

„СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
КОНСОЛИДИРАН 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-майка 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 30.09.2025 г. са отчетени приходи от дейността общо в размер на 30,723 хил. лева (30.09.2024 – 31,318 хил. лв.). Те са реализирани основно от приходи от нощувки с водеща роля – 19,905 хил. лв. (30.09.2024 – 20,142 хил. лв.), следвани от приходите от отдел Хранене – 9,350 9,661 хил. лв. (30.09.2024 – 20,142 хил. лв.). Следват реализираните приходи от наеми в размер на 920 хил. лв. (30.09.2024 – 771 хил. лв.). Приходите от финансиране от правителството са в размер на 42 хил. лв. (30.09.2024 – 55 хил. лв.).

Регистрира се слабо намаление в приходите от дейността на консолидирана база от 1,90% или това са 595 хил. лв. спрямо сравнителния период:

- намаляват приходите от нощувки с 237 хил. лв. или 1.18%,
- намаляват приходите от отдел Хранене с 311 хил. лв. или 3.22%;
- увеличение има на приходите от наеми със 149 хил. лв. или с 19.33%.

Финансовите приходи за тримесечието свършващо на 30.09.2025 г. са 14 хил. лв. (30.09.2024 – 134 хил. лв.) и са намалели поради промени във валутния курс на динара спрямо еврото през сравнителния период – със 120 хил. лв. или 89.55%.

Финансовите разходи бележат намаление с 1,344 хил. лв. спрямо сравнителния период, дължащо се от една страна на намалелите главници по заемите, както и намалението на плаващата част от лихвите по кредитите (разходи за лихви 30.09.2025 – 3,769 хил. лв.; 30.09.2024 – 5,148 хил. лв.). Разходите за отрицателни курсови разлики са се увеличили с 48 хил. лв., заради движението на курса на динара основно.

Общата сума на разходите към 30.09.2025 г. е 29,203 хил. лв. (30.09.2024 г. - 29,075 хил. лв.), в т.ч. разходи по икономически елементи – 25,339 хил. лева (30.09.2024 – 23,867 хил. лв.) и финансови разходи – 3,864 хил. лв. (30.09.2024 – 5,208 хил. лв.).

Увеличение бележат всички основни разходи по икономически елементи:

- разходите за външни услуги бележат увеличение с 806 хил. лв.
- разходите за възнаграждения и осигуровки - със 709 хил. лв.
- с 60 хил. лв. са се увеличили разходите за материали

Намаление бележат единствено другите разходите със 160 хил. лв..

Финансовият резултат на Групата към 30.09.2025 г. е печалба преди данъци в размер на 1,520 хил. лв. (30.09.2024 – 2,243 хил. лв.).

Към 30.09.2025 г. активите и пасивите на Групата по балансова стойност възлизат на 179,161 хил. лв., а към 31.12.2024 г. на 180,252 хил. лв.. В актива на баланса най-висок дял имат нетекущите активи – 176,649 хил. лв.. В пасива на баланса са посочени усвоените кредити по договори за банкови кредити и овърдрафти с Юробанк, както и заемите от свързани лица.

Консолидираният финансов отчет за трето 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.

1. 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.

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 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.

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 плануваните 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 ѝ. 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 други 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.

Инфлационните фактори в страната се коригират чрез ценовата политика относно регулиране на разходите, породени от тези процеси.

Лихвеният риск за Групата възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Групата на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Този риск зависи изцяло от движенията на финансовия пазар.

Друго негативно влияние върху приходите от дейността оказва и разширяващото се влияние на конкуренцията в сегмента на пет-звездните хотели в София и Белград. 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.

21.11.2025 г.
Гр. София

Й. Даскалантакис – Изп. директор