

ПРИЛОЖЕНИЕ
към Консолидиран Междинен Финансов Отчет
с пояснителни бележки по МСС –34 за Междинно счетоводно отчитане

ЕМИТЕНТ: СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН АД
АДРЕС: СОФИЯ 1000, пл. "СВ.НЕДЕЛЯ" № 5
БУЛСТАТ: 000660476
ОТЧЕТЕН ПЕРИОД: ТРЕТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2025 г.

1.1. Промяна в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента. **Няма** настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството за периода на текущото отчетно тримесечие на 2025 г.. Следват се същата счетоводна политика и методи на изчисление, както при последните годишни финансови отчети.

1.2. Сезонен характер на дейността на предприятието – **Няма** дейност с изразен сезонен характер. Наблюдава една постоянно повтаряща се цикличност на дейността, в резултат, на която в месеците декември-януари и юли-август се отчитат по-ниски приходи от продажби на Групата, което е свързано с традиционните ваканции. Гостите на хотелите от Групата са предимно служители на големи корпоративни компании, бизнесмени, политици и тяхното пребиваване при нас е свързано с посещения в държани институции и банки, основно в работните дни от седмицата. Работи се усилено и в посока към осигуряване на заетост и през съботно-неделните дни, чрез ориентиране към други категории клиенти.

1.3. Необичайни за Групата /по размер и характер/ активи, пасиви, собствен капитал, приходи, разходи и парични потоци през периода след края на предходната година – **няма** такива съществени изменения в структурата на посочените елементи от баланса на Групата.

1.4. Промени в условните активи и пасиви след последния годишен финансов отчет – Групата **няма** такива активи и пасиви;

1.5. Промени в приблизителната оценка на отчетени суми през предходната година или през предходния междинен финансов отчет – **Няма** значителни такива изменения;

1.6. Промени в получените заеми – **Има**
А) 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 гореспоменатите 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.

Б) 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 13.09.2007 с първоначална стойност 15,000 хил. евро („Кредит 1“);
- Договор за заем № N-339/13 от 07.03.2013 с първоначална стойност 1,500 хил. евро („Кредит 2“);
- Договор за заем № N-340/13 от 21.02.2013 с първоначална стойност 2,000 хил. евро („Кредит 3“).

Към 05.03.2025, главниците и начислената, неплатена лихва дължими по гореспоменатите 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.

През предходни години има възникнали задължения по предоставени инвестиционни кредити по договори с банки от групата на Юробанк, включително кредит за финансиране покупката на хотел „Метропол“ в Сърбия, също така кредит за довършване реновацията на сръбския хотел от мажоритарния акционер на „София Хотел Балкан“ АД, както са отразени и кредитите отпуснати на дъщерното дружество във връзка с реконструкцията на сръбския хотел. Към 30.09.2025 год. тези кредити формират общата дългосрочна задлъжнялост към банки и свързани лица на Групата в размер на 94,492 хил. лв.

1.7. Издаване, погасяване и обратно изкупуване на дялови и дългови инструменти през периода, за който е съставен междинният финансов отчет – **няма** такива за отчетния период;

1.8. начислени /изплатени/ дивиденди през периода на междинния финансов отчет – общо и на една акция /дял/ диференцирано за обикновени и други акции – **няма** изчислени и платени дивиденди през отчетния период.

1.9. промени, настъпили през периода на междинния финансов отчет в състава на предприятието – в това число осъществени бизнескомбинации /придобиване или продажба на дъщерно предприятие, обединяване на участия/ и отражението на тези промени върху финансовото състояние на дружеството - **няма** настъпили такива промени от осъществяване на бизнес комбинации през периода на междинния финансов отчет.

1.10. съществени събития след края на отчетния период, които не са били оповестени в счетоводните отчети за конкретния отчетен период – през отчетния период **няма** събития от подобен характер. Всички обстоятелства влияещи върху приходите, разходите и финансовия резултат на Групата са отразени във финансовия отчет за периода, в съответствие с действащата счетоводна политика.

