



„Слънчев бряг” АД ЕИК 812020577

п.к. 8240, к.к.Слънчев бряг
тел.: (0554) 22510, 22439

e-mail: info@sunnybeachbg.net
факс: (0554) 22524

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

към 31 декември 2025 година

на

„Слънчев бряг” АД

I. Изложение на развитието на дейността на дружеството, неговото състояние, рисковете и несигурности, пред които то е изправено

1. Преглед на дейността на дружеството към 31 декември 2025 г.

„Слънчев бряг“ АД е собственик на неотворени за обществено ползване пътища, алейна мрежа и други открити пространства в к. к. Слънчев бряг – изток, както и на ВиК мрежите и друга техническа инфраструктура. Дружеството не притежава туристически обекти – хотели, заведения и др. подобни. През 2025 г. основната дейност на „Слънчев бряг“ АД е поддържането на общата инфраструктура на територията на к. к. Слънчев бряг-изток и отдаването под наем или предоставяне на права за достъп и ползване за сезонни дейности. Тази дейност се състои в: управление и поддържане на алеи и частни пътища, на водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения, осигуряване на алейно осветление – поддържане и нови линии, създаване и поддържане на цветни градини и зелени площи, обезпаразитяване, допълнително почистване и оборудване на пешеходни алеи, оптична свързаност – видеонаблюдение, охрана улици и контрол на достъпа на Крайбрежна алея, осигуряване на места за паркиране и пр. Дружеството предоставя стоки и услуги, които са от стратегическо значение за развитието на туризма и управлява стратегическо за държавата имущество в най-големия туристически комплекс в Република България. Начинът на осъществяване на тези дейности и качествено им извършване са от ключово значение за функционирането и добрия имидж на съществуващите туристически обекти, намиращи се в к. к. Слънчев бряг. Курортният комплекс Слънчев бряг е обявен за селищно образувание с национално значение с РМС № 45/2005г., ДВ, бр.11/2005г. и за климатичен морски курорт от национално значение, с РМС № 153/24.02.2012г. за обявяване Списъка на курортите в Р България и определяне на техните граници (ДВ, бр.18/2012г.).

„Слънчев бряг“ АД извършва услугите по поддържане на техническата инфраструктура, тъй като това е една от основните му дейности. Обликът и състоянието на инфраструктурата имат важно значение за качеството на предлагания туристически продукт, както и за поддържане имиджа на комплекса като предпочитана туристическа дестинация. В преобладаваща част от сключените от държавните органи приватизационни договори се съдържат клаузи за сключване на ежегодни споразумения между новите собственици и „Слънчев бряг“ АД, с които да се уреждат отношенията за заплащане на инфраструктурни такси. Самите органи за приватизация (Министър на икономиката и Агенция за приватизация) са въвели условия за годишно заплащане на извършваните от „Слънчев бряг“ АД дейности по поддържане на общата инфраструктура и са предвидили сключване на ежегодни споразумения. След извършване на приватизацията на основните туристически обекти в к. к. Слънчев бряг до 2008 година до сега вече има нови/ последващи собственици на туристически обекти, които са придобили чрез последващи сделки и съответно нямат задължение за заплащане на инфраструктурна такса към „Слънчев бряг“ АД, каквито клаузи има само в някои от приватизационните договори. Освен това, вече има и множество новопостроени обекти, които също не са обременени с клаузи за заплащане на инфраструктурни такси.

Предвид съдържанието на договори за приватизация, предвиждащи заплащане на инфраструктурни такси от купувачите по приватизационни договори, до края на 2008 година „Слънчев бряг“ АД е извършвало услугите по поддържане на общата инфраструктура на територията на к. к. Слънчев бряг, съгласно договори със собствениците на туристически обекти на територията на комплекса. Цената за

предоставяната от „Слънчев бряг“ АД услуга е била заплащана от купувачите на база РЗП на съответния обект. Тази практика е преустановена към 2009 г. поради произнасянето на съда във всички инстанции и отхвърлянето на претенциите на дружеството към неплащащи таксите си купувачи на приватизирани обекти и към момента собствениците на хотели и други обекти не заплащат такса за поддръжане на инфраструктурата в курорта.

Така по съдебен ред, приватизационните договори, от които „Слънчев бряг“ АД черпи права за получаване на доходи от експлоатацията на притежаваните вещи в к.к. Слънчев бряг, в съвкупност наричани „инфраструктурата на к. к. Слънчев бряг“ е прекратена и дружеството е лишено от най-същественния си източник на приходи за поддръжката на комплекса, осигуряващи и някакъв положителен финансов резултат.

Това развитие на правните и икономически отношения на територията на к.к. Слънчев бряг създаде необходимостта от преустройство на начина на експлоатация на селищните образувания с национално значение – курортни комплекси, създаване включително законодателно на нова система за финансиране на дейността им, засилване функцията на държавата като собственик или акционер в инфраструктурни дружества като „Слънчев бряг“ АД и прилагане на стандартите за добро корпоративно управление, с оглед повишаване ефективността на дейността на публичните предприятия.

През 2026г. ще продължи дейността по изплащане на дивиденди на акционерите за 2020г., въз основа на Решението по точка 8 от дневния ред на Общото събрание на акционерите на „Слънчев бряг“ АД, проведено на 19.06.2021г. Едногодишният срок до който се изплащаше дивидента чрез кредитната институция ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ АД, изтече на 27 юли 2022г., като след тази дата акционерите могат да получават сумите в дружеството.

Общото събрание на акционерите на „Слънчев бряг“ АД, проведено на 30.06.2025 година, прие решение 100 на 100 от реализираната печалба от дружеството за 2024 година в общ размер от 702 354,17 лева да бъде разпределена като паричен дивидент на акционерите. Правото да получат дивидент за 2024 година имат лицата, вписани в регистъра на Централния депозитар, като такива с право на дивидент към 14-ия ден след датата на Общото събрание, т.е. към 14.07.2025 година. Начален срок на изплащане на дивидента: 05.08.2025 година от Юробанк България АД в срок до 05.01.2026 г. От 06.01.2026 година всеки акционер може да си получи сумата на дивидента от „Слънчев бряг“ АД.

„Слънчев бряг“ АД не произвежда продукт или дейност свързана със замърсяването на околната среда и водите.

За периода от 01.01.2025-31.12.2025 година „Слънчев бряг“ АД е провело 40 броя тържни процедури за отдаване под наем на активи на дружеството, които са довели до сключване на 33 броя договори за наем.

