"Слънчев бряг" АД *ЕИК 812020577*

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

АНАЛИЗ НА ДЕЙНОСТТА

към 30 септември 2026 г.

на

„Слънчев бряг" АД

I.Основни дейности на дружеството

„Слънчев бряг" АД е публично акционерно дружество, с преобладаващо участие в капитала на Държавата (75%).

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 к. к. 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, собствени и на други предприемачи, намиращи се в к. к. Слънчев бряг.

Към датата на изготвяне на настоящия анализ няма планове за нови дейности в дружеството.

II. Анализ на финансовото състояние

1. Анализ на платежоспособността и ликвидността.

Показателите „платежоспособност" и „ликвидност" характеризират възможността на „Слънчев бряг" АД да посреща 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 обръщаемост, 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 таблица отразяват стойността на основните коефициенти за ликвидността на дружеството към 30 септември 2026 г. в сравнение с 31 декември на 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

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.

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.

През 2026 г. дружеството разчита основно на следните източници за своевременно покриване на текущите си задължения:

(а) Вътрешни източници:

- Парични потоци, генерирани от наеми и цени на достъп и ползване на инфраструктура, 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 – изток.

(б) Външни източници – това биха могли да бъдат увеличение на основния капитал на дружеството от неговите акционери и получаването на банкови кредити. Ръководството на дружеството счита, че на този етап подобни източници на финансиране като увеличение на основния капитал на дружеството са малко вероятни и не ги е включило с бюджета си за годината.

2. Анализ на финансова автономност

Чрез този анализ се цели да бъде установено съотношението между капитала на дружеството/нетните му активи и неговите задължения. Оптималното съотношение е в зависимост реалните възможности на дружеството да финансира дейността си от осъществявания бизнес, както и от необходимостта му в определени случаи да ползва кредити за това.

Показател	30.09.2026	31.12.2025
Капитал (хил. евро)	20,012	20,026
Задлъжнялост (хил. евро)	1,180	872
Коеф. на обща задлъжнялост	0.059	0.044

През последните няколко години се наблюдава тенденция на запазване на капитала/нетните активи на дружеството. Към 30 септември 2026 г. коефициентът на обща задлъжнялост се е увеличил спрямо 31 декември 2025 г., което е в резултат на увеличение на текущите пасиви от 872 хил.евро към 31 декември 2025 г. на 1,180 хил. евро към 30 септември 2026 година или увеличението е в размер на 308 хил. евро.

Към 30 септември 2026 г. финансовият резултат на дружеството е загуба в размер на 14 хил. евро при реализирана загуба за съпоставимия период на 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 се увеличили 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 подържане на зелени площи и жив плет, поддръжка на алейното 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.

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 то да генерира положителни парични потоци от основната си дейност, както това беше посочено по-горе.

3. Анализ на ефективността от дейността

Икономическото и социалното влияние на войната в Украйна, Израел, Иран и инфлацията, наложи ръководството на „Слънчев бряг“ АД да направи всичко възможно, за да се противопостави съобразно възможностите си на икономическите последици. Във връзка с това и през настоящата 2026 се пристъпи към минимално увеличение на цените за предоставяне на сезонни права и на наемните цени, за което влияние оказва и коефициента на инфлация за годината в размер на 4.6% по данни на НСИ.

От началото на 2010 г. дружеството започва да генерира приходи от продажба на ел. енергия от изградената за тази цел фотоволтаична електрическа централа на територията на комплекса. Към 30 септември 2026 г. приходите от тази дейност възлизат на 41 хил. евро като спрямо съпоставимия период на 2025 г. няма съществена промяна.

И през 2026 г. основната дейност на „Слънчев бряг” АД е поддържането на общата инфраструктура на територията на к.к. Слънчев бряг - изток. Тази дейност се състои в поддържане на алеи и пътища, ВиК и канализационни услуги, озеленяване, охрана, санитарно-дезинсекционна дейност, обща реклама и др. Начинът на осъществяване на тези дейности и качественото им извършване са от ключово значение за функционирането и оперирането на отделните туристически обекти, намиращи се в к. к. Слънчев бряг.

Резултати от дейността

Показатели	Към 30 септември 2026 хил. евро	Към 30 септември 2025 хил. евро	Изменение В сума	Изменение В процент
Приходи от продажби	**1,997**	**1,909**	**88**	**105**
Разходи за материали	(72)	(74)	(2)	97
Разходи за външни услуги	(1115)	(1072)	43	104
Разходи за персонала, в т. ч.:	(497	(483)	14	103
Заплати	(432)	(418)	14	103
Осигуровки	(65)	(65)	0	100
Други разходи за дейността	(117)	(74)	43	158
EBITDA	**196**	**206**	**(-10)**	
Амортизации	(294)	(309)	(15)	95
Оперативна загуба/печалба	**(-98)**	**(103)**	**5**	**95**
Приходи/(разходи) от лихви, нетно	85	93	(8)	
Други приходи/(разходи), нетно	(1)	(3)	2	
Загуба/Печалба от обичайна дейност	**(14)**	**(13)**	**(1)**	**108**
Разходи за данъци				
Нетна загуба/печалба	**(14)**	**(13)**	**(1)**	**108**

III. Анализ на търговската дейност.

1. Основни видове предоставяни услуги.

Към 30 септември 2026 г. дружеството реализира приходи от услуги, в това число: приходи от наеми и достъп на инфраструктура, ползване на транспортна инфраструктура и други подобни. През периода дружеството продължава да генерира приходи от продажба на ел. енергия от изградената фотоволтаична централа в комплекса.

2. Основни пазари и приходи по видове дейности.

Обем структура и динамика на продажбите на „Слънчев бряг" АД

Структура и динамика на продажбите	Към 30 септември 2026 хил. евро.	Към 30 септември 2025 хил. евро.	Изменение в сума	Изменение в процент
Приходи от предоставени услуги	1,460	1,337	123	109
Приходи от продажба на ел. енергия	41	44	(3)	93
Приходи от продажба на пром. вода	178	164	14	109
Други приходи от дейността	318	364	(-46)	87
Общо приходи от дейността	**1,997**	**1,909**	**88**	**105**

IV. Анализ на перспективите за развитие.

Към настоящия момент пазарните перспективи пред дружеството може да се анализират в три 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 конфликтът относно начина на заплащане на таксите за 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. 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.

2. Един 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.

3. Особености съществуват и в дейността, свързана с производството и продажбата на фотоволтаична ел. енергия. Електрическата енергия, която дружеството произвежда, се изкупува от „ЕВН България Електроснабдяване" ЕАД. Договорът с електроразпределителното дружеството е сключен на 16 февруари 2010 г. и е със срок на действие 25 години.

Развитието на дружеството зависи от политиката, провеждана от управителния орган, при спазване на ограниченията на действащото законодателство.

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

<u>Законът за счетоводството</u> 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.

Конкретни мерки, които биха имали въздействие върху кредитния риск за периода на настоящата икономическа обстановка с високи нива на инфлация и състоянието на туризма като цяло през 2027г.:

1. Ограничаване на някои разходи за ремонт и поддържане на инфраструктурата за сезон 2027 г.

2. Приоритетно да се работи по осигуряване на други приходи.

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.

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.

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.

Соня Енилова
Изпълнителен директор
„Слънчев бряг“ АД

Sonya Markova Enilova
Digitally signed by Sonya Markova Enilova
Date: 2026.10.21 14:47:18 +03'00'