"Слънчев бряг" АД *ЕИК 812020577*

п.к. 8240, к.к.Слънчев бряг *e-mail: info@sunnybeachbg.net*
тел.: (0554) 22510, 22439 *факс: (0554) 22524*

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

към 30 септември 2026 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 30 септември 2026 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 2026 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 качественото 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 поддържане 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-съществения 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 дружества.

През 2026г. ще продължи дейността по изплащане на дивиденти 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 359 107,98 евро/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 01.01.2026-30.09.2026 година „Слънчев бряг“ АД е провело 19 броя тръжни процедури за отдаване под наем на активи на дружеството, които са довели до сключване на 17 броя наемни договори.

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 изкупува 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/аварирали панели, с цел повишаване ефективността на производство.

„Слънчев бряг“ АД се третира като „голямо“ предприятие според законодателната уредба.

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. ЗСч съдържа следната дефиниция:

„§ 4. Предприятията от обществен интерес за целите на този закон се третират 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.

Законът за малки и средни предприятия съдържа следната уредба:

Съгласно чл.4, ал.9 от ЗМСП 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*“.

Чл.4, ал.9 от ЗМСП налага извод, че всички предприятия с повече от 25% държавно/общинско участие нямат статут на средни или малки по смисъла на чл.3 от ЗМСП.

Това затруднява дружеството да кандидатства с проектни предложения за привличане на финансиране от Оперативните програми и ПВУ, които са предназначени основно за малки и средни предприятия.

3. Резултати от дейността

3.1. Приходи от дейността

Към 30 септември 2026 г. реализираните приходи от дейността и други приходи на „Слънчев бряг” АД са с общ размер 1,997 хил. евро и се състоят от следните компоненти:

Приходи от продажби

	Периода, завършващ на 30.09.2026 хил. евро	Периода, завършващ на 30.09.2025 хил. евро
Приходи от наеми и достъп ползване на инфраструктура	790	675
Приходи от ползване на транспортна инфраструктура	644	631
Приходи от продажба на фотоволтаична енергия	41	44
Приходи от продажба на промишлена вода	178	164
Други приходи и приходи от други продажби	344	395
Общо	**1,997**	**1,909**

Реализираните приходи от предоставени услуги през деветмесечието на 2026 г. са с общ размер 1,638 хил. евро и са се увеличили със 137 хил. евро в сравнение със съпоставимия период на 2025 година.

Приходи от продажба на ел. енергия

Към 30 септември 2026 г. дружеството е реализирало приходи от продажби на ел. енергия в размер на 41 хил. евро (30 септември 2025 г. – 44 хил. евро), която е произведена от изградената фотоволтаична централа в курортен комплекс „Слънчев бряг“ (паркинг Арда). Съоръжението е въведено в експлоатация през февруари 2010 г. Електрическата енергия, която дружеството произвежда, се изкупува от „ЕВН България електроснабдяване” ЕАД.

Други приходи и приходи от други продажби

Други приходи в размер на 318 хил. евро 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.

И през 2026 г. основната дейност на „Слънчев бряг” АД е поддържането на общата инфраструктура на територията на к. к. Слънчев бряг - изток.

През настоящата година, дружеството продължи дейността по подмяна на съществуващата тротоарна настилка и изграждане на нови дъждовни канализационни мрежи.

През този период продължиха и дейности по поддръжка на зелените площи на територията на к. к. Слънчев бряг – зона изток, както и изграждане и рехабилитация на съществуващо алейно осветление. Извърши се мониторинг на системата за видеонаблюдение по Крайбрежна и Централна алея и се отстраниха неработещи компоненти от системата.

Реализираните от дружеството дейности по управление и поддържане 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 дивиденти от притежаваните от тях акции.

Към 30.09.2026 г., съгласно акционерна книга към 03.06.2026г. акционерите на дружеството са общо 4 231, от които 4 210 физически лица (за 162 104 акции) и 21 юридически лица (общо с Държавата 1 795 704акции). 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 алейната 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 дружество, 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 30 септември 2026 г. са с общ размер 2,095 хил. евро и са се увеличили нетно с 83 хил. евро в сравнение с 30 септември 2025 г.

