

„СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
Към 30 септември 2024 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, при учредяването собственият капитал е бил разпределен на 25,994 броя акции - 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, след което са увеличени на 478,536 броя с номинал 1 (един) лев всяка, всичките безналични, обикновени акции с право на глас.

През 2011 г. Дружеството е извършило първичното публично предлагане на акции от увеличение на капитала на „София Хотел Балкан” АД, съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 25 януари 2011 г., Проспект за публично предлагане на акции, потвърден от КФН с Решение № 273 - Е от 20 април 2011 г. и съобщение по чл. 92а ЗППЦК за публично предлагане, обнародвано в „Държавен вестник” и публикувано във в. „Дневник” на 10 май 2011 г., което е започнало на 18.05.2011 г. и завършило успешно на 23.06.2011 г.

До крайния срок на първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Дружеството бяха 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, представляващи 100% от новите акции, издавани във връзка с

увеличението на капитала. Увеличението на капитала е регистрирано в Търговския регистър на 19.07.2011 г.

На 09.11.2020 г. „Потамиро Лимитид“ придобива от „Бандола Пропъртис Лимитид“ 4 605 459 обикновени поименни безналични с право на глас акции на "София Хотел Балкан" АД, представляващи 87,49% от гласовете в Общото събрание на акционерите му.

На 14.09.2020 г. „Потамиро Лимитид“ е сключил споразумение за обща политика по управление на Дружеството чрез съвместно упражняване на притежаваните права на глас с "Кокари Лимитид", Кипър. "Кокари Лимитид" притежава 623 815 поименни, безналични акции от капитала на "София Хотел Балкан" АД, които представляват 11,85 % от капитала на Дружеството.

„Потамиро Лимитид“ регистрира търговото предложение в Комисията за финансов надзор на 17.09.2020 г. На 10.11.2020 г. Комисията за финансов надзор взема решение по Протокол № 92 от 24.11.2020 г. да не издава окончателна забрана за публикуването на коригираното търгово предложение.

В резултат на проведеното търгово предложение, последното е прието от 2 (двама) акционери, при общ брой акции по подадените валидни заявления за приемане на търговото предложение - 317 акции, при обща стойност на акциите по подадените заявления за приемане на търговото предложение 3,851.55 лв. В резултат на търговото предложение „Потамиро Лимитид“ притежава 4,605,776 акции, представляващи 87.50% от капитала на „София Хотел Балкан“ АД, регистрирани в „Централен Депозитар“ АД на 04.01.2021 г.

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.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Към 30.09.2024 г. са отчетени общи приходи (вкл. от финансиране) общо в размер на 11,921 хил. лв. (30.09.2023 г. – 10,483 хил. лв.), увеличение от почти 14% или с 1,440 хил. лв., дължимо основно на приходите от нощувки. Разпределението е както следва: приходи реализирани от нощувки в размер на 8,054 хил. лв. (30.09.2023 г. – 6,747 хил. лв., увеличение от 19.37%), приходи от дейност Хранене – 2,716 хил. лв. (30.09.2023 г. – 2,642 хил. лв., увеличение от 2.80%), приходи от наеми – 562 хил. лв. (30.09.2023 г. – 544 хил. лв., увеличение от 3.31%), други приходи – 534 хил. лв. (30.09.2023 г. – 532 хил. лв., увеличение от 0.38%) и приходи от финансиране от държавата – 55 хил. лв. (30.09.2023 г. – 14 хил. лв., увеличение от почти 300%), и финансови приходи – 0 хил. лв. (30.09.2023 г. – 4 хил. лв.).

Водещата роля на приходите е от нощувки, следвани от приходите от отдел Хранене и след това от приходите от наеми. Спрямо същия период на 2023 г. през трето тримесечие на 2024 г. има финансираня във връзка с високите цени на електроенергията по Програмата за компенсиране на разходите на небитовите крайни клиенти на електрическа енергия приета за периода от 01 юли 2024 до 31 декември 2024 г. Приходите от нощувки бележат на сериозно увеличение (с 1,307 хил. в. или почти 19.50%) спрямо сравнителния период видно по-горе, дължимо основно на увеличение в средната цена на налична стая, както и по-високия процент заетост на базата. Приходите от отдел Хранене запазват приблизително същите нива, като тези от сравнителния период на 2023 г., като увеличението от 2.80% представлява 74 хил. лв. Увеличението в приходите от наеми е с 18 хил. лв., обусловено от завишения на наемните цени при някои от наемателите.

