

„СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
КОНСОЛИДИРАН МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
Към 31 декември 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 31.12.2025 г. са отчетени приходи от дейността общо в размер на 44,512 хил. лева (31.12.2024 – 44,065 хил. лв.). Те са реализирани основно от приходи от нощувки с водеща роля – 28,334 хил. лв. (31.12.2024 – 27,824 хил. лв.), следвани от приходите от отдел Хранене – 13,867 хил. лв. (31.12.2024 – 14,153 хил. лв.). Следват реализираните приходи от наеми в размер на 1,159 хил. лв. (31.12.2024 – 958 хил. лв.). Приходите от финансиране от правителството са в размер на 42 хил. лв. (31.12.2024 – 99 хил. лв.). Приходи от финансиране всъщност бележат намаление спрямо сравнителния период с 57 хил. лв., което е намаление повече от половината. Увеличението в приходите от дейността на консолидирана база възлиза на 447 хил. лв. или това е 1.01% спрямо сравнителния период:

- увеличение на приходите от нощувки с 510 хил. лв. или 1.83%
- увеличение на приходите от наеми с 201 хил. лв. или почти 21%
- другите приходи бележат ръст от 124 хил. лв. или 17,49%
- намаление от 286 хил. лв. има в приходите на отдел Хранене или около 2%.

Финансовите приходи за тримесечието свършващо на 31.12.2025 г. са 40 хил. лв. (31.12.2024 – 195 хил. лв.) и са намалели поради промени във валутния курс на динара спрямо еврото през сравнителния период.

Финансовите разходи бележат спад след високите си нива през предходния период - през текущия период те са 7,724 хил. лв., а през сравнителния 7582 хил. лв. Това се дължи от една страна на намалелите главници по заеми и на намалелите лихви по кредитите, породени от намалението на променливата компонента, а именно EURIBOR, особено изразено през втората половина на 2025 г. (разходи за лихви 31.12.2025 – 5,603 хил. лв.; 31.12.2024 – 7,498 хил. лв.).

Общата сума на разходите към 31.12.2025 г. е 41,426 хил. лв. (31.12.2024 г. - 40,944 хил. лв.), в т.ч. разходи по икономически елементи – 35,702 хил. лева (31.12.2024 – 33,362 хил. лв.) и финансови разходи – 5,724 хил. лв. (31.12.2024 – 7,582 хил. лв.).

Увеличение бележат разходи по икономически елементи:

- разходите за външни услуги с 1,607 хил. лв.
- разходите за възнаграждения и осигуровки - с 809 хил. лв.
- разходите за материали – със 188 хил. лв.
- разходите за амортизации - с 153 хил. лв.

Другите разходи намаляват с 214 хил. лв., както и разходите за материали – с 40 хил. лв.

Финансовият резултат на Групата към 31.12.2025 г. е печалба преди данъци в размер на 3,086 хил. лв. (31.12.2024 – печалба в размер на 3,649 хил. лв.).

Към 31.12.2025 г. активите и пасивите на Групата по балансова стойност възлизат на 183,255 хил. лв., а към 31.12.2024 г. на 180,252 хил. лв.. В актива на баланса най-висок дял имат нетекущите активи – 178,740 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 четвърто 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. Виж също следващата част по-долу – Важни събития.

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 НАТРПВАНЕ ОТ НАЧАЛОТО НА ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

През четвърто тримесечие на 2025 г. важни събития, които оказват влияние върху резултатите във финансовия отчет на Групата са различните пазарни условия, в който тя работи. Групата прогнозира през 2025 год. пазарната ѝ стратегия 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 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.

2. 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.

3. На 02.12.2025 г. СХБ получава искане за одобрение на основание чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК относно сделки, попадащи в обхвата на чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК от дъщерното дружество Метропол Палас д.о.о., Белград, Сърбия, с което иска овластяване относно сключване на сделка, попадаща в разпоредбите на чл.114а, ал. 3, т. 1 - 2 от ЗППЦК.