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:

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 на инфраструктурата. 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. Липсата на законодателна уредба по отношение на курортните комплекси, притежаваната от тях собственост и взаимодействието им с останалите собственици, субекти и ползватели на територията на курортния комплекс затруднява осигуряването на най-ефективно ползване на собствените активи и поддържането им във функционално състояние.

Вторият специфичен за „Слънчев бряг“ АД риск произтича от сегашната структура на активите. В отчета за финансовото състояние на дружеството с най-голям дял от дълготрайните материални активи са ВиК машини, съоръжения и оборудване. Друга част от наличните дълготрайни материални активи включват алеи, пътища, сгради и земи. В тази връзка всяко намаление на цената на някоя група от тези активи може да окаже негативно влияние върху състоянието на дружеството.

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 закупува 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/аварирани панели, с цел повишаване ефективността на производство.

Статутът на „Слънчев бряг“ АД е различен в зависимост от различните закони, които класифицират предприятията като микро, малки, средни и големи.

Законът за счетоводството разделя търговските предприятия на категории „микро“, „малки“, „средни“ и „големи“, по финансови и числени критерии, подробно описани в чл.19 на закона. Паралелно, ЗСч съдържа следната разпоредба:

„§ 4. Предприятията от обществен интерес за целите на този закон се третираат като големи предприятия, независимо от балансовата стойност на активите, нетните приходи от продажби и средната численост на персонала.“, като според дадената в т.22 на ДР дефиниция предприятия от обществен интерес са *„предприятия, чиито прехвърлими ценни книжа са допуснати до търговия на регулирания пазар в държава - членка на Европейския съюз“*. Акциите на „Слънчев бряг“ АД са допуснати до търговия на регулирания пазар, което определя статута му и на публично дружество по ЗППЦК.

В Закона за публичните предприятия изрично е предвидено, че търговски дружества с повече от 50 % държавно или общинско участие са публични предприятия, а съгласно чл.4, те се разделят на категории „микро“, „малки“, „средни“ и „големи“ с препращане единствено към създадените в чл.19 от Закона за счетоводството критерии. Препращане към § 4 на ПЗР от ЗС не е сторено. Текстовете на ЗПП ясно предвиждат по отношение на публичните предприятия статут на микро“, „малки“, „средни“ и „големи“.

Законът за малки и средни предприятия съдържа различна уредба:

Съгласно чл.4, ал.9 едно предприятие не може да се счита за „малко“ или „средно“, ако „25 на сто или повече от капитала или от броя на гласовете в общото събрание се контролират пряко или непряко, заедно или поотделно от един или повече държавни органи“. Така тази разпоредба е в противоречие със Закона за публичните предприятия и по-специално чл.4 от ЗПП.

От чл.4, ал.9 от ЗМСП се налага извод, че всички предприятия с повече от 25% държавно/общинско участие са задължително със статут „големи“, като тук биха спадали и публичните предприятия по смисъла на ЗПП, които са с повече от 50% държавно/общинско участие (защото повече от 50% ноторно е повече и от 25%).

Това затруднява дружеството да кандидатства с проектни предложения за привличане на финансиране от Оперативните програми и ПВУ.

3. Резултати от дейността

3.1. Приходи от дейността

Към 31 декември 2025 г. реализираните приходи от дейността и други приходи на „Слънчев бряг“ АД са с общ размер 3,835 хил. лв. и се състоят от следните компоненти:

Приходи от продажби

| | Периода, завършващ на 31.12.2025 хил. лв. | Периода, завършващ на 31.12.2024 хил. лв. |
|--|---|---|
| Приходи от наеми и достъп ползване на инфраструктура | 1,368 | 1,179 |
| Приходи от ползване на транспортна инфраструктура | 1,276 | 1,117 |
| Приходи от продажба на промишлена вода | 320 | 251 |
| Приходи от продажба на фотоволтаична енергия | 96 | 101 |
| Други приходи и приходи от продажби | 64 | 68 |
| Общо | 3,124 | 2,716 |

Приходи от продажба на ел. енергия

Към 31 декември 2025 г. дружеството е реализирало приходи от продажби на ел. енергия в размер на 96 хил. лв. (31 декември 2024 г. – 101 хил. лв.), която е произведена от изградената фотоволтаична централа в курортен комплекс „Слънчев бряг“ (к. к., комплекса, паркинг Арда). Съоръжението е въведено в експлоатация през февруари 2010 г. Електрическата енергия, която дружеството произвежда, се изкупува от „ЕВН България електроснабдяване“ АД.

Други приходи

Други приходи от дейността

| | Периода, завършващ на 31.12.2025 хил. лв. | Периода, завършващ на 31.12.2024 хил. лв. |
|--|---|---|
| Печалба от продажба на дълготрайни материални активи | - | - |
| Приходи от финансираня | 3 | 12 |
| Други приходи от дейността | 708 | 2,127 |
| Общо | 711 | 2,139 |

Други приходи в размер на 711 хил. лв. са формирани основно с отчетени приходи от обезщетения за ползваната водопроводна и канализационна мрежа от ВиК ЕАД, собственост на „Слънчев бряг“ АД чрез съдебен спор, присъдени в полза на дружеството в размер на 622 хил. лв., приходи от право на преминаване в размер на 44 хил. лв. и други приходи в размер на 45 хил. лв.

Същите са се намалили с 1,428 хил. лв. Това е в следствие, че през отчетния период на 2024 година са отчетени на приход суми в размер на 1,269 хил. лв. за получено обезщетение за ползване на водопроводната и канализационна мрежа, собственост на „Слънчев бряг“ АД за периодите – 2019 година и 2020 година от ВиК ЕАД, гр. Бургас, както и лихви в размер на 354 хил. лв. дължими към съответното обезщетение. За разглеждания период на 2025 година са отчетени на приход суми получени за обезщетение за ползване на водопроводната и канализационна мрежа, собственост на „Слънчев бряг“ АД за периода – 2021 година в размер на 622 хил. лв., както и лихви в размер на 176 хил. лв. Също така през 2024 година дружеството отчете на приход получена сума за обезщетение относно неправомерно ползване на ресторант „Палма“ от „Зора Ленд“ ООД в размер на 581 хил. лв. в едно с лихвите.

Видно от горесцитираните данни е, че към 31 декември 2025 година са отчетени приходи от обезщетения по водени съдебни спорове с ВиК ЕАД, гр. Бургас в размер на 825 хил. лв. по-малко от предходната 2024 година, която разлика не може да покрие дори отчетените в повече приходи от дейността към 31 декември 2025 година в размер на 408 хил. лв. спрямо 2024 година.

Също така през отчетния период на 2024 година са отписани задължения с изтекъл давностен срок в размер на 448 хил. лв., които произтичат основно от аванси преведени по предварителни договори за покупка на имоти, от което дружеството реализира приход.

