

„СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
Към 31 декември 2023 г.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

„София хотел Балкан” АД е Дружество с основен предмет на дейност - хотелиерство, ресторантьорство, съпътстващи туристически дейности като бизнес услуги, фитнес, телефон, продажба на валута, отдаване под наем на търговски и рекламни площи, провеждане на конгресни мероприятия и други видове допълнителни услуги свързани с международния и вътрешен туризъм, разрешени от Българското законодателство. Дружеството работи съобразно българското законодателство. То има сключен договор за франчайз със Старууд. По решение на общото събрание на акционерите от 25.01.2011 г. има сключени и договори за управление и техническа помощ с „Кокари Лимитид”, Кипър.

„София Хотел Балкан” АД е акционерно дружество регистрирано по Търговския закон на Р България с адрес: София 1000, пл. „Света Неделя” № 5.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Акциите на Дружеството се търгуват на Фондовата борса в гр.София.

Към края на отчетното тримесечие капиталът на Дружеството възлиза на 5,264 хил.лв. и представлява 5,264,000 броя поименни безналични обикновени акции с право на глас с номинал 1 (един) лев всяка.

В исторически план, преди увеличението на капитала през 2011 г. собственият капитал е бил разпределен на 478,536 броя акции с номинал 1 (един) лев всяка. При учредяването акциите са били 25,994 броя – съответно 12,997 броя на приносител и 12,997 броя поименни, а при последвалото първоначалното увеличение нарастват на 420,181 – съответно на 210,090 броя на приносител и 210,091 броя поименни.

Дружеството е регистрирано в Публичния регистър на емитентите, воден от ДКЦК с протокол № 42 от 1998 г. Акционерите на Дружеството имат ограничена отговорност до размера на акциите си, които се търгуват публично на Фондовата борса – София.

Понастоящем акциите на Дружеството са безналични. Всяка обикновена, безналична, поименна акция от един клас предоставя следните права:

- право на глас в ОС на акционерите
- право на дивидент
- право на ликвидационен дял, съизмерен с номиналната стойност на акциите
- право на информация относно дейността на Дружеството
- други права, изрично посочени в Устава на Дружеството.

Дружеството не притежава пряко издадени от него акции, тъй като не е изкупувало обратно акциите си при условията и реда на член 187 А от Търговския Закон. Акции, издадени от Дружеството не са залагани в негова полза.

С писмо от БФБ – София АД, Дружеството е уведомено, че на проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ – София АД по Протокол 54/30.12.09, е взето решение на основание чл.8, ал.3 от част III Правила за допускане до търговия, считано от 04.01.2010 премества служебно на Неофициален пазар на акции, сегмент „В” емисията акции, издадена от Дружеството, във връзка с това, че не отговаря на критериите на чл.37, ал.3 от същите.

Дружеството е извършило през 2011 г. първичното публично предлагане на акции от увеличение на капитала на „София Хотел Балкан” АД, извършвано съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 25 януари 2011 г.. До крайния срок са записани и заплатени всички предложени 4 785 360 броя нови акции, с номинална стойност от 1 лев всяка и емисионна стойност от 3,60 лева всяка. Увеличението на капитала е регистрирано в Търговския регистър на 19.07.2011 г.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ГРУПАТА

Към 31.12.2023 г. са отчетени приходи от дейността общо в размер на 38,814 хил. лева (31.12.2022 – 36,595 хил. лв.). Те са реализирани основно от приходи от нощувки с водеща роля – 23,241 хил. лв. (31.12.2022 – 22,017 хил. лв.), следвани от приходите от отдел Хранене – 13,444 хил. лв. (31.12.2022 – 10,722 хил. лв.). Следват реализираните приходи от наеми в размер на 1,114 хил. лв. (31.12.2022 – 1,372 хил. лв.). Приходите от финансиране от правителството са в размер на 15 хил. лв. (31.12.2022 – 1,167 хил. лв.). Приходи от финансиране всъщност бележат драстично намаление спрямо сравнителния период с 1,152 хил. лв., което е почти 99%. Така всъщност увеличението в приходите от дейността на консолидирана база е 17,086 хил. лв. или това са около 95% спрямо сравнителния период:

- увеличение на приходите от нощувки с 1,224 хил. лв. или над 5.50%,
- увеличение на приходите от отдел Хранене с 2,722 хил. лв. или над 25%;

Намаление от 258 хил. лв. има в приходите от наеми или почти 19.00%.

Финансовите приходи за тримесечието свършващо на 31.12.2023 г. са 165 хил. лв. (31.12.2022 – 286 хил. лв.) и са намалели значително поради промени във валутния курс на динара спрямо еврото през сравнителния период.

Финансовите разходи значително увеличават нивото си – 7,606 хил. лв. спрямо сравнителния период, когато са 4,503 хил. лв. Това се дължи от една страна на увеличени главници по заеми в предприятието-майка и на увеличените нива на лихвите по кредитите, породени от увеличението на променливата компонента, а именно EURIBOR (31.12.2023 – 7,465 хил. лв.; 31.12.2022 – 4,204 хил. лв.). Разходите

за отрицателни курсови разлики са намалели със 164 хил. лв., заради промени в курса на долара и еврото (31.12.2023 – 65 хил. лв.; 229 хил. лв.).