4. На 10.12.2025 г. СХБ публикува уведомление за проведено заседание на Съвета на директорите на 05.12.2025 г. по повод на полученото Искане по т.3 по-горе, за което е съставен протокол за решения от същата дата и той е представен на КФН в законоустановения срок, съгласно разпоредбата на чл. 116б, ал.4 от ЗППЦК.

5. „София Хотел Балкан“ АД, във връзка с одобрени сделки на проведеното на 05.12.2025 г. Извънредно общо събрание на акционерите на СХБ, с уведомление от 16.01.2026 г. информира, че на 16.01.2026 г. СХБ е сключило следните сделки:

5.1. Договор за заем, сключен на 16.01.2026 г., при страни: **Национална Банка На Гърция (Кипър) Лимитед** (National Bank Of Greece (Cyprus) Limited), кредитна институция, учредена съгласно законите на Република Кипър, с регистрационен номер HE 58070, със седалище и адрес на управление: Република Кипър, гр. Никозия 1065, бул. „Архиепископ Макариос III“ № 15 („**Национална Банка на Гърция**“), в качеството на Заемодател, **СХБ**, в качеството на Заемател, **„Метропол Палас“ ДОО**, Белград, дружество с ограничена отговорност, регистрирано в Търговския регистър, поддържан от Агенцията за търговските регистри на Сърбия, под единен идентификационен номер 20166495, данъчен идентификационен номер (ПИБ) 104439205, със седалище и адрес на управление: Република Сърбия, Белград, бул. „Крал Александър“ № 69 („**Метропол**“), в качеството на Субсидиарен поръчител; **„Потамиро Лимитид**“, дружество, надлежно учредено съгласно законодателството на Република Кипър и вписано към Министерство на енергетиката, търговията и индустрията, отдел „Регистратор на дружества и интелектуална собственост“, Никозия под регистрационен номер HE 409738, със седалище и адрес на управление: Кипър, Лимасол 3040, Хрисороятисис и Колокотрони („**Потамиро**“), в качеството на Поръчител и **„Кокари Лимитид**“, дружество, надлежно учредено и съществуващо съгласно законодателството на Република Кипър, регистрирано в Министерство на енергетиката, търговията и индустрията, отдел „Регистратор на дружества и интелектуална собственост“, Никозия, с регистрационен номер HE 261258, със седалище и адрес на управление: Темистокли Дерви, 41, Хауаи Никозия Тауър, ет. 8,

ап./офис 806-807, 1066, Никозия, Кипър („**Кокари**“), в качеството на Поръчител, по силата на който **Заемодателят отпуска на Заемателя заем в размер до 33 463 000 евро**, с годишна лихва в размер на EURIBOR + 1,80% (понижаема до 1,60%), изплащан на шестмесечни вноски, с краен срок на погасяване: 120 месеца от датата на усвояване и при съществените условия по договора за заем, описани в Приложение № 1 към Протокола за решения на ОС.

5.2. Подписване от СХБ в качеството му на поръчител на Договор за заем от 16.01.2026 г. при страни: Метропол като Заемател, Националната Банка на Гърция като Заемодател и СХБ и Кокари като Поръчители за задълженията на Метропол по Договора за заем, по силата на който Заемодателят отпуска на Заемателя заем в размер до 21,050,000 евро при годишен лихвен процент 6-месечният Юрибор плюс надбавка 1,80% и срок: 120 месеца от Датата на усвояване, при съществените условия на горепосочения Договор за заем, описани в Приложение № 1 към Протокола за решения на ОС.

5.3. Подписване от СХБ в качеството му на поръчител на Договор за заем от 16.01.2026 г. при страни: Кокари като Заемател, Национална Банка на Гърция като Заемодател, СХБ и Метропол като Поръчители за задълженията на Кокари по Договора за заем, по силата на който Заемодателят отпуска на Заемателя заем в размер до 17,700,000 евро при годишен лихвен процент 6-месечният Юрибор плюс надбавка 1,80%, със срок: 90 месеца от Датата на усвояване, при съществените условия на горепосочения Договор за заем, описани в Приложение № 1 към Протокола за решения на ОС.