И през 2025 г. основната дейност на „Слънчев бряг“ АД е поддържането на общата инфраструктура на територията на к. к. Слънчев бряг - изток.

През настоящата година, дружеството се насочи основно към подмяна на съществуващата тротоарна настилка и изграждане на нови дъждовни канализационни мрежи, ремонт на общите части на административната сграда за осигуряване на здравословни и безопасни условия на труд. В парцелите находящи си до сградите на УПП и Оранжерия се извършиха дейности свързани с премахване и кастрене на изсъхнали дървета и храсти, изхвърляне на всякакъв вид отпадъци, премахване на опасни елементи и структури. Положи се нова асфалтова настилка на силно

компрометирани участъци, разположени на територията на к. к. Слънчев бряг – зона изток. Периодично се извършваха ремонтни дейности. Подмени се съществуващата пътна маркировка – хоризонтална и вертикална, както и пътни знаци. Извършиха се ремонтни дейности по водопровода за промишлена вода, както и на Помпена станция. Извърши се подмяна на всички компрометирани стълбове на територията на к. к. Слънчев бряг – зона изток. Периодично се извършва профилактика на системата за видеонаблюдение и на системата за контрол на достъпа. При констатиране на липса на изправност, същите се отстраняват незабавно. „Слънчев бряг“ АД извършва дейности по дезинфекция, дезинсекция и дератизация на територията на Слънчев бряг - изток.

Направена е подмяна на пътната маркировка – вертикална и хоризонтална. През този период започнаха и първоначалните и довършителни дейности по поддръжка на зелените площи на територията на к. к. Слънчев бряг – зона изток, както и изграждане и рехабилитация на съществуващо алеино осветление. Извършен бе мониторинг на системата за видеонаблюдение по Крайбрежна алея и бяха отстранени неработещи компоненти от системата.

Реализираните от дружеството дейности по управление и поддръжане на транспортната и техническа инфраструктура е свързано със значителни разходи, срещу които не постъпват приходи.

Именно в разрешаването на този проблем се състои несъответствието на пазара и следва да бъде компенсирано чрез предприемане на действия от страна на държавните органи. 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 дружеството да генерира положителни парични потоци от основната си дейност. Освен това, рамката на корпоративното управление следва да обезпечава равнопоставено третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранни акционери, които имат право да получават дивиденди от притежаваните от тях акции.

Съгласно акционерна книга към 31.12.2025г. акционерите на дружеството са общо 4 232, от които 4 210 физически лица (за 154 766 акции) и 22 юридически лица (общо с Държавата 1 803 042 акции). Към същата дата, в книгата на акционерите са отразени следните лица, притежаващи повече от 5 на сто от акциите с право на глас от капитала на Дружеството:

1. Държавата, чрез Министерството на туризма, БУЛСТАТ 176789478, брой акции: 1 468 356, дял от капитала: 75.00%;
2. „Слънчев бряг холдинг“ АД, ЕИК 102184240, брой акции: 160 992, Дял от капитала: 8.22%;

Очакванията на акционерите са да се възобнови събирането на инфраструктурни такси на територията на к. к. Слънчев бряг-изток и този вид приходи отново да бъдат основно перо в отчета за всеобхватния доход на дружеството.

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 алеината 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.

Услугите по поддръжката на общата инфраструктура включват поддържане на алеи и пътища, ВиК, озеленяване, видеонаблюдение, осветление, охрана, реклама и др. дейности, които са от ключово значение за оперативната дейност на съществуващите туристически обекти.

3.2. Разходи за дейността

Извършените разходи към 31 декември 2025 г. са с общ размер 4,807 хил. лв. и са се увеличили нетно с 85 хил. лв. в сравнение с 31 декември 2024 г. Причината за това е, че се извършиха ремонтни дейности по подмяна на тротоарни настилки по централна алея с нови качествени тротоарни плочи с 1 300 кв. м. повече от предходната 2024 година и други по-съществени инвестиции в инфраструктурата, свързани с озеленяване и поддържане на цветни площи, поддръжка на алеино осветление и видеонаблюдение, при което към 31 декември 2025 година се отчетоха разходи за поддръжка на инфраструктурата с 358 хил. лв. в повече спрямо съпоставимия период на отчетната 2024 година. Също така с цел постигане на максимална безопасност на туристите, се пристъпи към подмяна на компрометираната мазилка на административната сграда и във връзка с това се извършиха текущи ремонтни дейности по фасадите на сградата в размер на 215 хил. лв.

За сметка на това през отчетната 2025 година не се извършала обезценка на активи, както и са отчетени несъществени съдебни разноси в размер на 18 хил. лв., които за съпоставимия период на 2024 година са в размер на 228 хил. лв., което доведе до намаление на другите разходи в размер на 549 хил. лв.

Завишиха се и разходите за заплати, данъци и осигуровки в размер на 335 хил. лв., което е в резултат на увеличаване на МРЗ за страната за 2025 година, както и попълването на 5 щатни бройки по съществуващото щатно разписание, прието от Съвета на директорите на дружеството, с което се осигури необходимия човешки ресурс от специалисти.

Видовете разходи през двата разглеждани периода, са както следва:

| | За периода 01.01.2025- 31.12.2025 хил. лв. | За периода 01.01.2024- 31.12.2024 хил. лв. |
|--|---|---|
| Разходи за материали | 173 | 183 |
| Разходи за външни услуги | 2,376 | 2,086 |
| Разходи за амортизации | 801 | 782 |
| Разходи за възнаграждения на персонала | 1,086 | 792 |
| Разходи за социално осигуряване | 169 | 128 |
| Други разходи | 202 | 751 |
| Всичко разходи: | 4,807 | 4,722 |

Към 31 декември 2025 г. в основната си част разходите за материали и външни услуги са свързани с осъществяваната от „Слънчев бряг“ АД поддръжка на комплекса (гориво, реклама, застраховки, резервни части, ремонти и др.). В сравнение със съпоставимия период, тези разходи бележат нетно увеличение с 280 хил. лв. Това увеличение е свързано основно, че се извършиха ремонтни дейности по подмяна на

тротоарни настилки по централна алея с нови качествени тротоарни плочи с 1 300 кв. м. повече от предходната 2024 година.

3.3. Финансови приходи и разходи.

Към 31 декември 2025 г. дружеството е реализирало нетни финансови приходи в размер на 178 хил. лв. Същите са формирани основно от получени лихви в размер на 176 хил. лв. от ВиК ЕАД върху размера на обезщетение за ползване на водопроводната и канализационна мрежа, собственост на „Слънчев бряг“ АД за периода 2021 година, както и 11 хил. лв. от Юробанк България АД от олихвяване на наличните парични средства по разплащателната сметка

Отчетени са разходи за банкови такси в размер на 6 хил. лв. и лихви по съдебни спорове в размер на 3 хил. лв.

