

# **МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

през първото тримесечие на 2019 г. на

**„Слънчев бряг” - АД**

*19 април 2019 г.*

## 1. Развитие на дейността на дружеството.

### 1.1. Приходи от дейността

През първото тримесечие на 2019 г. реализираните приходи от дейността на „Слънчев бряг“ - АД (дружеството) са с общ размер 960 хил. лв. и се състоят от следните компоненти:

|                                    | За трите месеца,<br>завършващи<br>към 31.03.2019<br>хил. лв. | За трите месеца,<br>завършващи<br>към 31.03.2018<br>хил. лв. |
|------------------------------------|--|--|
| Предоставени услуги                | 267  | 106  |
| Продадена ел. енергия              | 12   | 10   |
| Други приходи                      | 681  | 511  |
| <b>Всичко приходи от дейността</b> | <b>960</b>   | <b>627</b>   |

#### а) Приходи от предоставени услуги

Реализираните приходи от предоставени услуги през първото тримесечие на 2019 г. са с общ размер 267 хил. лв. и са се увеличили със 161 хил. лв. в сравнение със съпоставимия период на 2018 г. Видовете приходи от услуги през двата разглеждани периода, са както следва:

|  | За трите месеца,<br>завършващи<br>към 31.03.2019<br>хил. лв. | За трите месеца,<br>завършващи<br>към 31.03.2018<br>хил. лв. |
|--|--|--|
| Приходи от наеми и достъп ползване на инфраструктура | 267  | 106  |
| <b>Общо приходи от предоставени услуги</b>           | <b>267</b>   | <b>106</b>   |

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 пътица, 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 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 обаче собствениците на туристическите обекти 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 алейно осветление на територията на к. к. Слънчев бряг, както и на разходите за охрана 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.

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 вменияване 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 изградят елементи на техническата инфраструктура в съответния национален курорт.

Нормата на чл. 61т от ЗМДТ гласи, че приходите от туристическия данък се разходват за мероприятия по чл. 11, ал. 2 от Закона за туризма, като в приеманите от съответните общински съвети програми за развитие на туризма на територията на общината, да бъде заложено задължително разпределяне на някаква част (с определени минимални и максимални граници) от приходите от туристически данък в националните курорти да се инвестира в изграждане и поддържане на инфраструктурата, обслужваща туризма на територията на тези курорти, организиране на събития и мероприятия с местно и национално значение, които допринасят за развитието на туризма. Събраните средства да се изразходват единствено и само за доизграждане на необходимата техническа инфраструктура, разширение на вече изградената, както и за благоустройствени дейности в националния курорт.

**б) Приходи от продажба ел. енергия**

През първото тримесечие на 2019 г. дружеството е реализирало приходи от продажби на ел. енергия в размер на 12 хил. лв. (за първото тримесечие на 2018 г. – 10 хил. лв.), която е произведена от изградената фотоволтаична централа в комплекса. Съоръжението е въведено в експлоатация през февруари 2010 г. Електрическата енергия, която дружеството произвежда, се изкупува от „ЕВН България електроснабдяване” - АД.

**в) Други приходи от дейността**

|   | За трите месеца,<br>завършващи<br>към 31.03.2019<br>хил. лв. | За трите месеца,<br>завършващи<br>към 31.03.2018<br>хил. лв. |
|---|--|--|
| Печалба от продажба на дълготрайни активи | 629  | 497  |
| Други приходи                             | 52   | 14   |
| <b>Общо други приходи от дейността</b>    | <b>681</b>   | <b>511</b>   |

Приходите по продажба на дълготрайни активи през първото тримесечие на 2019 г., включват продажба на недвижими имоти в размер на 637 хил. лв. Балансовата стойност на продадените имоти е в размер на 8 хил. лв., в резултат, от което е формирана печалба в размер на 629 хил. лв.

**1.2. Разходи за дейността**

Извършените разходи през първото тримесечие на 2019 г. са с общ размер 662 хил. лв. и са се увеличили нетно с 28 хил. лв. в сравнение със съпоставимия период на 2018 г. Видовете разходи през двата разглеждани периода, са както следва:

|  | За трите месеца,<br>завършващи<br>към 31.03.2019<br>хил. лв. | За трите месеца,<br>завършващи<br>към 31.03.2018<br>хил. лв. |
|--|--|--|
| Разходи за материали                   | 41   | 44   |
| Разходи за външни услуги               | 138  | 120  |
| Разходи за амортизации                 | 244  | 244  |
| Разходи за възнаграждения на персонала | 165  | 158  |
| Разходи за социално осигуряване        | 27   | 26   |
| Други разходи                          | 47   | 42   |
| <b>Всичко разходи:</b>                 | <b>662</b>   | <b>634</b>   |

