

„СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
Към 30 септември 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. 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 30.09.2025 г. са отчетени общи приходи (вкл. от финансиране) общо в размер на 13,824 хил. лв. (30.09.2024 г. – 11,921 хил. лв.), увеличение от почти 16% или 1,903 хил. лв., дължимо основно на приходите от нощувки. Разпределението е както следва: приходи реализирани от нощувки в размер на 9,428 хил. лв. (30.09.2024 г. – 8,054 хил. лв., увеличение от 17.06%), приходи от дейност Хранене – 3,267 хил. лв. (30.09.2024 г. – 2,716 хил. лв., увеличение от 20.29%), приходи от наеми – 610 хил. лв. (30.09.2024 г. – 562 хил. лв., увеличение от 8.54%), други приходи – 475 хил. лв. (30.09.2024 г. – 534 хил. лв., намаление от 11.05%) и приходи от финансиране от държавата – 42 хил. лв. (30.09.2024 г. – 55 хил. лв., намаление от 23.64% или 13 хил. лв.) и финансови приходи – 2 хил. лв. (30.09.2024 г. – 0 лв.).

Водещата роля на приходите е от нощувки, следвани от приходите от отдел Хранене и след това от приходите от наеми. През трето тримесечие на 2025 г. и 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 и удължена до 31 март 2025 г. Приходите от нощувки бележат на сериозно увеличение (с 1,374 хил. в. или 17.06%) спрямо сравнителния период видно по-горе, дължимо основно на увеличение в броя налични стаи за продажба спрямо сравнителния период. Приходите от отдел Хранене бележат също завишен обем спрямо сравнителния период на 2024 г., като увеличението е 20.29% и представлява 551 хил. лв. Увеличението в приходите от наеми е с 48 хил. лв. или това са 8.54%, обусловено от завишения на наемните цени при някои от наемателите.

Общата сума на разходите към 30.09.2024 г. е в размер на 14,813 хил. лв. (30.09.2024 – 13,940 хил. лв.), в т.ч. разходи по икономически елементи – 11,980 хил. лв. (30.09.2024 – 10,161 хил. лв.) и финансови разходи в размер на 2,833 хил. лв. (30.09.2024 – 3,779 хил. лв.). Като цяло Разходите за дейността бележат увеличение спрямо същия период на предходната година с 873 хил. лв.. Това се дължи основно на увеличение на Разходите по икономически елементи с 1,819 хил. лв. спрямо сравнителния период, поради завишени разходи за външни услуги, за възнаграждения и осигуровки, а също и за материали и амортизации. А финансовите разходи са намалели с 946 хил. лв..

Финансовият резултат на Дружеството към 30.09.2025 г. е загуба в размер на 989 хил. лв. (30.09.2024 г. – загуба 2,019 хил. лв.).

Към 30.09.2025 год. активите и пасивите на Дружеството по балансова стойност възлизат на 145,981 хил. лв., при размер към 31.12.2024 – 146,386 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.

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

През трето тримесечие на 2025 г. важни събития, които оказват влияние върху резултатите във финансовия отчет на Дружеството са различните пазарни условия. Ръководството прогнозира през 2025 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.

1. На свое заседание на 08.07.2025 г. Съветът на Европейския съюз по икономически и финансови въпроси (ЕКОФИН) приема три правни акта, с което официализира присъединяването на България към еврозоната от 01.01.2026 година. Одобрени са: Решение на Съвета относно приемането на еврото от България, Регламент на Съвета за изменение на Регламент (ЕО) 974/98 относно въвеждането на еврото в България и Регламент на Съвета за изменение на Регламент (ЕО) 2866/98 относно обменния курс към еврото за България. С историческото решение България става 21-вия член на еврозоната от 01.01.2026 г. и присъединяването става по курс 1 евро = 1,95583 лева.
2. 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.

3. На 16.09.2025 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 Хеленик Банк Пъблик Къмпани ЛТД, дружество от Кипър („Хеленик Банк“) Договор за прехвърляне на вземания и задължения, Юробанк Кипър е прехвърлило всичките си права, вземания и парични вземания спрямо Метропол на Хеленик Банк по отношение на следните договори:

- Договор за заем от 27 юли 2017 за сумата от 2,500,00 евро;
- Договор за заем от 26 август 2021 за сумата от 1,600,000 евро;
- Договор за заем от 26 август 2021 за сумата от 3,530,000 евро.

Към 31.07.2025, главниците и начислената, неплатена лихва дължими по гореупоменатите кредити е в следните размери:

Кредит	Сума главница (EUR)	Сума лихва (EUR)
Кредит 1	2,353,488.03	20,055.01
Кредит 2	1,365,540.00	11,872.00
Кредит 3	1,040,000.00	9,041.76

„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 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.

На свое заседание на 08.07.2025 г. Съветът на Европейския съюз по икономически и финансови въпроси (ЕКОФИН) приема три правни акта, с което официализира присъединяването на България към еврозоната от 01.01.2026 година. Одобрени са: Решение на Съвета относно приемането на еврото от България, Регламент на Съвета за изменение на Регламент (ЕО) 974/98 относно въвеждането на еврото в България и Регламент на Съвета за изменение на Регламент (ЕО) 2866/98 относно обменния курс към еврото за България. С историческото решение България става 21-вия член на еврозоната от 01.01.2026 г. и присъединяването става по курс 1 евро = 1,95583 лева.

Както Economic.bg съобщава на 25.09.2025 г. търговското напрежение е една от точките на натиск за европейските страни, според доклад с последната прогноза на Европейската банка за възстановяване и развитие (ЕБВР). Почти целият износ от ЕС за САЩ е обложен с 15% мито от края на август. Това дава на някои икономики краткосрочен тласък заради превантивното запасяване през първата половина на годината, но в дългосрочен план се очаква митата да навредят на производството. Всъщност към днешна дата въздействието на митата все още не се е материализирало. Междувременно европейските страни са изправени и пред дългосрочния риск от все по-засилена търговска конкуренция с Китай, страна, която представлява една четвърт от световния износ и изнася повече от Германия и САЩ взети заедно.

Присъединяването на България към еврозоната ще даде възможност на страната да има пълноценна парична политика и ще добави още един инструмент в арсенала на Българска народна банка (БНБ) за справяне с инфлацията. Монетарните правомощия на БНБ бяха прекъснати през 1997 г., когато бе въведен валутният борд. Това каза

Илия Лингорски, член на Управителния съвет (УС) на БНБ по време на конференция състояла се на 23.10.2025 г.

„На прага сме на преминаване към пълноценен паричен режим и прибавяне на инструментите на паричната политика към арсенала на централата банка. В този момент от нарастващо значение е синхронизиране на целите на фискалната и паричната политика“, предупреди Лингорски.

По последни данни на европейската статистическа служба Евростат, средносрочната инфлация в България е извън допустимите за еврозоната рамки и е започнала да се ускорява през последните месеци – тренд, който икономистите очакват да продължи през 2026 г., спомагайки за повече данъчни постъпления в държавния бюджет.

Друго негативно влияние върху приходите от дейността оказа 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.

Тези основни 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 фиксиран курс на лева спрямо еврото 1 евро = 1.95583 лв.

29.10.2025 г.

Изп.директор:.....
/Й. Даскалантакис/

Гл.счетоводител:.....
/Д. Ялъмова/