3.4. Финансов резултат и нетни активи

| | За периода 01.01.2025- 31.12.2025 хил. лв. | За периода 01.01.2024- 31.12.2024 хил. лв. |
|---|---|---|
| Нетни активи в началото на периода | 40,659 | 39,957 |
| Нетна печалба/загуба/ за периода | (794) | 702 |
| Дивидент | (702) | - |
| Нетни активи в края на периода | 39,163 | 40,659 |
| Печалба/загуба на една акция в лв. | (0.41) | 0.36 |

Към 31 декември 2025 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 794 хил. лв., при реализирана печалба към 31 декември 2024 г. в размер на 702 хил. лв.

Това е в следствие, че през отчетния период на 2024 година са отчетени на приход суми в размер на 1,269 хил. лв. за получено обезщетение за ползване на водопроводната и канализационна мрежа, собственост на „Слънчев бряг“ АД за периодите – 2019 година и 2020 година от ВиК ЕАД, гр. Бургас, както и лихви в размер на 354 хил. лв. дължими към съответното обезщетение. За разглеждания период на 2025 година са отчетени на приход суми, получени за обезщетение за ползване на водопроводната и канализационна мрежа, собственост на „Слънчев бряг“ АД за периода – 2021 година в размер на 622 хил. лв., както и лихви в размер на 176 хил. лв. Също така през 2024 година дружеството отчете на приход получена сума за обезщетение относно неправомерно ползване на ресторант „Палма“ от „Зора Ленд“ ООД в размер на 581 хил. лв. в едно с лихвите.

Видно от горесцитираните данни е, че към 31 декември 2025 година са отчетени приходи от обезщетения по водени съдебни спорове с ВиК ЕАД, гр. Бургас в размер на 825 хил. лв. по-малко от предходната 2024 година, която разлика не може да покрие дори отчетените в повече приходи от дейността към 31 декември 2025 година в размер на 408 хил. лв. спрямо 2024 година.

Също така през отчетния период на 2024 година са отписани задължения с изтекъл давностен срок в размер на 448 хил. лв., които произтичат основно от аванси преведени по предварителни договори за покупка на имоти, от което дружеството реализира приход.

През 2025 година „Слънчев бряг“ АД заложи в план сметката си разходи за подмяна на тротоарни настилки по централна алея с нови качествени тротоарни плочи с 1 300 кв. м. повече от предходната 2024 година и други по-съществени инвестиции в инфраструктурата, свързани с озеленяване и поддържане на цветни площи, поддръжка на алейно осветление и видеонаблюдение, при което към 31 декември 2025 година се отчетоха разходи за поддръжка на инфраструктурата с 358 хил. лв. в повече спрямо съпоставимия период на отчетната 2024 година. Също така с цел постигане на максимална безопасност на туристите, се пристъпи към подмяна на компрометираната мазилка на административната сграда и във връзка с това се извършиха текущи ремонтни дейности по фасадите на сградата в размер на 215 хил. лв.

Завишиха се и разходите за заплати, данъци и осигуровки в размер на 335 хил. лв., което е в резултат на увеличаване на МРЗ за страната за 2025 година, както и попълването на 5 щатни бройки по съществуващото щатно разписание, прието от Съвета на директорите на дружеството, с което се осигури необходимия човешки ресурс от специалисти.

II. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отражение върху стопанската дейност

1. Капиталови ресурси

Дружеството няма дългосрочни задължения.

В заключение, 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 същото да генерира положителни парични потоци от основната си дейност.

2. Ликвидност

През последните няколко години се наблюдава тенденция на запазване на капитала/нетните активи на дружеството. Към 31 декември 2025г. коефициентът на обща задлъжнялост се е увеличил несъществено спрямо 31 декември 2024 г., което е в резултат на увеличението на текущите пасиви от 1,680 хил.лв. към 31 декември 2024 г. на 1,709 хил. лв. към 31 декември 2025 година или увеличение в размер на 29 хил. лв.

III. Важни събития, настъпили след края на отчетния период

На Ръководството не са известни коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на оторизацията му.

IV. Предвиждано развитие на дружеството

A. Вътрешни източници:

Парични потоци, генерирани от наеми, цени на предоставяни услуги и сезонни права, свързани с достъп и ползване на транспортна инфраструктура, продажба на промишлена вода и др.

Парични потоци, генерирани от продажба на ел. енергия от изградената фотоволтаична централа на територията на к.к.Слънчев бряг.

Б. Външни източници – теоретично това биха могли да бъдат увеличение на основния капитал на дружеството от неговите акционери и получаването на банкови кредити.

„Слънчев бряг“ АД ежегодно поддържа инфраструктурата на територията на к. к. Слънчев бряг и съответно изготвя План-сметка за разходите.

Поради това, че дружество е с над 50 % държавно участие в капитала не могат да бъдат предоставени по-подробни данни за основните тенденции в неговата дейност и съответно прогнозна финансова информация. Развитието на дружеството зависи основно от Политиката, възприемана и провеждана от Министерство на туризма и Министерския съвет.

V. Действия в областта на научноизследователската и развойна дейност

За отчетния период в „Слънчев бряг“ АД не е осъществявало научно изследователска и развойна дейност.

VI. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187 д от Търговския закон

Към 31 декември 2025 г. „Слънчев бряг“ АД не е придобивало и прехвърляло собствени акции. През периода акции на дружеството не са придобивани и не се притежават от едно лице за сметка на дружеството, нито от друго дружество, в което „Слънчев бряг“ АД пряко или непряко притежава мнозинство от правото на глас или върху което може пряко или непряко да упражнява контрол.

„Слънчев бряг“ АД не е приемало собствени акции или акции на друго дружество в залог.

VII. Наличие на клонове на предприятието

„Слънчев бряг“ АД няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

VIII. Използвани от предприятието финансови инструменти

„Слънчев бряг“ АД няма политика по отношение управлението на свободните средства на дружеството чрез инвестиране във финансови инструменти. Това следва да е обвързано и с Политиката за участието на държавата в публичните предприятия.

1. Целите и политиката на предприятието по управление на финансовия риск

Към настоящия момент пазарните перспективи пред дружеството може да се анализират в две направления:

1. 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 случай че бъде разрешен въпроса относно начина на заплащане на таксите за инфраструктурна поддръжка. В дългосрочен аспект размерът на приходите, генерирани от тази дейност, ще зависи от развитието на туристическия комплекс като цяло, в т.ч. от броя и размера на туристическите обекти на територията му, както и от атрактивността и конкурентоспособността му спрямо другите курортни комплекси на българското Черноморие.

