

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

към деветмесечието на 2018 г.

„Слънчев бряг” - АД

19 октомври 2018 г.

1. Развитие на дейността на дружеството.

1.1. Приходи от дейността

През деветмесечието на 2018 г. реализираните приходи от дейността на „Слънчев бряг“ - АД (дружеството) са с общ размер 3,099 хил. лв. и се състоят от следните компоненти:

	За деветте месеца, завършващи към 30.09.2018 хил. лв.	За деветте месеца, завършващи към 30.09.2017 хил. лв.
Предоставени услуги	1,316	1,148
Продадена ел. енергия	70	73
Приходи от продажба на промишлена вода	100	95
Други приходи	1,613	778
Всичко приходи от дейността	3,099	2,094

а) Приходи от предоставени услуги

Реализираните приходи от предоставени услуги през деветмесечието на 2018 г. са с общ размер 1,316 хил. лв. и са се увеличили със 168 хил. лв. в сравнение със съпоставимия период на 2017 г. Видовете приходи от услуги през двата разглеждани периода, са както следва:

	За деветте месеца, завършващи към 30.09.2018 хил. лв.	За деветте месеца, завършващи към 30.09.2017 хил. лв.
Приходи от наеми и достъп ползване на инфраструктура	660	526
Приходи от ползване на транспортна инфраструктура	656	622
Общо приходи от предоставени услуги	1,316	1,148

И през 2018 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.

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 алеино 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 изграждат 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 поддръжане 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 деветмесечието на 2018 г. дружеството е реализирало приходи от продажби на ел. енергия в размер на 70 хил. лв. (за деветмесечието на 2017 г. –73 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 деветте месеца, завършващи към 30.09.2018 хил. лв.	За деветте месеца, завършващи към 30.09.2017 хил. лв.
Печалба от продажба на дълготрайни активи	1,479	687
Други приходи	134	91
Общо други приходи от дейността	<u>1,613</u>	<u>778</u>

Приходите по продажба на дълготрайни активи през деветмесечието на 2018 г., включват продажба на недвижими имоти в размер на 1,484 хил. лв. Балансовата стойност на продадените имоти е в размер на 5 хил. лв., в резултат, от което е формирана печалба в размер на 1,479 хил. лв.

1.2. Разходи за дейността

Извършените разходи през деветмесечието на 2018 г. са с общ размер 2,803 хил. лв. и са се увеличили нетно с 376 хил. лв. в сравнение със съпоставимия период на 2017 г. Видовете разходи през двата разглеждани периода, са както следва:

	За деветте месеца, завършващи към 30.09.2018 хил. лв.	За деветте месеца, завършващи към 30.09.2017 хил. лв.
Разходи за материали	177	159
Разходи за външни услуги	1,037	850
Разходи за амортизации	737	718
Разходи за възнаграждения на персонала	563	437
Разходи за социално осигуряване	94	75
Други разходи	195	188
Всичко разходи:	<u>2,803</u>	<u>2,427</u>

През деветмесечието на 2018 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 205 хил. лв. Разходите за възнаграждения на персонала и социално осигуряване са се увеличили спрямо съпоставимия период общо със 145 хил. лв. Другите разходи, които се състоят основно от местни данъци и такси и командировки, както и съдебни разноски и други подобни са се увеличили със 7 хил. лв.

1.3. Финансови приходи и разходи

През деветмесечието на 2018 г. дружеството е реализирало нетни финансови приходи в размер на 28 хил. лв., които се състоят основно от начислени лихви по договорни взаимоотношения с контрагенти в размер на 26 хил. лв. Реализираните през периода финансови разходи са в размер на 29 хил. лв. и се състоят от разходи за лихви по банков кредит, банкови такси и комисионни и курсови разлики, които възникват от текущите преоценки на дългосрочните задължения на дружеството, част от които са деноминирани в долари на САЩ.