6. На 16.01.2026 г. Метропол Палас Д.О.О., Белград, Сърбия, уведомява дружеството-майка СХБ за сключване на изложените по-долу сделки на 16.01.2026 г., одобрени от Съвета на директорите на СХБ, съгласно Протокол за решения на Съвета на директорите на „София Хотел Балкан“ АД от 05.12.2025 г. по повод на Искане за одобрение на основание чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК относно сделки, попадащи в обхвата на чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК, отправено от Метропол до СХБ на 02.12.2025 г.:

Във връзка с чл. 114а, ал. 8 от ЗППЦК „Потамиро Лимитид“, Кипър с регистрационен номер HE 409738, в качеството си на лице, притежаващо над 25% от гласовете в общото събрание на СХБ надлежно е уведомило СХБ за предстоящото сключване на сделката, описана в т. 2 по-долу, за което е изпратило уведомление, входирано при СХБ на 09.12.2025 г. под вх. № 29/09.12.2025 г. по описа на СХБ.

С оглед на гореизложеното и на основание чл. 114а, ал. 9 от ЗППЦК, СХБ прави уведомление за сключването на следните договори:

6.1. Договор за заем, сключен на 16.01.2026 както следва:

Предмет на сделката: сключване на договор за заем за целите на предоставяне на банков заем на Метропол от Национална банка на Гърция (Кипър) Лимитид.

Страни по сделката: Метропол като заемополучател; НБГ - заемодател и поръчители за задълженията на Метропол, както следва: СХБ и „Кокари Лимитид“ Кипър.

Стойност на сделката: Договорът за заем се сключва за сума до 21,050,000 евро, при годишна лихва 6-месечния Юрибор плюс надбавка от 1,80 % и прогнозна максимална стойност 31,684,878 евро.

Стойност на сделката: Договорът за заем се сключва за сума до 21,050,000 евро, при годишна лихва 6-месечния Юрибор плюс надбавка от 1,80 % и прогнозна максимална стойност 31,684,878 евро.

Сделката се извършва в полза на Метропол и частично в полза на СХБ, с оглед на това, че част от сумата по заема, който ще бъде отпуснат на Метропол ще бъде използван от Метропол за погасяване на задължения спрямо СХБ, възникнали на основание вътрешногрупов заем. В допълнение, индиректна полза ще възникне и в полза на Потамиро, тъй като СХБ ще използва получената от Метропол сума, за да погаси собствени задължения спрямо Потамиро. Освен това, сделката е част от рефинансиране на групата Даскалантакис, което включва три договора за заем, които ще бъдат подписани от всички Длъжници по тях (СХБ, Кокари и Метропол, както и Потамиро по договора за заем по т. 2 по-долу), както и договори за взаимно обезпечаване. В рамките на груповото рефинансиране банката ще предостави финансиране на СХБ, Метропол и Кокари, и като краен резултат на това част от вътрешногруповите заеми на Потамиро ще бъдат погасени.

6.2. Предоставяне на обезпечение от Метропол за обезпечаване на задълженията на СХБ - свързано лице и едноличен собственик на Метропол по заем, предоставен от НБГ на СХБ, при следните съществени условия на заема:

Предмет на договора за заем, обезпечен от Метропол: Договор за предоставяне на банков заем на СХБ.

Страни по договора за заем: СХБ като заемател, НБГ като заемотател, Кокари като поръчител, Потамиро като поръчител и Метропол като субсидиарен поръчител.

Срок: до пълно погасяване на задълженията по обезпеченото вземане, което е със срок за погасяване 120 месеца от Датата на усвояване.

