

„СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
Към 31 декември 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 сключило 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 31.12.2024 г. са отчетени приходи общо в размер на 17,826 хил. лв. (31.12.2023 – 14,483 хил. лв.). Те са разпределени по следния начин:

- приходи реализирани от нощувки в размер на 11,344 хил. лв. (31.12.2023 – 9,049 хил. лева),
- приходи от дейност Хранене – 4,298 хил. лв. (31.12.2023 – 3,852 хил. лв.),
- приходи от наеми – 749 хил. лв. (31.12.2023 – 731 хил. лв.),
- приходи от финансираня – 99 хил. лв. (31.12.2023 – 15 хил. лв.),
- други приходи – 1,336 хил. лв. (31.12.2023 – 823 хил. лв.),
- финансови приходи – няма (31.12.2023 – 13 хил. лв.).

В приходите от основна дейност, водещата роля е на приходите от нощувки, следвани от приходите от отдел Хранене и след това от приходите от наеми. При приходите от основна дейност, спрямо същия период на 2023 г., увеличение бележат всички видове приходи – нощувки, отдел Хранене, наеми. При хотелската дейност, това се случва в условията на осезаемо по-висок брой налични стаи за гости в хотела през 2024 г. в сравнение с 2023 г., в следствие на т.нар. „лека“ реновация през предходната година. През 2024 г. хотелът разполага с 66,826 налични стаи за продажба, а през 2023 г. – с 57,738 броя налични стаи. Увеличението им е над 34% или това са почти 9.1 хил. стаи повече за продажба през 2024 г. Нивото на приходите, обаче се е увеличило и в следствие на завишените цените на предлаганите услуги, като хотелът бележи ръст от 7,19 евро в средната цена на стая през 2024 г. спрямо 2023 г.

Другите приходи за значително по-високи през 2024 г. спрямо 2023 г., тъй като в края на текущата година е извършена покупко-продажба на недвижим имот (магазин), собственост на СХБ, като за целта между СХБ, като Продавач и Купувача на недвижимия имот е сключен нотариален акт за покупко- продажба на недвижим имот. Приходите от наемите поддържат стабилно ниво от 749 хил. за 2024 г. и 731 хил. лв. през 2023 г. или това е ръст от 18 хил. лв., представляващи около 2.50%. Финансовите приходи няма (31.12.2023 – 13 хил. лв.) поради липсата на положителни валутни разлики.

Общата сума на разходите към 31.12.2024 г. е в размер на 19,420 хил. лв. (31.12.2023 – 17,491 хил. лв.), в т.ч. разходи по икономически елементи – 14,520 хил. лв. (31.12.2023 – 12,521 хил. лв.) и финансови разходи в размер на 4,900 хил. лв. (31.12.2023 – 4,900 хил. лв.). Като цяло разходите по икономически елементи се увеличават, като пряко отражение на увеличения капацитет стаи през 2024 г. спрямо 2023 г. (виж по-горе: над 34% повече стаи за продажба или около 9.1 хил. стаи в повече), основно в частта си за материали и външни услуги. Увеличение бележат също разходите за възнаграждения и осигуровки. Леко завишение се отбелязва и при разходите за амортизации. Финансовите разходи запазват високи стойности, сравнително еднакви и през двата периода, в резултат от повишените нива на плаващите лихвени проценти (EURIBOR)

към договорите за заем с банки (31.12.2024 – 4,900 хил. лв.; 31.12.2023 – 4,970 хил. лв.).

Финансовият резултат на Дружеството към 31.12.2024 г. е загуба преди данъци в размер на 1,594 хил. лв. (31.12.2023 – загуба 3,008 хил. лв.), като пряк резултат от завишените лихвени нива.

Към 31.12.2024 год. активите и пасивите на Дружеството по балансова стойност възлизат на 146,555 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., с падеж през 2029 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.

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

През четвърто тримесечие на 2024 г. важни събития, които оказват влияние върху резултатите във финансовия отчет на Дружеството са различните пазарни условия, геополитически и макроикономически, в които работи Дружеството. 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, като едновременно с това се търсят 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 плануванияте 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.

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.

24.01.2025 г.

Изп.Директор:.....
/Й. Даскалантакис/

Гл. Счетоводител:.....
/Д. Ялъмова/