



„Слънчев бряг” АД ЕИК 812020577

п.к. 8420, к.к. Слънчев бряг
тел.: (0554) 22510, 22429, 22439

e-mail: director@sunnybeach-bg.com
факс: (0554) 22524, 22510

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

през първото тримесечие на 2020 г. на

„Слънчев бряг” АД

21 април 2020 г.

1. Развитие на дейността на дружеството.

1.1. Приходи от дейността

През първото тримесечие на 2020 г. реализираните приходи от дейността на „Слънчев бряг“ АД (дружеството) са с общ размер 306 хил. лв. и се състоят от следните компоненти:

	За трите месеца, завършващи към 31.03.2020 хил. лв.	За трите месеца, завършващи към 31.03.2019 хил. лв.
Предоставени услуги	295	267
Продадена ел. енергия	11	12
Други приходи	-	681
Всичко приходи от дейността	306	960

а) Приходи от предоставени услуги

Реализираните приходи от предоставени услуги през първото тримесечие на 2020 г. са с общ размер 295 хил. лв. и са се увеличили със 28 хил. лв. в сравнение със съпоставимия период на 2019 г. Видовете приходи от услуги през двата разглеждани периода, са както следва:

	За трите месеца, завършващи към 31.03.2020 хил. лв.	За трите месеца, завършващи към 31.03.2019 хил. лв.
Приходи от наеми и достъп ползване на инфраструктура	295	267
Общо приходи от предоставени услуги	295	267

И през 2020 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.

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 вменяване в задължение на общините да приемат съответните наредби по чл. 69 от ЗУТ за селищните образувания с национално значение, така че да създадат правна регулация на благоустройствените мероприятия и озеленяването.

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.

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

б) Приходи от продажба ел. енергия

През първото тримесечие на 2020 г. дружеството е реализирало приходи от продажби на ел. енергия в размер на 11 хил. лв. (за първото тримесечие на 2019 г. – 12 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, завършващи към 31.03.2020 хил. лв.	За трите месеца, завършващи към 31.03.2019 хил. лв.
Печалба от продажба на дълготрайни активи	-	629
Други приходи	-	52
Общо други приходи от дейността	-	681

Приходи по продажба на дълготрайни активи през първото тримесечие на 2020 г., не са отчетени. През съпоставимия период на 2019 г. реализираните приходи от продажби на дълготрайни активи е нетно в размер на 629 хил. лв.

1.2. Разходи за дейността

Извършените разходи през първото тримесечие на 2020 г. са с общ размер 694 хил. лв. и са се увеличили нетно с 32 хил. лв. в сравнение със съпоставимия период на 2019 г. Видовете разходи през двата разглеждани периода, са както следва:

	За трите месеца, завършващи към 31.03.2020 хил. лв.	За трите месеца, завършващи към 31.03.2019 хил. лв.
Разходи за материали	40	41
Разходи за външни услуги	154	138
Разходи за амортизации	247	244
Разходи за възнаграждения на персонала	172	165
Разходи за социално осигуряване	29	27
Други разходи	52	47
Всичко разходи:	694	662

През първото тримесечие на 2020 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 9 хил. лв. Другите разходи, които се състоят основно от местни данъци и такси и командировки, както и съдебни разноски и разходи за ЧСИ и други подобни разходи бележат увеличение в сравнение със съпоставимия период на 2019 г. с 5 хил. лв.

1.3. Финансови приходи и разходи

През първото тримесечие на 2020 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 4 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, завършващи към 31.03.2020 хил. лв.	За трите месеца, завършващи към 31.03.2019 хил. лв.
Нетни активи в началото на периода	42,111	42,654
Нетна загуба/печалба за периода	(390)	293
Нетни активи в края на периода	<u>41,721</u>	<u>42,947</u>
Загуба на една акция в лв.	<u>(0,20)</u>	<u>0,15</u>

Към 31 март 2020 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 390 хил. лв. при реализирана печалба за съпоставимия период на 2019 г. когато резултата е печалба в размер на 293 хил. лв. Това е в следствие, че през отчетния период на 2020 година не са реализирани приходи от продажба на имоти, а за съпоставимия период на 2019 година са отчетени приходи от тези продажби в размер на 629 хил. лв.

В заключение, за да може да се стабилизира финансовата автономност на дружеството следва да бъде спряна процесът на натрупване на загуби, а това е свързано с необходимостта то да генерира положителни парични потоци от основната си дейност, както това беше посочено по-горе.

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. В дългосрочен аспект размерът на приходите, генерирани от тази дейност, ще зависи от нормативната регламентация на националните курорти, 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

Към края на първото тримесечие на 2020 г., цената на акциите на „Слънчев бряг“ - АД на БФБ - София - АД е 1.500 лв. за една акция при средно-претеглената цена за периода – 1.572 лв. за една акция. Най-високата пазарна цена на акциите на дружеството е била 1.850 лв. към 13.02.2020г., а най-ниската – 1.390 постигната на 13.02.2020г.

4. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

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

5. Информация за промяна в състава на Съвета на директорите

За периода завършващ към 31 март 2020 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.

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

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.

8. Събития след датата на съставяне на отчета

Към датата на съставяне на отчета не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития.

Въпреки, че няма събития, които имат коригиращ характер в тесен смисъл, през първото тримесечие на 2020 година из целия свят се разпространява епидемия от коронавирус. Бързината и мащабите, с които coronavirusът се разпространява по света, както и броят на хората, които са се заразили доведоха до обявяване на 11.03.2020г. на пандемия от Световната здравна организация. В България е обявено извънредно положение на територията на цялата страна от 13 март с Решение от 13.03.2020г. на Народното събрание, поради пандемията от разпространението на COVID-19. Прие се Закон за мерките и действията по време на извънредното положение, обявено с решение на Народното събрание от 13 март 2020 г., обнародван в ДВ, бр. 28 от 24.03.2020 г., в сила от 13.03.2020 г., изм. и доп., бр. 34 от 9.04.2020 г., в сила от 9.04.2020 г.

Наложени са строги противоепидемични мерки и ограничения, които водят до нарушаване на нормалната икономическа дейност почти на всички стопански субекти в страната. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, обхватът и ефектите върху бизнеса е сложно и практически невъзможно да бъдат оценени с точност на този етап. Въведени са мерки за ограничаване на пътуванията, начина на функциониране и ограничаване достъпа до обществени сгради и публични заведения. Въведени са ограничения за преминаване на границите в и от почти всички европейски държави. Повечето транспортни фирми и авиопревозвачи са обявили форсмажорни обстоятелства. Служителите в дружеството са изправени наравно с всички хора в България пред незапомнени предизвикателства за запазване здравето, работата си и имуществото.

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

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

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

Икономическото и социалното влияние на пандемията, включително нейното въздействие върху туризма през сезон Лято 2020г. в националния курорт Слънчев бряг налага ръководството на „Слънчев бряг“ АД да направи всичко възможно, за да ограничи до минимум щетите от пандемията.

Неблагоприятната тенденция за туризма през настоящия сезон Лято 2020г. рефлектира и върху постъпленията от сезонни дейности, които дружеството ежегодно и обичайно предоставя. Очакванията са да няма искания от клиенти и респ. да не бъдат

сключвани договори за сезонни права и услуги, които са основен приходоизточник за „Слънчев бряг“ АД.

Тези събития неминуемо следва да бъдат отчетени при оповестяванията за отчетния период към 31.03.2020г. на „Слънчев бряг“ АД и очакванията за цялата 2020г.

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

1. Разсрочване на кредита по Договор за предоставяне на стандартен кредит без право на усвояване на погасените суми №100-1720/25.01.2016г. с „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД, с една година и съответно падежи както следва: 21.05.2021г. – 60 000 лева, 21.06.2021г. – 120 000 лева и 21.07.2021г. – 120 000 лева.

2. Ограничаване на разходите за ремонт и поддържане на инфраструктурата, в т.ч. спиране на предвидените дейности по План - сметката за сезон 2020 г.

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

3. Приоритетно да се работи по осигуряване на други приходи – продажба на активи, които не се ползват от дружеството и не са необходими за неговите дейности:

3.1.Активизиране на преписката за продажба на имота на бивш стол Балкан, представляващ поземлен имот с идентификатор 51500.506.493 по КККР на гр. Несебър, с площ 4 491 кв.м., трайно предназначение на територията: урбанизирана, начин на трайно ползване: за обект, комплекс за битови услуги, стар идентификатор №480102, кв.4801, УПИ II, с адрес на имота: гр. Несебър, к.к. Слънчев бряг – запад, ведно с построените в имота сгради с идентификатор 51500.506.493.1, със застроена площ 3 032 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: сграда за търговия - Стол БАЛКАН (незавършен обект), сграда с идентификатор по КК 51500.506.493.2, със застроена площ 153 кв.м., брой етажи: 1, предназначение: складова база, склад и детска площадка с оборудване, изпълнена в южната част на имота, която начална тръжна цена е била обявена в размер на 704 300 лв. без ДДС.

Още през 2016г. са обявявани търгове за продажба на този имот, но поради липса на проявен интерес, имотът все още е актив на дружеството. През 2019г. към имота е проявен интерес от Община Несебър, с цел разширение на намиращото се в съседство Училище по туризъм.

Предстои запитване към Община Несебър за актуалността на искането понастоящем и евентуално откриване на процедура за продажба чрез електронен търг, по реда и условията на чл.3а от ЗПСК.

Подписи на лицата,
представляващи емитента:

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

21 април 2020 г.
к. к. „Слънчев бряг“