2. Друг специфичен риск произтича от сегашната структура на активите. В счетоводния баланс на дружеството с най-голям дял от ДМА остават ВиК съоръженията. Друга част от наличните дълготрайни активи включват алеи, пътища, сгради и земи. В тази връзка всяко намаление на цената на някоя група от тези активи може да окаже негативно влияние върху състоянието на дружеството. В същото време амортизацията на тези активи е в много висок размер и е една от основните причини за загубите, които дружеството ежегодно реализира.

2. Експозицията на предприятието по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток

Управление на финансовите рискове

В хода на обичайната си дейност дружеството може да бъде изложено на различни финансови рискове. Пазарният риск е рискът, че справедливата стойност или бъдещите парични потоци на финансовия инструмент ще варират, поради промените в пазарните цени. Пазарният риск включва валутен риск, лихвен риск и ценови риск. Кредитният риск е рискът, че едната страна по финансовия инструмент ще причини финансова загуба на другата, в случай че не изпълни договореното задължение.

Ликвидният риск е рискът, че дружеството би могло да има затруднения при посрещане на задълженията си по финансовите пасиви.

През последната година влияние оказва икономическата обстановка, свързана с войната в Украйна и Израел. Факт е настъпилата икономическа и пазарна криза, високите цени на ел.енергията и горивата и високата инфлация. Дружеството продължава своята дейност в трудна икономическа обстановка, но очаква, че съществуващите капиталови ресурси и източници на финансиране ще бъдат достатъчни за развитието на дейността му. Освен това, ръководството на дружеството текущо идентифицира, измерва и наблюдава финансовите рискове, с помощта на различни контролни механизми, за да определи адекватни цени на услугите и адекватно поддръжане на свободни ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Валутен риск

Дейността на дружеството се осъществява изцяло в България и понастоящем не е изложена на значим риск от курсови разлики поради това, че стоките и услугите се заплащат на доставчиците и се продават на клиентите изключително в български левове, чиито курс е обвързан с този на еврото.

Ценови риск

Дружеството не е изложено на пряк ценови риск, защото неговите приходи се ценообразуват на основата на пазарни цени за извършваните услуги, които се актуализират регулярно. Дружеството не притежава активи, чиито цени са пряко обвързани с цените на международните пазари.

Кредитен риск

При осъществяване на своята дейност дружеството е изложено на кредитен риск, който е свързан с риска някой от контрагентите му да не бъде в състояние да изпълни изцяло и в обичайно предвидените срокове задълженията си към него.

Финансовите активи на дружеството са концентрирани в две групи: парични средства и вземания. Паричните средства в дружеството и разплащателните операции са съсредоточени в търговски банки със стабилна ликвидност, което ограничава риска относно паричните средства и паричните еквиваленти. Дружеството събира своите вземания от клиенти предимно по банков път, на основата на сключени договори, поради което ръководството не счита, че съществуват значими кредитни рискове. Дружеството управлява кредитния риск, посредством наложена политика за оценка на клиентите. Основните количествени и качествени фактори, които оказват влияние за оценка на потенциалните и настоящите клиенти, са кредитна история на клиента, оценка на платежоспособността на клиента, очакван обем на продажбите към клиента, репутация на клиента и други. За отдадените под наем търговски обекти се изисква авансово заплащане от клиентите за определен период, както и съответен паричен размер гаранция за добро изпълнение на договора.

Ликвиден и лихвен риск

Към 31 декември 2025 г. дружеството не ползва банкови кредити, които биха могли да предизвикат възникване на лихвен риск.

Ръководството на дружеството поддържа необходимите свободни парични наличности с цел осигуряване на постоянна ликвидност и погасяване на задълженията на дружеството в договорените срокове. При определени случаи дружеството използва финансови инструменти, които са с висока степен на ликвидност, като те допълнително осигуряват доходност от притежаването им и възможност за използването на тези парични средства.

Наличните парични средства в Дружеството към 31 декември 2025 година възлизат на 1,525 хил. лв. Средствата са разпределени както следва:

| № | Предприятия/Банки | Парични средства (ПС) | | | | |
|---|---------------------|-----------------------|--------|-----------|-----|-----|
| | | Общо в лева* | % | BGN | EUR | USD |
| 1 | Слънчев бряг АД | 1 524 592 | 100,00 | 1 524 392 | | |
| | ЦКБ АД | 279 549 | 18,34 | 279 549 | | |
| | ОББ АД | 203 552 | 13,35 | 203 552 | | |
| | Юробанк България АД | 1 041 291 | 68,30 | 1 041 291 | | |
| | В брой | 200 | 0,01 | | 102 | |

IX. Промени в цената на акциите на дружеството

Към 31 декември 2025 г., цената на акциите на „Слънчев бряг“ АД на БФБ - София - АД е 4.401 лв. за една акция, най-високата постигната цена за периода е 5.200 лв. към 02.07.2025 г. Най-ниската цена е 2.300 лв. на 12.06.2025 г. Средната цена за периода е 3.368 лв., при начална цена 3.260 лв.

X. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 4, т. 3 ЗППЦК

Дружеството изпълнява действащата програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. „Слънчев бряг“ АД спазва по целесъобразност Националния кодекс за корпоративно управление.

XI. Допълнителна информация съгласно Приложение № 2 към чл. 10, т. 1, чл. 11, т. 1, чл. 21, т. 1, буква "а" и т. 2, буква "а" от НАРЕДБА № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, във връзка с чл.100о, ал.4, т.4 от ЗППЦК

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Приходи от продажби

| | Периода, завършващ на 31.12.2025 хил. лв. | Периода, завършващ на 31.12.2024 хил. лв. |
|--|--|--|
| Приходи от наеми и достъп ползване на инфраструктура | 1,368 | 1,179 |
| Приходи от ползване на транспортна инфраструктура | 1,276 | 1,117 |
| Приходи от продажба на промишлена вода | 320 | 251 |
| Приходи от продажба на фотоволтаична енергия | 96 | 101 |
| Други приходи и приходи от продажби | 64 | 68 |
| Общо | 3,124 | 2,716 |

Информация относно промените в структурата на продажбите, настъпили през отчетната финансова година, е представена по-горе в доклада за дейността.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че

относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Към 31 декември 2025г. дружеството е реализирало приходи в размер на 96 хил. лв. от продажба на фотоволтаична енергия, 1,368 хил.лв. от ползване на инфраструктура, 1,276 хил. лв. от достъп до транспортна инфраструктура, приходи от продажба на промишлена вода в размер на 320 хил. лв., приходи от други продажби в размер на 64 хил. лв. и други приходи в размер на 711 хил. лв.