Общата сума на разходите към 30.09.2024 г. е в размер на 13,940 хил. лв. (30.09.2023 – 12,499 хил. лв.), в т.ч. разходи по икономически елементи – 10,161 хил. лв. (30.09.2023 – 8,879 хил. лв.) и финансови разходи в размер на 3,779 хил. лв. (30.09.2023 – 3,620 хил. лв.). Като цяло Разходите за дейността бележат увеличение спрямо същия период на предходната година с 1,441 хил. лв.. Това се дължи основно на увеличение на Разходите по икономически елементи с 1,282 хил. лв. спрямо сравнителния период, поради завишени разходи за външни услуги, за възнаграждения и осигуровки, а също и за материали и амортизации. Разходите за ток са също силно завишени през периода. През месец юли 2024 г. на пазарния сегмент "ден напред" са постигнати рекордно високи цени на електроенергията за 19 юли 2024 г. цена в размер на 1705.72 лв. за 20 юли 2024 г. в размер на 1032.44 лв. , за 22 юли 2024 г. в размер на 1662.46 лв.

Увеличение има и при Финансовите разходи със 159 хил. лв., резултат основно от увеличените нива на EURIBOR.

Финансовият резултат на Дружеството към 30.09.2024 г. е загуба в размер на 2,019 хил. лв. (30.09.2023 г. – загуба 2,016 хил. лв.).

Към 30.09.2024 год. активите и пасивите на Дружеството по балансова стойност възлизат на 147,219 хил. лв., при размер към 31.12.2023 – 147,833 хил. лв.. В актива на баланса, след инвестицията в дъщерното предприятие „Метропол Палас“ д.о.о. в размер на 61,753 хил.лв., дълготрайните активи са тези, които имат най-висок дял. В пасива на баланса са посочени усвоените кредити по договори за банкови кредити и овърдрафт с Юробанк България. Отражение намира и кредитът отпуснат през 2012 г. от мажоритарния акционер „Бандола Пропъртис“ Лтд., прехвърлен на Потамиро Лимитед през м. април 2021 г.

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 20.09.2024 г. СХБ получава от дъщерното си дружество „Метропол палас“ д.о.о., Белград („Метропол“) Искане за одобрение на основание чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК относно сделки, попадащи в обхвата на чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК („Искане“), регистрирано от СХБ под вх. № 303/20.09.2024 г.

Сключването на сделките е одобрено от Съвета на директорите на СХБ, съгласно Протокол за решения на Съвета на директорите на „София Хотел Балкан“ АД от 20.09.2024 г.

На 01.10.2024 г. СХБ получава Уведомление, регистрирано под вх. № 306/01.10.2024 г. по описа на СХБ, от Метропол, на което СХБ е едноличен собственик на капитала, с което Метропол уведомява СХБ за сделки, които Метропол е сключило на 01.10.2024 г., както следва:

1. Договор за заем между Метропол („Длъжник“) и „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД („Заемодател“) за предоставяне на Кредит (заем) от Заемодателя на Длъжника в размер на 657 000 евро;
2. Ипотека от Метропол в полза на „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД като обезпечение по Договора за заем по т. 1 по-горе;

3. Издаване на 5 (пет) празни записи на заповед от Метропол в полза на „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ“ АД като обезпечение по Договора за заем по т. 1 по - горе;
4. Анекс № VII към договор за заем № N-339/13 от 07 март 2013; Издаване на 5 (пет) празни записи на заповед от Метропол в полза на ЮРОБАНК КИПЪР ЛТД като обезпечение по посочения анекс;
5. Анекс № VIII към договор за заем № N-340/13 от 21 февруари 2013; Издаване на 5 (пет) празни записи на заповед от Метропол в полза на ЮРОБАНК КИПЪР ЛТД като обезпечение по посочения анекс.

Във връзка с гореописаното, всички законоустановени срокове произтичащи от разпоредбите на ЗППЦК са спазени и съответните документи са предоставени на Комисията за финансов надзор в надлежно изпълнение на изискванията на ЗППЦК.

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

През трето тримесечие на 2024 г. важни събития, които оказват влияние върху резултатите във финансовия отчет на Дружеството са различните пазарни условия, свързани с нивата на инфлация и на заемните лихви на банките, с политическата обстановка както в страната, така и по света, както и отново регистрираното повишение на цените на електрическата енергия, започнало в края на предходното отчетно тримесечие. Ръководството прогнозира през 2024 год. пазарната стратегия на Дружеството да продължи да бъде адаптивна спрямо всички промени и да се пренасочва във връзка с пазарната ситуация. Дружеството ще продължи да води проактивна и гъвкава политика на продажби, което да гарантира запазване на съществуващите клиенти и намиране едновременно с това на нови. Дружеството 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 Дружеството за дейността му през следващото тримесечие са възможни отклонения от плануваните цели и очакваните резултати за годината, произтичащи от външни и вътрешни събития.

