



„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 шестмесечието на 2020 г. на

„Слънчев бряг” - АД

20 юли 2020 г.

1. Развитие на дейността на дружеството.

1.1. Приходи от дейността

През шестмесечието на 2020 г. реализираните приходи от дейността и други приходи на „Слънчев бряг“ АД (дружеството) са с общ размер 2,053 хил. лв. и се състоят от следните компоненти:

	За шестте месеца, завършващи към 30.06.2020 хил. лв.	За шестте месеца, завършващи към 30.06.2019 хил. лв.
Предоставени услуги	385	1,071
Продадена ел. енергия	37	39
Приходи от продажба на промишлена вода	50	50
Други приходи	1,581	759
Всичко приходи от дейността	<u>2,0753</u>	<u>1,919</u>

а) Приходи от предоставени услуги

Реализираните приходи от предоставени услуги през шестмесечието на 2020 г. са с общ размер 385 хил. лв. и са се намалили с 686 хил. лв. в сравнение със съпоставимия период на 2019 г. Видовете приходи от услуги през двата разглеждани периода, са както следва:

	За шестте месеца, завършващи към 30.06.2020 хил. лв.	За шестте месеца, завършващи към 30.06.2019 хил. лв.
Приходи от наеми и достъп ползване на инфраструктура	381	562
Приходи от ползване на транспортна инфраструктура	4	509
Общо приходи от предоставени услуги	<u>385</u>	<u>1,071</u>

Основната причина за съществения размер на намалението на приходи от наеми и достъп ползване на инфраструктура е свързана основно и единствено с нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19, която повлия неблагоприятно върху операциите на дружеството, в частност върху приходите от управление на активи за летен сезон 2020 година в периода към 30 юни. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на пандемията и какъв ще е окончателния резултат към 30 септември.

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 се противопоставят съобразно възможностите си на пандемията и на икономическите ѝ последици.

Неблагоприятната тенденция за туризма през настоящия сезон Лято 2020г. рефлектира, както се вижда от горепосочените данни съществено върху постъпленията от сезонни дейности, които дружеството ежегодно и обичайно предоставя. Очакванията към значително редуциране на исканията от клиенти и респ. на договорите за сезонни права и услуги, които са основен приходоизточник за „Слънчев бряг“ АД, както и на постоянни действащи договори вече е факт, което е видно от несъщественият размер на реализирани приходи в размер на 4 хил. лв. от ползването на транспортната инфраструктура. За същият период на 2019 година приходите от този вид дейност са в размер на 509 хил. лв. Във връзка с кризата, с Решение № 27.7.2020 по Протокол № 7/2020 от 05.06.2020г. на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД са одобрени по-ниски цени, както и е скъсено времетраенето на активния сезон, за който се калкулират цените: досегашният период 01.06. – 30.09. се съкрати на 01.07. – 30.09, т.е. с 1 месец. Но въпреки тези своевременно предприети мерки от страна на „Слънчев бряг“ АД за намаляване на цените на предоставяните права и услуги със сезонен характер, се отчита сериозен спад на клиенти на дружеството и изобщо на територията на курортния комплекс търговската дейност не се осъществява в обичайните капацитети, поради липсата на туристи. Въпреки обявените от нас търгове за предоставянето на активи за сезонно ползване през сезон Лято 2020г, не са налице кандидати, поради което значителна част от обявените позиции останаха незаети.

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 пътища, ВиК и канализационни услуги, озеленяване, охрана, обща реклама и др. Начина на осъществяване на тези дейности и качественото им извършване са от ключово значение за функционирането и оперирането на отделните туристически обекти, намиращи се в к.к.Слънчев бряг.

От друга страна големият размер на реализираните други приходи, независимо, че няма осъществени сделки по продажба на недвижими имоти, произтича от следните обстоятелства:

Положително влияние върху размера на другите приходи оказва отчетените на приход изплатени обезщетения по чл. 23б, ал. 2 от ЗЗД за ползване на водопроводната и канализационна мрежа на територията на к. к. Слънчев бряг - изток, собственост на "Слънчев бряг" в размер на 775 856 лева за периода от 01.01.2010г. до 31.12.2010г. и 801 791 лева за периода от 01.01.2011г. до 31.12.2011г. или общо сума в размер на 1 577 647 лева , както и дължими лихви в размер на 809 388 лева през 2019 година. Същите са отчетени на приход през 2020 година, поради следните обстоятелства:

С Решение от 29.04.2020г. по т. д. №2532/2019г. ВКС оставя в сила Решението на АС – Бургас въззивно т. д. №65/2019г. на Бургаски апелативен съд, ТО, с което е потвърдено решение №450/15.01.2019г. по т. д. №693/2013г. на Бургаски окръжен съд.