Видовете разходи през двата разглеждани периода, са както следва:

	За периода 01.01.2026-30.09.2026 хил. евро	За периода 01.01.2025-30.09.2025 хил. евро
Разходи за материали	72	74
Разходи за външни услуги	1115	1072
Разходи за амортизации	294	309
Разходи за възнаграждения на персонала	432	418
Разходи за социално осигуряване	65	65
Други разходи	117	74
Всичко разходи:	**2,095**	**2,012**

Към 30 септември 2026 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 41 хил. евро.

Разходите за възнаграждения на персонала и социално осигуряване са се променили в посока увеличение в размер на 14 хил. евро, което е в резултат на увеличаване на МРЗ за страната за 2026 година.

Другите разходи, които се състоят основно от разходи за съдебни разноски по приключили дела, разходи за местни данъци и такси, командировки и други, са се увеличили с 43 хил. евро.

3.3. Финансови приходи и разходи

Към 30 септември 2026 г. дружеството е реализирало нетни финансови приходи в размер на 84 хил. евро. Същите са формирани основно от получени лихви в размер на 82 хил. евро от ВиК ЕАД върху размера на обезщетение за ползване на водопроводната и канализационна мрежа, собственост на „Слънчев бряг” АД за периода 2022 година, както и 3 хил. евро от Юробанк България АД от олихвяване на наличните парични средства по разплащателната сметка

Отчетени са разходи за банкови такси в размер на 1 хил. евро.

3.4. Финансов резултат и нетни активи

	За периода 01.01.2026-30.09.2026 хил. евро	За периода 01.01.2025-30.09.2025 хил. евро
Нетни активи в началото на периода	20,026	20,430
Нетна печалба/загуба/ за периода	(14)	(13)
Нетни активи в края на периода	**20,012**	**20,417**
Печалба/загуба на една акция в евро	**(0.014)**	**(0.013)**

Към 30 септември 2026 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 14 хил. евро, при реализирана загуба към 30 септември 2025 г. в размер на 13 хил. евро.

Една от причините е това, че летният туристически сезон през 2026 година в Слънчев бряг се оказа изключително труден и доведе до сериозен финансов натиск за голяма част от хотелиерите и ресторантьорите в комплекса. Въпреки първоначалните оптимистични очаквания, реалността отчете сериозни спадове в заетостта на леглата и ранно затваряне на обекти. Друг не малък фактор за икономическото и социалното влияние са войната в Украйна, Израел, Иран и съпътстващата инфлацията. Военните конфликти ескалираха несигурността в Черноморския регион, ограничавайки чартърните програми и предизвиквайки драстичен отлив на чуждестранни туристи. Намаленият туристически поток доведе до свиване на приходите от ползване на транспортната инфраструктура. Освен това в резултат на тежък инцидент с АТВ през сезон 2025 г., бяха наложени строги законови ограничения за сигурност на туристите. Това доведе до несъбиране на приходи за ползване на транспортна инфраструктура за триколки през сезон 2026 г..

Гореизложеното, наложи ръководството на „Слънчев бряг“ АД да направи всичко възможно, за да се противопостави съобразно възможностите си на икономическите последици. През настоящата 2026 година се пристъпи към минимално увеличение на цените за предоставяне на сезонни права и на наемните цени, което беше съобразено с коефициента на инфлация за годината в размер на 4.6% по данни на НСИ, повишаване цените на горивата и електроенергията

В тази връзка през сезон 2026 година се повиши единичната цена на кубик промишлена вода от 1.28 евро без ДДС на 1.45 евро без ДДС. В резултат, на което приходите от промишлена вода са се увеличили с 14 хил. евро – от 164 хил. евро през деветмесечието на 2025 година на 178 хил. евро през деветмесечието на 2026 година

През отчетния период на 2026 година са увеличиха приходите от отдадени под наем активи на дружеството, както и приходите от ползване на транспортната инфраструктура, които от 1,306 хил. евро през деветмесечието на 2025 година са се увеличили на 1,434 хил. евро или увеличението е в размер на 128 хил. евро.