Туристическият сектор, към който принадлежи Дружеството, се съвзе от последиците от пандемията, но в същото време поради други промени в макроикономическата среда, ситуацията продължава да създава предизвикателства пред дейността му. 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 Дружеството и неговите операции.

МВФ прогнозира инфлацията в България да бъде 2,8 на сто за 2024 г., след 8,6 на сто през миналата година. Настоящата оценка е понижена спрямо очаквания през април темп от 3,4 на сто. За 2025 г. се очаква потребителските цени в страната ни ще се увеличат с 2,6 на сто вместо с 2,7 на сто, каквито бяха прогнозите през пролетта на тази година.

Друг риск, пред който е изправено Дружеството е този от промени в паричните потоци и справедливите стойности в резултат на промяна на лихвените нива. Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи, приходите му и оперативните парични потоци са до голяма степен независими от промените на пазарните лихвени нива. Лихвеният риск за Дружеството възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Този риск зависи изцяло от движенията на финансовия пазар.

В средата на септември 2024 г. Европейската централна банка (ЕЦБ) очаквано понижи отново основните лихви. Тя вече ги намали веднъж през юни, като последва пауза на заседанието през юли. ЕЦБ понижи депозитната си лихва с 0,25 процентни пункта до 3,50 на сто. Основната лихва по рефинансирането се свива до 3,65 на сто. Лихвата по пределното кредитно улеснение става 3,90 на сто. Промяната при лихвите влиза в сила от 18 септември 2024 г.. Решението за понижаване на лихвите бе широко очаквано от анализаторите, след като централната банка на еврозоната се въздържа от промени в паричната политика през летните месеци, изчаквайки нови данни за инфлационните тенденции и икономическите перспективи. Предварителните данни на Евростат отчетоха намаляване на инфлация до 2,2 на сто за еврозоната през август спрямо 2,6 на сто през юли, с което показателят продължава да се доближава до целевото ниво на ЕЦБ от 2 на сто. Последните данни за инфлацията в общи линии отговарят на очакванията, а последните прогнози на служителите на ЕЦБ потвърждават предишните прогнози за инфлацията, посочва банката. Според прогнозите общата инфлация ще бъде средно 2,5 на сто през 2024 г., 2,2 на сто през 2025 г. и 1,9 на сто през 2026 г., колкото бе заложено и в прогнозите от юни. Очаква се инфлацията отново да се повиши през втората половина на тази година, отчасти защото предишните резки спадове на цените на енергията ще отпаднат от годишните темпове. След това през втората половина на следващата година инфлацията би трябвало да се понижи до целевата стойност от 2 на сто, допълва регулаторът. По отношение на базисната инфлация прогнозите за 2024 г. и 2025 г. са леко ревизирани нагоре, тъй като инфлацията при услугите е по-висока от очакваното. Същевременно експертите на ЕЦБ продължават да очакват бърз спад на базисната инфлация - от 2,9 на сто през тази година до 2,3 на сто през 2025 г. и 2,0 на сто през 2026 г.

Тези основните рискове, пред които е изправено управлението на Дружеството като валутен риск, инфлационен риск и пазарен риск се управляват чрез прилаганата адекватна политика, която способства за тяхното минимизиране и осигурява възможност за осъществяване на необходимия контрол.

Влиянието на промените на чуждестранните валути е сведено до възможния минимум с почти пълното премахване на доларовите цени на услугите и договарянето само на левови и еурови цени. Страната ни работи в условия на валутен борд с фиксиран курс на лева спрямо еврото 1 евро = 1.95583 лв.

Друго негативно влияние върху приходите от дейността оказва и разширяващото се влияние на конкуренцията в сегмента на пет-звездните хотели. Фактор, оказващ влияние, е и бързото навлизане на нови четири- и петзвездни хотели, които привличат част от клиентите. С цел минимизиране на този риск Дружеството работи в посока на разширяване на пазарния дял и разнообразяване и обновяване структурата на предлагания продукт. Успоредно с това се проучват пазарни ниши и други дейности, водещи до обновление на продукта и повишаване качеството на предлаганите услуги.

Друг риск, пред който е изправено Дружеството е този от промени в паричните потоци и справедливите стойности в резултат на промяна на лихвените нива. Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи, приходите му и оперативните парични потоци са до голяма степен независими от промените на пазарните лихвени нива. Лихвеният риск за Дружеството възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Този риск зависи изцяло от движенията на финансовия пазар.

25.10.2024 г.

Изп.директор:.....
/Й. Даскалантакис/

Гл.счетоводител:.....
/Д. Ялъмова/