3. Информация за сключени съществени/ големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента

Към 31 декември 2025 г. „Слънчев бряг“ АД не е сключвало големи сделки и такива от съществено значение за дейността.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

През отчетния период не са сключвани сделки с такъв характер.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

Към 31 декември 2025 г. не е имало събития с необичаен за емитента характер.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово – характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Към 31 декември 2025 г. за „Слънчев бряг“ АД няма сделки, които да се водят извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране

През отчетния период дружеството не е имало дялови участия и инвестиции в ценни книжа в страната и чужбина и не е реализирало съществени инвестиции в нематериални активи и недвижими имоти.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

През отчетния период дружеството няма и не е сключвало договори за заем в качеството си на заемополучател.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати

През отчетния период дружеството няма и не е сключвало договори за заем в качеството си на заемодател.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период дружеството не е реализирало нови емисии ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Дружеството не публикува прогнозни финансови резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им

Към 31 декември 2025 г. размерът на текущите пасиви е по-малък в сравнение с този на текущите активи, като разликата е в размер на 1,156 хил. лв.

При анализа на паричния поток на дружеството към 31 декември 2025 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е отрицателна величина в размер на 314 хил. лв. Паричният поток от инвестиционната дейност е отрицателна величина в размер на 148 хил. лв. Паричният поток от финансовата дейност е отрицателна величина в размер на 479 хил. лв., която произтича основно от изплащането на дивидент за финансовата 2024 годна в размер на 672 хил. лв., от които 526 765,63 лева изплатени в полза на държавата, която има участие в капитала на дружеството в размер на 75%.

Към 31 декември 2025г. и трите наблюдавани показатели – „платежоспособност“, „бърза ликвидност“ и „абсолютна ликвидност“ са се променили в посока намаление спрямо 31 декември 2024 г. Най-силно влияние върху стойността на показателите оказва намалението на текущите активи от 3,680 хил. лв. към 31 декември 2024 г. на 2,865 хил. лв. към 31 декември 2025 година или намалението е в размер на 815 хил. лв.

Дружеството разполага със следните източници за генериране на ликвидност:

- Парични потоци, генерирани от продажба на фотоволтаична електрическа енергия.
- Парични потоци, генерирани от наеми и достъп транспортна инфраструктура.
- Парични потоци, генерирани от други продажби.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Развитието на емитента зависи основно от държавната политика, възприемана и провеждана от Министерство на туризма и Министерския съвет. Не могат да бъдат правени надеждни 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 начините за управление на националните курорти, благоустрояването и поддържането на инфраструктурата в националните курорти, принадлежаща на частно-правни субекти (търговски дружества), както и чрез приемането на предвидената по чл.56б 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.

Основната дейност на „Слънчев бряг“ АД е поддържането на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг – изток.

Тази дейност се състои в:

1. Управление на активите на дружеството
 - 1.1. Управление и поддържане на улици и алеи, паркинги и организация и експлоатация на „Синя зона“ в кк Слънчев бряг;
 - 1.2. Управление на сграден фонд и терени; Управление и поддържане на водоснабдителни и канализационни мрежи и съоръжения;
 - 1.3. Осигуряване на алейно осветление – консумация, поддържане и нови линии;
 - 1.4. Озеленяване и паркоподдържане - създаване и поддържане на цветни градини и зелени площи
 - 1.5. Санитарна дезинфекционна дейност - обезпаразитяване;
 - 1.6. Допълнително почистване и оборудване на пешеходни алеи;
 - 1.7. Оптична свързаност – поддържане на видео наблюдение и на система за контрол на достъпа;
 - 1.8. Осигуряване на охрана, ред и сигурност;
2. Производство на електроенергия чрез възобновяем източник;
3. Рекламни дейности.

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

Към датата на изготвяне на настоящия доклад няма близки планове за нови дейности от страна на дружеството.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпили такива промени.

След края на отчетния период и до датата на настоящия доклад не са настъпвали съществени събития за дружеството. От 01.08.2018г. акциите на дружеството се търгуват на БФБ - Алтернативен пазар BaSE, Сегмент Акции.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Финансовите отчети на дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), разработени и публикувани от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети за приложение от Европейския съюз, приложими за 2025 г.

Международните стандарти за финансова отчетност обхващат:

- а) Международни стандарти за финансово отчитане.
- б) Международни счетоводни стандарти.
- в) Разяснения, дадени от Комитета за разяснения на Международни стандарти за финансово отчитане (КРМСФО) или бившия Постоянен комитет за разяснения (ПКР).

В „Слънчев бряг“ АД е създадена единна система за финансово управление и контрол, съгласно Закона за финансовото управление и контрол в публичния сектор (контролна среда, управление на риска, контролни дейности, информация и комуникация, мониторинг). Действащата Система за финансово управление и контрол е одобрена с Протоколно решение № 1.3.2020 по Протокол № 3/2020 от 24-25.02.2020г. на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД.

Финансовите резултати се отчитат и докладват ежеседмично на изпълнителния директор. Съгласно ЗППЦК, ЗПП и ЗС, в края на всяко тримесечие се изготвят и публикуват междинни финансови отчети и доклади, които се оповестяват регулярно на интернет страницата на Дружеството – www.new.sunnybeachbg.net в раздел „Отчети“, подраздел 2025г. - <https://www.new.sunnybeachbg.net/reports2025>. Материалите са оповестени публично и чрез системата X3 news на адрес www.X3news.com. „Слънчев бряг“ АД разкрива вътрешна информация относно дружеството на Комисията за финансов надзор, Българска Фондова Борса – София АД и обществеността чрез системите Е-Регистър и ЕКСТРИ НЮЗ.

Процесът по управление на риска се документира, като по този начин се улеснява наблюдението и подобряването на процеса. Функциите по одобряване, изпълнение, осчетоводяване и контрол в „Слънчев бряг“ АД са разделени и се осъществяват от различни служители.

Осъществява се системен контрол върху финансовата дейност на дружеството.

Прилага се система за документиране и документооборот.

В изпълнение на Заповед № 57/21.12.2020 г. на Изпълнителния директор, издадена на основание чл.3 и чл.7 от Закона за финансовото управление и контрол в публичния сектор и предвид факта, че управлението на риска е интегриран процес, в който вземат участие ръководството на дружеството и неговите служители, функционира Съвет по управление на риска (СУР), който подпомага Изпълнителния директор в дейностите по управление на риска. Членовете на СУР и всички служители в дружеството докладват за възникнали случаи на критични рискове.