Към 30 септември 2026 г. са отчетени на приход 313 хил евро за получено обезщетение за ползване на водопроводната и канализационна мрежа, собственост на „Слънчев бряг” АД за периода 2022 година от ВиК ЕАД, гр. Бургас, както и лихви в размер на 82 хил. евро дължими към съответното обезщетение. В сравнение с разглеждания период през 2025 година са отчетени на приход 318 хил. евро за обезщетение за ползване на водопроводната и канализационна мрежа, собственост на „Слънчев бряг” АД за периода 2021 година и лихви към съответното обезщетение в размер на 90 хил. евро.

Видно от гореизложените данни е, че през деветмесечието на 2026 година са отчетени приходи от обезщетения по водени съдебни спорове и лихви към тях в размер на 13 хил. евро по-малко от предходната 2025 година.

Към 30 септември 2026 г. са отчетени приходи от право на прокарване на отклонения от кабели през имоти собственост на дружеството в размер на 2 хил. евро, а през съпоставимия период на 2025 г. – 23 хил. евро или с 21 хил. евро по – малко.

Във връзка с успешното и безаварийно протичане на туристическия сезон през деветмесечието на 2026 година са извършени следните разходи по поддръжката на инфраструктурата на к.к. Слънчев бряг – Изток: ремонт и възстановяване на асфалтова настилка в компрометирани участъци, подмяна на тротоарна настилка по Централна алея - 2 895 кв.м. и алея х-л Сирена - х-л Делфин - х-л Нобел – 740 кв.м., импрегниране на тротоарни плочки, озеленяване и поддържане на зелени площи и жив плет, поддръжка на

алейно осветление, почистване на отводнителни канализационни шахти, мониторинг на системата за видеонаблюдение по Крайбрежна и Централна алея и се отстраниха неработещи компоненти от системата., чиято стойност е в размер на 969 хил. евро или с 129 хил. евро в повече спрямо съпоставимия период на 2025 година.

През отчетния период на 2026 година се повишиха и разходите за заплати, данъци и осигуровки в размер на 497 хил. евро, което е в резултат на увеличаване на МРЗ за страната за 2026 година, в сравнение със съпоставимия период на 2025 година в размер на 483 хил. евро или увеличението е в размер на 14 хил. евро.

Към 30 септември 2026 г. е завишен и размера на другите разходи от 74 хил. евро за 2025 година, на 117 хил. евро или с 43 хил. евро в повече. Тази разлика е основно от увеличение на данък сгради, ТБО и данък МПС за отчетния период на 2026 година от 45 хил. евро за деветмесечието на 2025 година на 53 хил. евро за деветмесечието на 2026г., както и отчетени на разход съдебни разноски по приключили съдебни дела и такси ЧСИ в размер на 37 хил. евро към 30 септември 2026 година или с 30 хил. евро в повече в сравнение със съпоставимия период на 2025 година.

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 30 септември 2026 г. коефициентът на обща задлъжнялост не се е променил съществено спрямо 31 декември 2025 г..

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

А. 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 „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 30 септември 2026 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. Подобни инвестиции следва да бъдат извършвани при спазване на изискванията на ЗППЦК.

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 оказа икономическата обстановка, свързана с войните в Украйна, Иран 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 поддържане 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 евро, което се определя по централния курс на ЕЦБ.