Общата сума на разходите към 31.12.2023 г. е 37,946 хил. лв. (31.12.2022 г. - 32,894 хил. лв.), в т.ч. разходи по икономически елементи – 30,340 хил. лева (31.12.2022 – 28,391 хил. лв.) и финансови разходи – 7,606 хил. лв. (31.12.2022 – 4,503 хил. лв.). Увеличение бележат разходи по икономически елементи:

- с 1091 хил. лв. увеличение бележат разходите материали
- разходите за възнаграждения и осигуровки - с 1,621 хил. лв.
- други разходи – с 516 хил. лв..
- разходите за външни услуги намаляват с 1,303 хил. лв.

Финансовият резултат на Групата към 31.12.2023 г. е печалба преди данъци в размер на 868 хил. лв. (31.12.2022 – печалба в размер на 3,701 хил. лв.).

Към 31.12.2023 г. активите и пасивите на Групата по балансова стойност възлизат на 181,701 хил. лв., а към 31.12.2022 г. на 180,621 хил. лв.. В актива на баланса най-висок дял имат нетекущите активи – 178,230 хил. лв.. В пасива на баланса са посочени усвоените кредити по договори за банкови кредити и овърдрафти с Юробанк, както и заемите от свързани лица.

Консолидираният финансов отчет за четвърто тримесечие на 2023 г. не е заверен от регистриран одитор и не му е извършван одиторски преглед.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИТЕ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

1. Няма сделки 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. Промени 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 – Няма през текущото тримесечие.

- На 07.03.2023 г. се подписа анекс № 8 към договора за заем между Дружеството и дъщерното дружество Метропол Палас с първоначален размер от 5,794 хил. евро, с който се удължава срока на договора до 31.12.2024 г., касаещ натрупаната, дължима лихва.
- На 07.03.2023 г. се подписа анекс № 9 към договора за заем между Дружеството и дъщерното дружество Метропол Палас с първоначален размер

от 7,100 хил. евро, с който се удължава срока на договора до 31.12.2024 г., касаещ натрупаната, дължима лихва.

ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ ПРЕЗ ТРИМЕСЕЧИЕТО И С НАТРУПВАНЕ ОТ НАЧАЛОТО НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

През четвърто тримесечие на 2023 г. важни събития, които оказват влияние върху резултатите във финансовия отчет на Групата са различните пазарни условия, в който тя работи. Групата прогнозира през 2023 год. пазарната ѝ стратегия да продължи да се променя драстично и да се пренасочи във връзка с новосъздадената пазарна ситуация. Групата ще продължи да води проактивна и гъвкава политика на продажби, което да гарантира запазване на съществуващите клиенти, като едновременно с това се търсят нови. Групата разчита на гъвкавата ценова политика, която да позволи да се реагира оптимално адекватно на динамичните условия на пазара.

ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

Основните рискове пред Групата за дейността ѝ през следващите тримесечия са възможни отклонения от плануваните цели и очакваните резултати за годината, произтичащи от външни и вътрешни събития.

Туристическият сектор, към който принадлежи Групата, се съвзе от последиците от пандемията, но в същото време поради други промени в макроикономическата среда, ситуацията продължава да създава предизвикателства пред дейността ѝ. Тук попадат съществени показатели като **инфлацията**, повишаването на **лихвените проценти**, както и **геополитическите рискове**, като всички посочени променливи на макроикономическата среда дефинират определена несигурността по отношение на бъдещото развитие и поставят предизвикателства пред Групата и нейните операции.

Осъществявайки дейността си, Групата е изложена на различни други финансови рискове: пазарен риск (включващ валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност на финансовите инструменти в резултат на промени на лихвените проценти, риск от промяна на паричните потоци в резултат на промяна в пазарните лихвени нива и ценови риск), кредитен риск и ликвиден риск. Програмата на Групата за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат.

Други рискове, пред които е изправено управлението на Групата са валутен риск, инфлационен риск и пазарен риск. Прилаганата адекватна политика способства за тяхното минимизиране и осигурява възможност за осъществяване на необходимия контрол.

Влиянието на промените на чуждестранните валути е сведено до възможния минимум с премахването на доларовите цени на услугите и договарянето основно на левови и еврови цени в Дружеството-майка. България работи в условия на валутен борд с фиксиран курс на лева спрямо еврото. В дъщерното дружество влиянието на

промените в чуждестранните валути е налице, тъй като цялата дългова експозиция на „Метропол Палас” д.о.о. е в евро, чийто курс не е фиксиран спрямо сръбския динар.

Инфлационните фактори в страната оказват влияние върху финансовите резултати на фирмата като цяло. Същите се коригират чрез ценовата политика относно регулиране на разходите, породени от тези процеси.

Лихвеният риск за Групата възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Групата на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Този риск зависи изцяло от движенията на финансовия пазар.

Друго негативно влияние върху приходите от дейността оказва и разширяващото се влияние на конкуренцията в сегмента на пет-звездните хотели в София. Фактор, оказващ влияние, е и бързото навлизане на нови четири звездни хотели, които привличат част от клиентите на Дружеството-майка. С цел минимизиране на този риск управлението на Групата работи в посока на разширяване на пазарния дял и разнообразяване и обновяване структурата на предлагания продукт.

22.02.2024 г.

Гр. София

Й. Даскалантонакис – Изп.директор