1.11. Признаване на загуба от обезценка на финансови активи, имоти, машини и съоръжения, нематериални активи или други активи и възстановяване на такава загуба от обезценка – **няма** такива;

1.12. Обратното проявление на всякакви провизии за разходи за реструктуриране - **няма** такива;

1.13. Неотменими задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения - **няма**;

1.14. Корекции на грешки от предишни периоди - **няма** такива;

1.15. Организационни промени в рамките на емитента, като преобразуване, продажба на дружества от икономическата група, апортни вноски от дружеството, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност. За периода **няма** настъпили промени по преобразуване, продажба на дружества, апортни вноски, дългосрочни инвестиции, както и няма преустановени дейности

1.16. Становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, като се отчитат резултатите от текущото тримесечие, както и информация за факторите и обстоятелствата, които ще повлияят на постигането на прогнозните резултати най-малко за следващото тримесечие. **Няма** публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, включително и за резултатите от текущото тримесечие.

1.17. Лица, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на тримесечието, и промените в притежаваните от лицата гласове за периода от края на предходния тримесечен период.

Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от акциите в ОСА на „София Хотел Балкан“ АД към 30.09.2025 г.:

- „Потамиро Лимитид“, Кипър – с 4,605,776 бр. акции или 87.50% от гласовете на ОСА
- „Кокари Лимитид“, Кипър – 623,815 бр. акции – 11.85% от гласовете на ОСА

Няма промяна в броя на притежаваните гласове от „София Хотел Балкан“ АД към 30.09.2025 г.

1.18. Акции, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на тримесечието, както и промените, настъпили за периода от края на предходния тримесечен период за всяко лице поотделно. **Няма** членове на Съвета на Директорите, които към края на отчетното тримесечие да притежават акции на Дружеството.

1.19. Към трето тримесечие на 2025 г. Дружеството **няма** висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал.

1.20. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху Групата. **Няма**

1.21. Промяна в състава на управителните и на контролните органи на дружествата от Групата и причини за промяната; промени в начина на представляване; назначаване или освобождаване на прокурист. **Няма**

1.22. Изменения и/или допълнения в устава на дружествата от Групата. **Няма**

1.23. Решение за преобразуване на дружествата от Групата и осъществяване на преобразуването; структурни промени в дружествата от Групата. **Няма**

1.24. Откриване на производство по ликвидация и всички съществени етапи, свързани с производството. **Няма**

1.25. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството. **Няма**

1.26. Придобиване, предоставяне за ползване или разпореждане с активи на голяма стойност по чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК. **Няма**

1.27. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие. **Няма**

1.28. Решение на комисията за отписване на дружеството от регистъра за публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор. /Отм.-ДВ, бр.82 от 2007 г./

1.29. Промяна на одиторите и причини за промяната. **Няма**

1.30. Обявяване на печалбата на дружествата от Групата. **Няма**

1.31. Съществени загуби и причини за тях. През настоящото тримесечие Групата приключва на печалба преди данъци в размер на 1,520 хил. лв. (30.09.2024 – 2,243 хил. лв.).

1.32. Непредвидимо или непредвидено обстоятелство от извънреден характер, вследствие на което дружеството или негово дъщерно дружество е претърпяло щети, възлизащи на три или повече процента от нетните активи на дружеството. **Няма** През трето тримесечие на 2025 г. непредвидимо или непредвидено обстоятелство, което може да окаже влияние върху резултатите във финансовия отчет на Групата са нарастващите нива на лихвените проценти, както и инфлацията.

1.33. Публично разкриване на модифициран одиторски доклад. **Няма**

1.34. Решение на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане. **Няма**

1.35. Възникване на задължение, което е съществено за дружеството или за негово дъщерно дружество, включително всяко неизпълнение или увеличение на задължението. **Няма**

1.36. Възникване на вземане, което е съществено за Групата, с посочване на неговия падеж. **Няма**

1.37. Ликвидни проблеми и мерки за финансово подпомагане. **Няма**

Бъдещата дейност на Групата зависи от способността ѝ да постигне основните поставени цели за дейността, както и от запазване на настоящи и потенциални източници на финансиране. Консолидираният финансов отчет към 30.09.2025 г. е изготвен на база на принципа на действащо предприятие. Групата отчита печалба преди данъци към 30.09.2025 г. в размер на 1,520 хил. лв. и положителни парични потоци от оперативна дейност преди плащания за лихви 9,323 хил. лв. Съгласно бизнес плановете и прогнозите на Групата за 2025 г. положителните трендове в оперативната печалба се очаква да продължат.