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 30 септември 2026 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 30 септември 2026 година възлизат на 1,421 хил. евро. Средствата са разпределени както следва:

№	Предприятия/Банки	Парични средства (ПС)			
		Общо в евро*	%	EUR	USD
1	**Слънчев бряг АД**	**1 421 034**	**100,00**	**1 421 034**	
	ЦКБ АД	60 116	4,23	60 116	
	ОББ АД	103 960	7,32	103 960	
	Юробанк България АД	1 245 932	87,67	1 245 932	
	В брой	11 026	0,78	11 026	

IX. Промени в цената на акциите на дружеството

Към 30 септември 2026 г., цената на акциите на „Слънчев бряг” АД на БФБ - София - АД е 0.800 евро за една акция, най-високата постигната цена за периода е 2.520 евро към 02.03.2026 г. Най-ниската цена е 0.060 евро на 13.03.2026 г. Средната цена за периода е 0.80 евро, при начална цена 2.2497 евро.

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 и други приходи

	Периода, завършващ на 30.09.2026 хил. евро	**Периода, завършващ на 30.09.2025 хил. евро**
Приходи от наеми и достъп ползване на инфраструктура	790	675
Приходи от ползване на транспортна инфраструктура	644	631
Приходи от продажба на фотоволтаична енергия	41	44
Приходи от продажба на промишлена вода	178	164
Други приходи и приходи от продажби	344	395
Общо	**1,997**	**1,909**

Информация относно промените в структурата на продажбите, настъпили през отчетения финансов период, 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 30 септември 2026 г. дружеството е реализирало приходи в размер на 41 хил. евро от продажба на фотоволтаична енергия, 790 хил. евро от ползване на инфраструктура, 644 хил. евро от достъп до транспортна инфраструктура, приходи от други продажби в размер на 26 хил. евро и други приходи в размер на 318 хил. евро за получено обезщетение за ползване на водопроводната и канализационна мрежа, собственост на „Слънчев бряг” АД за периода 2022 година от ВиК ЕАД, гр. Бургас, приходи от право на преминаване на кабели, приходи от финансиране и други.

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

Към 30 септември 2026 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 30 септември 2026 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 30 септември 2026 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 30 септември 2026 г. размерът на текущите пасиви е по-малък в сравнение с този на текущите активи, като разликата е в размер на 796 хил. евро.

При анализа на паричния поток на дружеството към 30 септември 2026 г. се установява, че нетният паричен поток от основна дейност е положителна величина в размер на 717 хил. евро. Паричният поток от инвестиционната дейност е отрицателна величина в размер на 78 хил. евро. Паричният поток от финансовата дейност е положителна величина в размер на 2 хил. евро.

Към 30 септември 2026 г. и трите наблюдавани показателя – „платежоспособност“, „бърза ликвидност“ и „абсолютна ликвидност” не са се променили съществено спрямо 31 декември 2025 г.. Най-силно влияние върху стойността на показателите оказва увеличението на текущите активи от 1,466 хил. евро към 31 декември 2025 г. на 1,976 хил. евро към 30 септември 2026г. или увеличението е в размер на 510 хил. евро.

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 нормативната 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 качественото им извършване са от ключово значение за функционирането и оперирането на туристическите обекти, собственист 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 рискове.

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 2026 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 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 2026г. - https://www.new.sunnybeachbg.net/reports 2026. 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 № 68/15.12.2025 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. С доклада за 2025г. съществуващата система за финансово управление и контрол е определена като адекватна на дейността на Дружеството и е самооценена с обща оценка за състоянието на СФУК – много добра 3,70.

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. С решение на Съвета на Директорите №2 от 18 февруари 2026 година е приета нова Стратегия за управление на риска, както е приет и Отчета на Съвета за управление на риска за отчетната 2025 година и Регистър на наблюдаваните рискове за 2025/2026 година.

Вътрешен контрол се упражнява и от Одитния комитет на „Слънчев бряг“ АД, както и от финансов контрольор, 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 на органите на управление с 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 2025г. приключи на 20.03.2026 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 2026 г.

На 18.04.2026 година Одитният комитет проведе заседание за избор на одитор. В дружеството бе подадена една оферта от дипломиран експерт счетоводител Руслана Стоянова. На 18.04.2026г. 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 2026 година. С решение на проведено Общо събрание на акционерите на 17 юни 2026 година същата не е избрана за одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на „Слънчев бряг” АД за 2026 година.