Стойност: обезпечаване на задължение за връщане на заем в размер до 33,463,000 Евро при годишен лихвен процент 6-месечният Юрибор плюс надбавка 1,80% и Максимална прогнозна стойност на сделката 48,917,601 евро

Сделката се извършва в полза на СХБ, както и индиректно в полза на Кокари, Метропол и Потамиро, тъй като е част от рефинансиране на групата Даскалантакис, което включва три договора за заем, които ще бъдат подписани от всички Длъжници по тях (СХБ, Кокари и Метропол, както и Потамиро по договора по тази точка), както и договори за взаимно обезпечаване. В рамките на груповото рефинансиране банката ще предостави финансиране на СХБ, Метропол и Кокари, и като краен резултат на това част от вътрешногруповите заеми на Потамиро ще бъдат погасени

чрез подписване на договора за банков заем между НБГ и СХБ от Метропол, в качеството му на субсидиарен поръчител, при следните условия на поръчителството:

Страни по Договора за заем: СХБ като заемател, НБГ като заемотател, Кокари като поръчител, Потамиро като поръчител и Метропол като субсидиарен поръчител.

Срок: до пълно погасяване на задълженията по обезпеченото вземане, което е със срок за погасяване 120 месеца от Датата на усвояване на обезпеченото вземане.

Стойност на сделката: обезпечаване на заем за сума до 33,463,000 евро при годишна

лихва 6- месечния Юрибор плюс надбавка от 1,80 %.

С оглед на информацията относно договора за предоставяне на банков заем на СХБ, последният е при минималната стойност на сделката - сумата на главницата, а именно: 33,463,000 евро и максималната стойност на сделката - сумата на главницата и всички начислени лихви за целия срок на погасяване, увеличена с 2% годишна лихва за забава, което потенциално задължение се оценява на 48,917,601 евро.

Сделката се извършва в полза на СХБ, както и индиректно в полза на Кокари, Метропол и Потамиро, тъй като е част от рефинансиране на групата Даскалантакис, което включва три договора за заем, които ще бъдат подписани от всички Длъжници по тях (СХБ, Кокари и Метропол, както и Потамиро по договора за заем по тази точка), както и договори за взаимно обезпечаване. В рамките на груповото рефинансиране банката ще предостави финансиране на СХБ, Метропол и Кокари, и като краен резултат на това част от вътрешногруповите заеми на Потамиро ще бъдат погасени.

6.3. Предоставяне на обезпечение от Метропол за обезпечаване на задълженията на Кокари - свързано лице на Метропол по заем, предоставен от НБГ на Кокари, при следните съществени условия на заема:

Предмет на договора за заем, обезпечен от Метропол: Договор за предоставяне на банков заем на Кокари.

Страни по договора за заем: Кокари като заемател, НБГ като заемодател и СХБ и Метропол като субсидиарни поръчители.

Срок: до пълно погасяване на задълженията по обезпеченото вземане, което е със срок за погасяване 90 месеца от Датата на усвояване.

Стойност: заем в размер до 17,700,000 Евро при годишен лихвен процент 6-месечният Юрибор плюс надбавка 1,80% и Максимална прогнозна стойност на сделката 22,781,957 евро.

Сделката се извършва в полза на Кокари, както и индиректно в полза на СХБ, Метропол и Потамиро, тъй като е част от рефинансиране на групата Даскалантакис, което включва три договора за заем, които ще бъдат подписани от всички Длъжници по тях (СХБ, Кокари и Метропол, както и Потамиро по договора за заем по т. 2 по-горе), както и договори за взаимно обезпечаване. В рамките на груповото рефинансиране банката ще предостави финансиране на СХБ, Метропол и Кокари, и като краен резултат на това част от вътрешногруповите заеми на Потамиро ще бъдат погасени

чрез подписване на договора за банков заем между НБГ и Кокари от Метропол, в качеството му на субсидиарен поръчител, при следните условия на поръчителството:

Страни по Договора за заем: Кокари като заемател, НБГ като заемодател и СХБ и Метропол като субсидиарни поръчители.

Срок: до пълно погасяване на задълженията по обезпеченото вземане, което е със срок за погасяване 90 месеца от Датата на усвояване на обезпеченото вземане.

Стойност на сделката: обезпечаване на заем за сума до 17,700,000 Евро при годишен лихвен процент 6-месечният Юрибор плюс надбавка 1,80%.