1.4. Финансов резултат и нетни активи

	За деветте месеца, завършващи към 30.09.2018 хил. лв.	За деветте месеца, завършващи към 30.09.2017 хил. лв.
Нетни активи в началото на периода	42,770	43,381
Нетна загуба за периода	295	(369)
Нетни активи в края на периода	<u>43,065</u>	<u>43,012</u>
Загуба/лечалба на една акция в лв.	<u>0.15</u>	<u>(0.19)</u>

При анализа на нетните активи на дружеството към 30 септември 2018 г. се установява преустановяване на неблагоприятната тенденция на тяхното намаление през последните години и съответно се увеличават със 53 хил. лв., което е в резултат на акумулирани парични средства от реализирани продажби на недвижими имоти.

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

Към края на деветмесечието на 2018 г., цената на акциите на „Слънчев бряг“ - АД на БФБ - София - АД е 4.980 лв. за една акция при средно-претеглената цена за периода – 3.675 лв. за една акция. Най-високата пазарна цена на акциите на дружеството е била 5.950 лв. към 02.02.2018г., а най-ниската – 3.300, която е и крайна цена към 12 юли 2018 г.

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 септември 2018 г. няма промяна в състава на СД на дружеството.

По покана на Съвета на директорите на дружеството е свикано и проведено РЕДОВНО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ на „Слънчев бряг“ АД, на 22 юни 2018, от 11 часа, в седалището и адреса на дружеството в к.к. Слънчев бряг - административната сграда на „Слънчев бряг“ АД - Главна дирекция, ет.2. на което са приети решения по следния дневен ред:

1. ОС приема Доклада на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД за дейността на дружеството през 2017г.;

2. ОС приема годишния финансов отчет за 2017г. и одитния доклад на регистрирания одитор ДАФИН АСЕНОВ СРЕДКОВ дипломиран експерт счетоводител с диплома N0518 от 2000 г., чрез „ОПТИМА ОДИТ 2016“ ЕООД, за извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на „Слънчев бряг“ АД за 2017г.;

3. ОС приема доклада за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2017г.;

4. ОС приема доклада на Одитния комитет на „Слънчев бряг“ АД за дейността му през 2017г. рег.№ В02-00-86/30.04.2018 г.;

5. ОС приема доклада на Директора за връзки с инвеститорите за дейността му през 2017г.;

6. Решение за разпределение на финансовия резултат на дружеството за 2017г. - предвид финансовия резултат – загуба от дейността на дружеството през 2017г, ОС приема да не се разпределя печалба за финансовата 2017г. и да не се изплащат дивиденди;

7. ОС освобождава от отговорност Съвета на директорите и членовете му за дейността им през периода от 01.01.2017г. – 31.12.2017г.;

8. ОС избира предложения от Одитния комитет на дружеството регистриран одитор ДАФИН АСЕНОВ СРЕДКОВ дипломиран експерт счетоводител с диплома N0518 от 2000 г. от регистъра на ИДЕС, чрез „ОПТИМА ОДИТ 2016“ ЕООД за одитиране на годишния финансов отчет за 2018г. и дава препоръка за сключване на договор с него;

9. ОС приема изменение и допълнение на Правилата за дейност на Одитния комитет на „Слънчев бряг“ АД, приети с Решение по т.10 от дневния ред на редовното заседание на Общото събрание на акционерите на „Слънчев бряг“ АД както следва:

§1. Досегашния чл.12 става §1 в Преходни и допълнителни разпоредби и се допълва с настоящото решение:

Преходни и допълнителни разпоредби

§1. Настоящите Правила за дейността на Одитния комитет към „Слънчев бряг“ АД са приети на основание чл. 107, ал. 7 от Закона за независимия финансов надзор от Общото събрание на акционерите на „Слънчев бряг“ АД, с Решение по т.10 от дневния ред на редовното заседание, проведено на 18.07.2017г. Същите са изменени и допълнени с Решение по т.9 от дневния ред на редовното заседание, проведено на 22.06.2018г.

§2. Създава нов чл.12:

Чл.12. (1) Членовете на Одитния комитет и неговия председател, които не са държавни служители и лица по чл.107а от Кодекса на труда, получават месечно възнаграждение с индивидуален размер от 750 лв.

(2) Членовете на Одитния комитет, на които се изплащат възнаграждения се осигуряват в размери и по ред, установени от действащите нормативни актове, като всеки от тези членове сключва договор с изпълнителния директор на дружеството за срока на мандата.

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 октомври 2018 г.
к. к. „Слънчев бряг“