През 2025 г. ръководството на Групата активно си съдейства с инвеститори, служители и кредитори за осигуряване на финансиране от мажоритарния акционер и от банкови институции. Ръководството на Групата счита, че тя ще продължи да съществува в обозримо бъдеще на база на следната преценка:

Групата е удължила срока на банковите овърдрафти в общ размер на 3,919 хил. лв. до 31.12.2029 г. с подписването на Допълнителни Споразумения под номер 33 от 23.12.2024 г. за целите на изменение на Договор за овърдрафт № 100- 407/15.11.2006 г. и Договор за овърдрафт № № 100-592/13.08.2007 г.

В договорите на Дружеството-майка за кредит с Юробанк България има клаузи със специфични финансови условия, на които дружеството-майка се е ангажирало да отговаря. За периода от 31.12.2024 г. до 31.03.2026 г. дружеството-майка е получило от банката писмо за неприлагането на едно от тези специфични условия, на които не отговаря към края на годината.

Задълженията на Дружеството-майка към „Потамиро Лимитид“, Кипър (правоприемник на „Бандола Пропъртис“ Лтд.) са предоговорени и са с падеж 31.12.2029 г.

Групата реализира паричен поток от оперативна дейност преди плащането на лихви към 30.09.2025 г. в размер на 9,323 хил. лв.

1.38. Увеличение или намаление на акционерния капитал. **Няма**

- 1.39. Потвърждение на преговори за придобиване на дружествата от Групата. **Няма**
- 1.40. Сключване или изпълнение на съществени договори, които не са във връзка с обичайната дейност на Групата. **Няма**
- 1.41. Становище на управителния орган във връзка с отправено търгово предложение. **Няма**
- 1.42. Прекратяване или съществено намаляване на взаимоотношенията с клиенти, които формират най-малко 10 на сто от приходите на Групата за последните три години. **Няма**
- 1.43. Въвеждане на нови продукти и разработки на пазара. **Няма**
- 1.44. Големи поръчки (възлизащи на над 10 на сто от средните приходи на Групата за последните три години). **Няма**
- 1.45. Развитие и/или промяна в обема на поръчките и използването на производствените мощности. **Няма**
- 1.46. Преустановяване продажбите на даден продукт, формиращи значителна част от приходите на Групата. **Няма**
- 1.47. Покупка на патент. **Няма**
- 1.48. Получаване, временно преустановяване на ползването, отнемане на разрешение за дейност (лиценз). **Няма**
- 1.49. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от собствения капитал на Групата. **Няма**
- 1.50. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество. **Няма**
- 1.51. Изготвена прогноза от емитента за неговите финансови резултати или на неговата икономическа група, ако е взето решение прогнозата да бъде разкрита публично. **Няма.**
- 1.52. Присъждане или промяна на рейтинга, извършен по поръчка на емитента. **Няма**
- 1.53. Други обстоятелства, които Групата счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа. **Няма**

От 01.01.2023 г. хотелите на Групата оперира без конкретен бранд. В края на 2022 г. (31.12.2022 г.) и следвайки разпоредбите на договора за франчайз, Групата инициира неподновяване на договора с Marriott International. Отчитайки изключителното ниво на хотелите и конкурентните им предимства като отличното местоположение и история, в момента ръководството проучва всички алтернативни възможности с цел максимизиране на представянето на хотелите и неговите резултати, като в същото време постепенно се изпълнява инвестиционна програма на Групата.

21.11.2025 г.

За София Хотел Балкан АД

И. Даскалантонакис - Изп. директор