От тази дата, правният спор за обезщетение за ползваната от ВиК мрежа за 2010 и 2011 г. е приключен окончателно и съответно следва да приемем тази дата за датата на стопанското събитие наложила отразяването на резултатите от делата в счетоводния финансов отчет на дружеството през отчетната 2020 година. Въз основа на гореизложеното Съвета на директорите на проведено заседание на 5.06.2020г. реши да отчете на приход в счетоводния отчет към 30 юни 2020 година следните суми: приход от обезщетение в размер на 775 856 лева за периода от 01.01.2010г. до 31.12.2010г. и 801 791 лева за периода от 01.01.2011г. до 31.12.2011г. или общо сума в размер на 1 577 647 лева , както и приход от лихви в размер на 809 388 лева.

В резултат на гореизложеното към 30 юни 2020 г. финансовият резултат на дружеството е печалба в размер на 1,399 хил. лв.

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 несъгласие за задължението да плащат такса за обслужване на инфраструктурата, въпреки договорните им задължения по сключените от тях приватизационни договори. Причините, които се изтъкват са, че след приватизирането на обособените части са закупили през периода 2002 – 2008г. от „Слънчев бряг“ АД прилежащата земя като УПИ. 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. Евантуално 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 финасовите 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.

Нормата на чл. 61г от ЗМДТ гласи, че приходите от туристическия данък се разходват за мероприятия по чл. 11, ал. 2 от Закона за туризма. През 2020г. настъпиха законодателни изменения в нормата на чл.11 от ЗТ. Съгласно чл. 11. (1) (Изм. – ДВ, бр. 17 от 2020 г.) Общинският съвет определя политиката за развитие на туризма на територията на общината, като включва в програмата за реализация на общинския план за развитие самостоятелен раздел, съдържащ общинска програма за развитие на туризма.

(2) (Изм. – ДВ, бр. 17 от 2020 г.) Общинската програма за развитие на туризма е в съответствие с приоритетите на областната стратегия за развитие на туризма и стратегиите по чл.

5. ал. 2. Общинската програма за развитие на туризма предвижда конкретни проекти, включващи мероприятията за:

1. изграждане и поддържане на инфраструктурата, обслужваща туризма на територията на общината, включително местните пътища до туристически обекти;
2. (доп. – ДВ, бр. 17 от 2020 г.) изграждане и функциониране на общински туристически информационни центрове и организация на информационното обслужване на туристите;
3. изграждане и поддържане на туристически обекти, които са общинска собственост или за които правото за ползване и управление е предоставено на общината;
4. организиране на събития и мероприятия с местно и национално значение, които допринасят за развитието на туризма;
5. провеждане на проучвания, анализи и прогнози за развитието на туризма в общината;
6. реклама на туристическия продукт на общината, включително участие на туристически борси и изложения;
7. взаимодействие и членство на общината в туристически сдружения и в съответната организация за управление на туристическия район;
8. подобряване качеството на услугите, предлагани в общинските туристически обекти;
9. (нова – ДВ, бр. 17 от 2020 г.) благоустрояване, изграждане и поддържане на инфраструктурата – общинска собственост, в националните курорти, когато на територията на общината има такива.

(3) (Нова – ДВ, бр. 17 от 2020 г.) В случаите, когато на територията на общината е разположен национален курорт по чл. 56а, общинският съвет е длъжен да планира разходи за подобряване на предлаганите туристически дейности, общински обекти, услуги и продукти в националния курорт.

Във връзка с писмо изх.№ Т-26-00-2/09.01.2020г. на Министерство на туризма за сформирание на състав на междуведомствена 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 шестмесечието на 2020 г. дружеството е реализирало приходи от продажби на ел. енергия в размер на 37 хил. лв. (за шестмесечието на 2019 г. – 39 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 шестте месеца, завършващи към 30.06.2020 хил. лв.	За шестте месеца, завършващи към 30.06.2019 хил. лв.
Печалба от продажба на дълготрайни активи	-	629
Други приходи	1,581	130
Общо други приходи от дейността	<u>1,581</u>	<u>759</u>

Приходи по продажба на дълготрайни активи през шестмесечието 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.

Произхода на другите приходи е пояснен в т. 1.1- Приходи от дейността.