С оглед на информацията относно договора за предоставяне на банков заем на Кокари последният е с минималната стойност на сделката - сумата на главницата, а именно: 17,700,000 Евро и максималната стойност на сделката - сумата на главницата и всички начислени лихви за целия срок на погасяване, увеличена с 2%

годишна лихва за забава, което потенциално задължение се оценява на 22 781 957 евро.

Сделката се извършва в полза на Кокари, както и индиректно в полза на СХБ, Метропол и Потамиро, тъй като е част от рефинансиране на групата Даскалантаонакис, което включва три договора за заем, които ще бъдат подписани от всички Длъжници по тях (СХБ, Кокари и Метропол, както и Потамиро по договора за заем по т. 2 по-горе), както и договори за взаимно обезпечаване. В рамките на груповото рефинансиране банката ще предостави финансиране на СХБ, Метропол и Кокари, и като краен резултат на това част от вътрешногруповите заеми на Потамиро ще бъдат погасени.

7. Във връзка с одобрени сделки на проведеното на 05.12.2025 г. Извънредно общо събрание на акционерите на СХБ, решенията за които са обективирани в Протокол за решения на общото събрание на акционерите на СХБ, надлежно разкрит съгласно разпоредбите на ЗППЦК на 09.12.2025 г., СХБ информира на 19.01.2026 г. за следното:

За целите на предоставяне на обезпечение от страна на СХБ по следните договори за заем:

А) **Договор за заем**, сключен на 16.01.2026 г., при страни: Национална Банка На Гърция (Кипър) Лимитед, в качеството на Заемодател, СХБ, в качеството на Заемател, „Метропол Палас“ ДОО, Белград, в качеството на Субсидиарен поръчител; „Потамиро Лимитид“, Кипър, в качеството на Поръчител и „Кокари Лимитид“, Кипър, в качеството на Поръчител, по силата на който Заемодателят отпуска на Заемателя заем в размер до 33 463 000 евро, с годишна лихва в размер на EURIBOR + 1,80% (понижаема до 1,60%), изплащан на шестмесечни вноски, с краен срок на погасяване: 120 месеца от датата на усвояване и при съществените условия по договора за заем, описани в Приложение № 1 към Протокола за решения на ОС.

Б) **Договор за заем от 16.01.2026 г.** при страни: Метропол като Заемател, Националната Банка на Гърция като Заемодател и СХБ и Кокари като Поръчители за задълженията на Метропол по Договора за заем, по силата на който Заемодателят отпуска на Заемателя заем в размер до 21,050,000 евро при годишен лихвен процент 6-месечният Юрибор плюс надбавка 1,80% и срок: 120 месеца от Датата на усвояване, при съществените условия на горепосочения Договор за заем, описани в Приложение № 1 към Протокола за решения на ОС.

Б) **Договор за заем от 16.01.2026 г.** при страни: Кокари като Заемател, Национална Банка на Гърция като Заемодател, СХБ и Метропол като Поръчители за задълженията на Кокари по Договора за заем, по силата на който Заемодателят отпуска на Заемателя заем в размер до 17,700,000 евро при годишен лихвен процент 6-месечният Юрибор плюс надбавка 1,80%, със срок: 90 месеца от Датата на усвояване, при съществените условия на горепосочения Договор за заем, описани в Приложение № 1 към Протокола за решения на ОС,

на 19.01.2026 г. СХБ сключи следните договори:

7.1. **Договорна ипотека върху недвижимите имоти собственост на СХБ** между Национална Банка на Гърция, в качеството на Ипотекарен кредитор и СХБ, в качеството на Ипотекарен длъжник;

7.2. **Договор за особен залог на търговското предприятие на СХБ** между Национална Банка на Гърция, в качеството на Заложен кредитор и СХБ, в качеството на Залогодател.

Забележка: предстои вписване на Договора за особен залог на търговското предприятие в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел, както и съответните специални регистри, съгласно разпоредбата на чл. 21, ал. 2 и ал. 3 на Закона за особените залози.

На 02.02.2026 г. СХБ сключи Договор за залог на дялове в Метропол - собственост на СХБ, сключен между Национална Банка на Гърция, в качеството на Заложен кредитор и СХБ, в качеството на Залогодател, при съществените условия, описани в Приложение № 1 към Протокола за решения на ОС.