През първото тримесечие на 2019 г. в основната си част разходите за материали и външни услуги са свързани с поддръжката на комплекса (ел. енергия, гориво, реклама, застраховки, резервни части, ремонти и др.) от страна на „Слънчев бряг” – АД. В сравнение със съпоставимия период тези разходи бележат нетно увеличение с 15 хил. лв. Разходите за възнаграждения на персонала и социално осигуряване са се увеличили спрямо съпоставимия период общо с 8 хил. лв. Другите разходи, които се състоят основно от местни данъци и такси и командировки, както и съдебни разходи и разходи за ЧСИ и други подобни разходи бележат увеличение в сравнение със съпоставимия период на 2018 г. с 5 хил. лв.

### 1.3. Финансови приходи и разходи

През първото тримесечие на 2019 г. дружеството е реализирало нетни финансови приходи в размер на 2 хил. лв., които се състоят от начислени лихви по договорни взаимоотношения с контрагенти и курсови разлики, които възникват от текущите преоценки на дългосрочните задължения на дружеството, част от които са деноминирани в долари на САЩ. Реализираните през периода финансови разходи са в размер на 7 хил. лв. и се състоят от разходи за лихви по банков кредит и банкови такси и комисионни.

#### 1.4. Финансов резултат и нетни активи

|                                       | За трите месеца,<br>завършващи<br>към 31.03.2019<br>хил. лв. | За трите месеца,<br>завършващи<br>към 31.03.2018<br>хил. лв. |
|---------------------------------------|--|--|
| Нетни активи в началото на периода    | 42,654   | 42,770   |
| Нетна загуба/печалба за периода       | 293  | (16)   |
| <b>Нетни активи в края на периода</b> | <b>42,947</b>  | <b>42,754</b>  |
| <br>                                  |  |  |
| <b>Загуба на една акция в лв.</b>     | <b>0,15</b>  | <b>(0.01)</b>  |

При анализа на нетните активи на дружеството към 31 март 2019 г. се преустановява неблагоприятната тенденция за тяхното намаление, което е в резултат от реализираната печалба за периода в размер на 293 хил. лв. (към 31 март 2018 г. – 16 хил. лв.) което е съществено. Това съществено увеличение на реализираната печалба се отразява пряко на отрицателната доходност на една акция чийто ежегоден спад тази година се елиминира и е положителна величина.

Следва да се има предвид, че една от основните причини за реализираната печалба в дружеството през първото тримесечие на 2019 г. е големият размер на реализирани нетни приходи от продажба на недвижими имоти, както и увеличеният размер на реализирани приходи от наеми, върху които положително влияние оказва промяната в ЗДБРБ за 2019г., с който отпада задължението на „Слънчев бряг“ АД да отчислява вноски от реализираните наеми в приход на бюджета.

## 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:

1. 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“. Очакванията са, че този вид приходи могат да бъдат отново основно перо в отчета за всеобхватния доход на дружеството в бъдеще, в случай че бъде разрешен конфликтът за начина на заплащане на таксите за поддръжка. При условие че инфраструктурата комплекса остане част от активите на дружеството, 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.

2. 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 и съоръжения. 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.

3. 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. Информация за търговия с акциите на дружеството

Цената на акциите на „Слънчев бряг“ - АД на БФБ - София - АД е 3.300 0лв. и не се е променяла от 22.11.2018 година.

Резултати от последната търговска сесия

| Борсов код | Обем (лотове) | Предишна затваря | Последна | Висока | Ниска | Средно-претеглена | Промяна (%) |
|------------|---------------|------------------|----------|--------|-------|-------------------|-------------|
| 3JL        |               | 3.3000           |          |        |       |                   |             |

\*Текуща информация от BaSE Market към 18.04.2019г.

### 4. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

През разглеждания период „Слънчев бряг“ - АД не е сключвало големи сделки със свързани лица.

### 5. Информация за промяна в състава на Съвета на директорите

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

### 6. Информация за съществени събития настъпили след края на отчетния период

След края на отчетния период и до датата на настоящия междинен финансов отчет не са настъпвали съществени събития за дружеството.

### 7. Информация относно притежаването на държавни ценни книжа от дружеството

През отчетния период дружеството не е държало и не се е разпореждало с държавни ценни книжа, издадени от Република България или други държави.

Подписи на лицата,  
представляващи емитента:

Златко Димитров.....  
Изпълнителен директор „Слънчев бряг“ - АД

19 април 2019 г.  
к. к. „Слънчев бряг“