1.2. Разходи за дейността

Извършените разходи през шестмесечието на 2020 г. са с общ размер 1.458 хил. лв. и са се намалили нетно с 307 хил. лв. в сравнение със съпоставимия период на 2019 г. Видовете разходи през двата разглеждани периода, са както следва:

	За шестте месеца, завършващи към 30.06.2020 хил. лв.	За шестте месеца, завършващи към 30.06.2019 хил. лв.
Разходи за материали	72	105
Разходи за външни услуги	251	632
Разходи за амортизации	514	485
Разходи за възнаграждения на персонала	347	348
Разходи за социално осигуряване	56	58
Други разходи	218	137
Всичко разходи:	<u>1,458</u>	<u>1,765</u>

1. През шестмесечието 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 намаление с 414 хил. лв. Това е в резултат на предприетите мерки от дружеството за ограничаване на разходите за ремонт и поддържане на инфраструктурата, в т.ч. спиране на предвидените дейности по План - сметката за сезон 2020 г. във връзка с кризата от разпространението на COVID-19.

Минимализирани са, както се вижда от посочените данни разходите за поддържане и ремонт на инфраструктурата и осигуряване на безопасност в к.к. „Слънчев бряг“, като остават такива за покриване на вече изпълнени дейности или предстоящи аварийни ремонти и неотложни дейности, свързани с живота на активите.

Разходите за възнаграждения на персонала и социално осигуряване са се намалили спрямо съпоставимия период общо с 3 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 81 хил. лв., което е в резултат на отписани вземания по съдебни спорове в размер на 125 хил. лв. в резултат на приключени съдебни спорове.

1.3. Финансови приходи и разходи

През шестмесечието на 2020 г. дружеството е реализирало нетни финансови приходи в размер на 813 хил. лв., които се състоят от начислени лихви по договорни взаимоотношения с контрагенти и курсови разлики, които възникват от текущите преценки на дългосрочните задължения на дружеството, част от които са деноминирани в долари на САЩ. Основните приходи от лихви в размер на 809 хил. лв. в този период произтичат от обстоятелствата пояснени в т.1.1. -- Приходи от дейността, а именно финансовите приходи – лихви, свързани с платените през 2019 година обезщетения за ползваната от ВиК мрежа за 2010 и 2011 г. Реализираните през периода финансови

разходи са в размер на 9 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 шестте месеца, завършващи към 30.06.2020 хил. лв.	За шестте месеца, завършващи към 30.06.2019 хил. лв.
Нетни активи в началото на периода	42,111	42,654
Нетна загуба/печалба за периода	1,399	144
Нетни активи в края на периода	<u>43,510</u>	<u>42,798</u>
Загуба на една акция в лв.	<u>0,71</u>	<u>0.07</u>

Към 30 юни 2020 г. финансовият резултат на дружеството е печалба в размер на 1,399 хил. лв. при реализирана печалба за съпоставимия период на 2019 г. когато резултата е печалба в размер на 144 хил. лв. Всички обстоятелства са изложени в т. 1.1 – Приходи от дейността.

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 фотоволтанчна 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 шестмесечието на 2020 г., цената на акциите на „Слънчев бряг“ - АД на БФБ - София - АД е 1.990 лв. за една акция при средно-претеглената цена за периода -- 1.591 лв. за една акция. Най-високата пазарна цена на акциите на дружеството е била 1.990 лв. към 19.06.2020г., а най-ниската -- 1.310 постигната на 10.06.2020г.

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 30 юни 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.

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.

Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19 повлияло неблагоприятно върху операциите на дружеството, в частност върху приходите от управление на активи за летен сезон 2020 година в периода към 30 юни. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на пандемията и какъв ще е окончателният резултат към 30 септември.

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 се противопоставят съобразно възможностите си на пандемията и на икономическите ѝ последици.

Неблагоприятната тенденция за туризма през настоящия сезон Лято 2020г. рефлектира, както се вижда от горепосочените данни съществено върху постъпленията от сезонни дейности, които дружеството ежегодно и обичайно предоставя. Очакванията към значително редуциране на исканията от клиенти и респ. на договорите за сезонни права и услуги, които са основен приходоизточник за „Слънчев бряг“ АД, както и на постоянни действащи договори вече е факт.

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, за което има подписан анекс.

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

Минимализирани са, както се вижда от посочените данни 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 обсъждане и решение на Общото събрание на акционерите на „Слънчев бряг“ АД на насроченото на 30.07.2020г. заседание, на което да се реши дали да се сключи директна сделка с Община Несебър или евентуално откриване на процедура за продажба чрез електронен търг, по реда и условията на чл.3а от ЗПСК.

Подписи на лицата,
представяващи емитента:

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

20 юли 2020 г.

к. к. „Слънчев бряг“