Налице е Риск-регистър на наблюдаваните рискове, утвърден със Заповед № 56/21.12.2020г. на Изпълнителния директор и актуализиран със Заповед № 79/23.12.2022г., както и Регистър на наблюдаваните рискове в „Слънчев бряг“ АД 2022/2023г., утвърден със Заповед № 79/23.12.2022 г. на изпълнителния директор. Стратегията за управление на риска е утвърдена със Заповед № 242/15.12.2021г. на изпълнителния директор, както и е одобрена с Решение № 13.2.2023г. от 15.02.2023г. по Протокол № 2/2023г. на Съвета на директорите. През месец февруари 2024г. същите са актуализирани и е изготвен и представен отчет за изпълнението през 2024г.

Има действащ Етичен кодекс за поведение на служителите и корпоративното ръководство на „Слънчев бряг“ АД, утвърден със Заповед № 241/15.12.2021г. на изпълнителния директор, както и одобрен с Решение № 12.2.2023г. от 15.02.2023г. по Протокол № 2/2023г. на Съвета на директорите. През месец януари 2024г. АППК приема Кодекс за етично поведение на лицата заети в публичните предприятия. Същият е задължителен за всички публични предприятия и лицата заети в тях и се прилага успоредно с приетия от дружеството. Същият е приет от Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД с Решение №3.9.2024 по Протокол №3 от 29.02.2024 година.

Вътрешен контрол се упражнява и от Одитния комитет на „Слънчев бряг“ АД, както и от финансов контролор, който е назначен в дружеството на 1 април 2025 година, съгласно ЗФУКПС. Прилагат се Правила за дейността на Одитния комитет на „Слънчев бряг“ АД, с които се определя статута, функциите, правата и отговорностите по отношение на финансовия одит, вътрешния контрол и вътрешния одит, както и взаимоотношенията с органите на управление на Одитния комитет. Основните функции на Одитния комитет са в съответствие със ЗНФО и включват: наблюдение на процесите по финансово отчитане в дружеството; наблюдение на ефективността на системите за вътрешен контрол; наблюдение на ефективността на системите за управление на рисковете в дружеството; наблюдение на независимия финансов одит; извършване на преглед на независимостта на регистрирания одитор на дружеството в съответствие с изискванията на закона и Етичния кодекс на професионалните счетоводители.

Процесът по независим финансов отчет за 2024г. приключи на 05.03.2025 г., с издаване на доклада от назначения одитор Руслана Стоянова.

На проведено на 28.06.2024 г. Редовно ОСА са приети Правила за провеждане на конкурс за избор на регистриран одитор за заверка на годишния финансов отчет на „Слънчев бряг“ АД. На сайта на дружеството е публикувана покана от Одитния комитет на дружеството за провеждане процедура за избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на дружеството за 2025 г.

На 26.04.2025 година Одитният комитет проведе заседание за избор на одитор. В дружеството бе подадена една оферта от дипломиран експерт счетоводител Руслана Стоянова. На 27.04.2025г. с Протокол на Одитния комитет бе избрана Руслана Стоянова – дипломиран експерт счетоводител за проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Слънчев бряг“ АД за 2025 година. С решение на проведено Общо събрание на акционерите на 30 юни 2025 година същата е избрана за одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Слънчев бряг“ АД за 2025 година.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

Към 31 декември 2025 г. няма извършени промени в състава на Съвета на директорите на дружеството.

През отчетния период на 2025 година членовете на Съвета на директорите са трима. Дружеството се представлява от изпълнителния директор Соня Енилова.

Компетенциите, правата и задълженията на членовете на Съвета на директорите следват изискванията на закона, устройствените актове и стандартите на добрата професионална и управленска практика.

Настоящите членове на съвета на директорите упражняват последователни мандати и това всъщност осигурява ефективна работа на Дружеството и задълбочено познаване и спазване на специалните законови изисквания. Съгласно Устава на Дружеството членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничение.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по парг.1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента, който не е публично дружество, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Дружеството е публично дружество

18. За публичните дружества – информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2025г. членовете на Съвета на директорите на „Слънчев бряг“ АД не притежават акции от капитала на дружеството.

Емитентът не е издавал опции върху ценните книжа от капитала.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На управителния орган на дружеството не са известни договорености в резултат, на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

През отчетния период дружеството не е имало и няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директорът за връзки с инвеститорите на „Слънчев бряг“ АД е Маргарита Пологова, адрес за кореспонденция: к.к. Слънчев бряг, „Слънчев бряг“ АД, e-mail: info@sunnybeachbg.net, тел.: (0554) 22510.

ХП. Допълнителна информация по НАРЕДБА № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, приета с Решение № 231-Н от 9.11.2021 г. на Комисията за финансов надзор., обн., ДВ, бр. 97 от 19.11.2021 г., в сила от 1.01.2022 г.

1. Информация за важни събития, настъпили към 31 декември 2025г., както и за тяхното влияние върху резултатите от финансовия отчет.

Към 31 декември 2025 г. за „Слънчев бряг“ АД не са настъпвали важни събития в дейността на дружеството, които да са повлияли върху финансовите резултати, освен гореизложените факти и обстоятелства.

2. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период

Към 31 декември 2025г. не са възникнали съществени вземания и/или задължения за дружеството.

3. Информация за сключени сделки със свързани и/или заинтересовани лица към 31 декември 2025 г.

Към 31 декември 2025 г. не са сключвани сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

4. Действащо предприятие

Към 31 декември 2025 г. Дружеството отчете отрицателен финансов резултат в размер на 794 хил. лв., което само по себе си не поставя под съмнение принципа на действащо предприятие.

Съгласно счетоводната база, на основата на принципа за действащо предприятие, финансовият отчет се изготвя на база на това, че предприятието функционира като действащо предприятие и ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Финансовите отчети с общо предназначение се изготвят, като се използва счетоводната база на основата на принципа за действащо предприятие, към дата на съставяне на отчета ръководството не възнамерява да ликвидира предприятието или да прекрати дейността му. Когато използването на счетоводната база на основата на принципа за действащо предприятие е подходящо, активите и пасивите се отчитат на база на предположението, че предприятието ще е в състояние да реализира активите си и да уреди пасивите си в обичайния ход на стопанската си дейност.

В подкрепа на горните твърдения са финансовите показатели за ликвидност на Дружеството.

