

„СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
Към 30 юни 2025 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. 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 30.06.2025 г. са отчетени приходи от дейността общо в размер на 19,922 хил. лева (30.06.2024 – 17,800 хил. лв.). Те са реализирани основно от приходи от нощувки с водеща роля – 12,262 хил. лв. (30.06.2024 – 12,543 хил. лв.), следвани от приходите от отдел Хранене – 6,636 хил. лв. (30.06.2024 – 6,421 хил. лв.). Следват реализираните приходи от наеми в размер на 617 хил. лв. (30.06.2024 – 513 хил. лв.). Приходите от финансиране от правителството са в размер на 42 хил. лв. (30.06.2024 – 0 лв.). Увеличението в приходите от основна дейност на консолидирана база е 80 хил. лв. или това е малко под 0,50% спрямо сравнителния период:

- увеличение на приходите от отдел Хранене с 215 хил. лв. или 3.35%;
- увеличение на приходите от приходите от наеми със 104 хил. лв. или 20.27%,
- намаление бележат приходите от нощувки с 281 хил. лв. или 2.24%.

Финансовите приходи за тримесечието свършващо на 30.06.2025 г. са 8 хил. лв. (30.06.2024 – 132 хил. лв.) и са намалели с значително поради промени във валутния курс на динара спрямо еврото през сравнителния период спрямо текущия период.

Финансовите разходи бележат намаление с 586 хил. лв. спрямо сравнителния период, дължащо се от една страна на намалените главници, но и на намалената плаваща част на лихвените проценти, водещи до по-ниски нива на дължимата лихва (30.06.2025 – 2,841 хил. лв.; 30.06.2024 – 3,423 хил. лв.). Разходите за отрицателни курсови разлики са се увеличили с 37 хил. лв – от 29 хил. лв. към 30.06.2024 г., до 66 хил. лв. към 30.06.2025 г.

Общата сума на разходите към 30.06.2025 г. е 19,201 хил. лв. (30.06.2024 г. - 17,357 хил. лв.), в т.ч. разходи по икономически елементи – 16,286 хил. лв. (30.06.2024 – 13,856 хил. лв.) и финансови разходи – 2,915 хил. лв. (30.06.2024 – 3,501 хил. лв.). Увеличение бележат основните разходи по икономически елементи:

- със 108 хил. лв. увеличение бележат разходите материали
- с 1,042 хил. лв. – разходите за външни услуги
- разходите за възнаграждения и осигуровки - с 1,336 хил. лв.

Другите разходи са намалели със 110 хил. лв.

Финансовият резултат на Групата към 30.06.2025г. е печалба преди данъци в размер на 721 хил. лв. (30.06.2024 – печалба в размер на 443 хил. лв.).

Към 30.06.2025 г. активите и пасивите на Групата по балансова стойност възлизат на 179,790 хил. лв., а към 31.12.2024 г. на 180,252 хил. лв.. В актива на баланса най-висок дял имат нетекущите активи – 177,201 хил. лв. В пасива на баланса са посочени усвоените кредити по договори с банки и овърдрафти от групата на Юробанк, както и заемите от свързани лица.

Консолидираният финансов отчет за второ тримесечие на 2025 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.

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

През първо тримесечие на 2025 г. важни събития, които оказват влияние върху резултатите във финансовия отчет на Групата са различните пазарни условия. Ръководството прогнозира през 2025 год. пазарната стратегия на Групата да продължи да бъде адаптивна спрямо всички промени и да се пренасочва във връзка с пазарната 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.

На 08.04.2025 г. Метропол Палас Д.О.О., Белград, Сърбия, уведомява дружеството-майка, че е получило уведомление за прехвърляне на права от Юробанк Кипър ЛТД, дружество от Кипър, („Юробанк Кипър“), съгласно което по силата на сключен между

Юробанк Кипър и „Юробанк България“ АД, дружество от България („Юробанк България“) Договор за прехвърляне на вземания и задължения, Юробанк Кипър е прехвърлило всичките си права, вземания и парични вземания спрямо Метропол на Юробанк България по отношение на следните договори:

- Договор за заем № N-61/07 от 13 септември 2007 с първоначална стойност 15,000 хил. евро („Кредит 1“);
- Договор за заем № N-339/13 от 07 март 2013 с първоначална стойност 1,500 хил. евро („Кредит 2“);
- Договор за заем № N-340/13 от 21 февруари 2013 с първоначална стойност 2,000 хил. евро („Кредит 3“).

Към 05.03.2025, главниците и начислената, неплатена лихва дължими по гореупоменатите кредити е в следните размери:

Кредит	Сума главница (EUR)	Сума лихва (EUR)
Кредит 1	8,959,760.00	87,240.19
Кредит 2	1,143,750.00	10,729.90
Кредит 3	1,488,909.25	13,967.95

„София Хотел Балкан“ АД надлежно и в срок разкрива тази вътрешна информация по смисъла на Регламент (ЕС) № 596/2014 На Европейския парламент и на съвета от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията.

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 планиваните 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. 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 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 еурови 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.

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.

22.08.2025 г.

Й. Даскалантакис – Изп.директор