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

Към 30 септември 2026 г. няма извършени промени в състава на Съвета на директорите на дружеството.

През отчетния период на 2026 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 30.09.2026 г. 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.

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

XII. 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 30 септември 2026г., както и за тяхното влияние върху резултатите от финансовия отчет.

Към 30 септември 2026 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 30 септември 2026 г. не са възникнали съществени вземания и/или задължения за дружеството.

3. Информация за сключени сделки със свързани и/или заинтересовани лица към 30 септември 2026 г.

Към 30 септември 2026 г. не са сключвани сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

4. Действащо предприятие

Към 30 септемврш 2026 г. дружеството отчете отрицателен финансов резултат в размер на 14 хил. евро, 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 30 септември 2026 г. в сравнение с 31 декември на предходната 2025 г.

Показатели	**30.09.2026**	**31.12.2025**
Обща ликвидност/платежоспособност	1.67	1.68
Бърза ликвидност	1.65	1.65
Абсолютна ликвидност	1.20	0.89

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

В резултат на военните конфликти в Украйна (от 2022 г.), Израел (от 2023 г.) и Иран (2026г.), нормалните търговски отношения с участващите страни са сериозно нарушени. Европейският съюз и други държави наложиха икономически санкции срещу Русия. Ограничителните мерки водят до промени в цените на енергоносителите и други ключови стоки и услуги, което може косвено да повлияе неблагоприятно върху дейността на дружеството.

Дроновете в Черно море и ударите срещу кораби могат също да се отразят на туризма в Слънчев бряг, но ефектът зависи от това къде са станали инцидентите, дали има реална заплаха за българското крайбрежие и как се отразяват новините в международните медии. Това създава риск от негативно отражение върху резервациите за 2027 г..

За „Слънчев бряг“ АД въпросът е важен не само от гледна точка на сигурността, но и за резервациите, решенията на туроператорите, застраховането и подготовката за туристически сезон 2027 г..

Евровизия в Бургас през май 2027 г. може да бъде положителна възможност за „Слънчев бряг“ АД и туристическия бизнес в курорта, особено ако дружеството и хотелиерите започнат да се подготвят своевременно.

Дружеството активно следи развитието на ситуацията и предприема мерки за защита и стабилизация, като се очаква те да ограничат негативните ефекти и да позволят продължаване на дейността 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 30.09.2026 г.

5. 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 998 482.08 EUR (деветстотин деветдесет и осем хиляди четиристотин осемдесет и две евро и осем евроцента), 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

6. 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.

7. 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

Към 30.09.2026 г. в книгата на акционерите от 03.06.2026 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%

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

Няма акционери със специални контролни права.

9. 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.

10. 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.

11. 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.

12. 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.

13. 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.

14. 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.

15. 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.

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

Към 30 септември 2026 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 й 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 2025г. и отчетния период към 30 септември 2026 г. са описани в приложенията към финансовия отчет.

Към 30 септември 2026 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 30.09.2026 г. са публикувани на интернет страницата на дружеството – www.new.sunnybeachbg.net в раздел „Отчети“, подраздел 2026 г..

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:

<u>В раздела „Финансови отчети”:</u>

1. Тримесечен отчет за второ тримесечие на 2026 г. – 21-07-2026 12:42:
2. Тримесечен отчет за първо тримесечие на 2026 г. – 17-04-2026 11:43;
3. Годишен отчет за 2025г. - 20-03-2026 14:54;
4. Тримесечен отчет за четвърто тримесечие на 2025г. - 23-01-2026 11:54

<u>В раздела „Общо събрание” са направени следните публикации:</u>

1. Представяне на протокол от проведено Редовно Общо Събрание на акционерите – 19-06-2026 09:57;

2. Представяне на покана за свикване на Редовно Общо Събрание на акционерите и материали за общо събрание на акционерите - 08-05-2026 10:50;

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

Sonya Markova Enilova
Digitally signed by Sonya Markova Enilova
Date: 2026.10.21 14:46:44 +03'00'