Показателите „платежоспособност“ и „ликвидност“ характеризират възможността на „Слънчев бряг“ АД да изпълнява своите краткосрочни задължения с наличните си текущи активи. Показателите следва да се установяват към края на определен период. Тъй като текущите активи имат различна степен на обращаемост, платежоспособността отразява по-скоро потенциалната възможност, докато отделните степени на ликвидност показват доколко покриването на задълженията може да се извърши във времето. Оптималните стойности са различни за отделните степени на ликвидност.

Данните в представената по-долу таблицата отразяват стойността на основните коефициенти за ликвидността на дружеството към 31 декември 2025 г. в сравнение с 31 декември на предходната 2024 г.

| Показатели | 31.12.2025 | 31.12.2024 |
|-----------------------------------|------------|------------|
| Обща ликвидност/платежоспособност | 1.68 | 2.19 |
| Бърза ликвидност | 1.65 | 2.16 |
| Абсолютна ликвидност | 0.89 | 1.47 |

5. Рискове, свързани с войните в Украйна, Израел и световната икономическа криза.

Вследствие на започналите военни конфликти в Украйна през 2022 г. и Израел през 2023г., нормалните търговски отношения с всички участващи страни са силно нарушени. Европейският съюз и много държави по света наложиха на Русия редица икономически санкции. Предприетите ограничителни икономически и финансови мерки доведоха до промяна в цените на енергоносители, стоки и услуги, които са от значение за развитието на българската икономика. Това от своя страна косвено оказва неблагоприятно влияние върху дейността на дружеството в следващи отчетни периоди. Дружеството текущо анализира и следи всички промени в събитията, с цел определяне на защитни и стабилизационни мерки. С прилагането им се очаква негативните последиствия от световната обстановка да бъдат смекчени до степен, до която да не окажат значимо отрицателно влияние върху бъдещата жизнена способност и до възможността на дружеството да продължи дейността си като действащо предприятие.

Дружеството 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 31.12.2025 г.

6. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас

Дружеството е издавало само един клас акции. 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 следните права на техните притежатели:

- Право на 1 глас в Общото събрание на акционерите за всяка една притежавана акция;
- Право на дивидент, пропорционално на общия брой издадени акции на дружеството;
- Право на ликвидационен дял

7. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер

Няма ограничения за прехвърлянето или притежаването на акции издадени от дружеството и няма необходимост от получаване на одобрение от дружеството или от негов акционер.

8. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

В книгата на акционерите от 31 декември 2025 година са отразени следните лица, притежаващи повече от 5 на сто от акциите с право на глас от капитала на дружеството:

1. Държавата, чрез Министерството на туризма на Република България

Брой акции: 1 468 356

Дял от капитала: 75.00%

2. „Слънчев бряг холдинг“ АД

Адрес: к.к. Слънчев бряг 8240, община Несебър, к-с „Лазур“

ЕИК: 102184240

Брой акции: 160 992

Дял от капитала: 8.22%

9. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Няма акционери със специални контролни права.

10. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служителите на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях

Няма такива случаи.

11. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите

Няма такива ограничения.

12. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

Няма споразумения между акционерите, които да са известни на дружеството.

13. Разпоредби относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава

Членовете на Съвета на директорите на дружеството могат да бъдат сменяни по време на техния мандат с решение на Общото събрание на акционерите взето с обикновено мнозинство.

Уставът на дружеството може да бъде изменян с решение на Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство от 2/3 от представения капитал.

14. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството

Съгласно действащия Устав на дружеството, Съветът на директорите няма правомощия за вземане на решения за издаване и обратно изкупуване на акции на компанията.

15. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона

Няма такива договори.

16. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно

основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане

Няма такива споразумения.

17. Информацията съгласно приложение № 4 от НАРЕДБА № 2 от 9.11.2021 г., се съдържа в отделен документ, също оповестен публично

Към 31 декември 2025 г. не са настъпили факти и обстоятелства, които не са публично оповестени от „Слънчев бряг“ АД и могат да се считат за вътрешна информация.

На ръководството на „Слънчев бряг“ АД не е била известна информация, която да не е била публично огласена, отнасяща се пряко или непряко до Дружеството, така че публичното ѝ огласяване може да окаже съществено влияние върху цената на акциите на Дружеството, респ. да се счита за вътрешна информация по смисъла на чл.7 от горепосочения Регламент (ЕС) № 596/2014.

Всички значими събития, които могат да бъдат от значение, настъпили през 2024г. и отчетния период към 31 декември 2025 г. са описани в приложенията към финансовия отчет.

Към 31 декември 2025 г. не е констатирана злоупотреба с вътрешна информация по смисъла на Регламента.

Всички междинни финансови отчети за дейността на дружеството и другата периодична информация към 31.12.2025 г. са публикувани на интернет страницата на Дружеството – www.new.sunnybeachbg.net в раздел „Отчети“, подраздел 2025г. - Материалите са оповестени публично и чрез системата X3 news на адрес www.X3news.com. „Слънчев бряг“ АД разкрива вътрешна информация относно дружеството на Комисията за финансов надзор, Българска Фондова Борса – София АД и обществеността чрез системите Е-Регистър и ЕКСТРИ НЮЗ.

В раздела „Финансови отчети“:

1. Тримесечни отчети за трето тримесечие на 2025 г. -20-10-2025 13:36;
2. Тримесечен отчет за второ тримесечие на 2025 г. – 18-07-2025 11:08;
3. Тримесечен отчет за първо тримесечие на 2025г. – 16-04-2025 14:33;
4. Годишен отчет за 2024г. - 05-03-2025 15:08
5. Тримесечен отчет за четвърто тримесечие на 2024г. - 25-01-2025 11:51;

В раздела „Общо събрание” са направени следните публикации:

1. Представяне на протокол от проведено Редовно Общо събрание на акционерите – 01-07-2025 14:28;
2. Представяне на покана за свикване на редовно общо събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите – 28-05-2025 09:25;

За настоящия доклад е приложима Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, с разпоредбите на която по чл.1, ал.1, т.2 се урежда последващото разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, включително относно:

а) съдържанието на последващо разкриваната информация посредством текущи уведомления, периодични отчети, доклади и друга информация, както и сроковете за нейното разкриване;

б) условия за извършване и съдържание на одиторския преглед по чл. 100о, ал. 7 от ЗППЦК;

Съгласно чл.12, ал.3 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г., за публичните дружества междинният доклад за дейността трябва да съдържа и най-малко следната информация за сключените съществени сделки със свързани лица по смисъла на приложимите счетоводни стандарти:

1. сделките между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството в този период;

2. промените в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние, или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година.

Както посочихме по-горе, през отчетния период, не са сключвани сделки между свързани лица.

Соня Енилова
Изпълнителен директор
„Слънчев бряг“ АД