8. На 03.02.2026 г., на основание чл. 114а, ал. 9 от ЗППЦК, „София Хотел Балкан“ АД, информира, че на същата дата, 03.02.2026 г., СХБ получило Уведомление, регистрирано под вх. № 03/03.02.2026 г. по описа на СХБ („Уведомлението“), от Метропол Палас Д.О.О., Белград, Сърбия, („Метропол“), на което СХБ е едноличен собственик на капитала, с което Метропол уведомява СХБ за следното:

8.1. Във връзка с одобрени сделки съгласно Протокол за решения на Съвета на директорите на СХБ от дата: 05.12.2025 („Протокола“) и предходното уведомление на Метропол до СХБ (входирано при СХБ под рег. № 1/16.01.2026) Метропол информира СХБ, че подписаните договори за заем, а именно:

а) Договор за заем от 16.01.2026 г. при страни: Метропол като Заемател, **Национална Банка На Гърция (Кипър) Лимитед („НБГ“), кредитна институция като Заемодател и Метропол като Заемател, по силата на който Заемодателят отпуска на Заемателя заем в размер до 21,050,000 евро, при годишна лихва 6-месечния Юрибор плюс надбавка от 1,80 % и срок: 120 месеца от Датата на усвояване, със СХБ и „**Кокари Лимитид**“, Кипър („**Кокари**“) като Субсидиарни Поръчители за задълженията на Метропол по Договора за заем и при съществените условия на Договора за заем, описани в Приложение № 1 към Протокола („**Договора за заем на Метропол**“);**

б) Договор за заем от 16.01.2026 г. при страни: НБГ като Заемодател, СХБ като Заемател, Метропол като Субсидиарен поръчител, „Потамиро Лимитид**“, Кипър („**Потамиро**“) като Поръчител и Кокари като Поръчител за задълженията на СХБ по Договора за заем, по силата на който Заемодателят отпуска на Заемателя заем в размер до 33,463,000 евро, при годишна лихва 6-месечния Юрибор плюс надбавка от 1,80 % и срок: 120 месеца от Датата на усвояване и при съществените условия на горепосочения Договор за заем, описани в Приложение № 1 към Протокола („**Договора за заем на СХБ**“);**

в) Договор за заем от 16.01.2026 г. при страни: Кокари като Заемател, НБГ като Заемодател и СХБ като Поръчител, и Метропол като Субсидиарен поръчител за задълженията на Кокари по Договора за заем, по силата на който Заемодателят

отпуска на Заемателя заем в размер до 17,700,000 евро при годишна лихва 6-месечния Юрибор плюс надбавка от 1,80 % и срок: 90 месеца от датата на усвояване при съществените условия на горепосочения Договор за заем, описани в Приложение № 1 към Протокола („Договора за заем на Кокари“),

заедно наричани по-долу „Договорите за заем“ по които Метропол е страна са били подложени на одобрение от страна на Националната банка на Сърбия („НБС“) съгласно разпоредбите на сръбското право. След процеса по одобрение на банката, НБС е издавала своето одобрение спрямо Договорите за заем на 30.01.2026.

8.2. Във връзка с полученото Уведомление от Метропол и одобрени сделки от Съвета на директорите на СХБ съгласно Протокола СХБ информира за следното:

8.2.1. За целите на предоставяне на обезпечение от страна на Метропол по Договора за заем на Метропол на 03.02.2026 г. Метропол е сключило следните договори:

- Ипотека на всички недвижими имоти на Метропол;
- Залог на движими вещи, собственост на Метропол;
- Залог на вземания на Метропол, произтичащи от договори;
- Залог върху права на интелектуална собственост, притежавани от Метропол
- Залог на вземанията по банкова сметка на Метропол

8.2.2. За целите на предоставяне на обезпечение от страна на Метропол по Договора за заем на СХБ Метропол:

8.2.2.1. Метропол има качеството субсидиарен поръчител по Договора за заем на СХБ при съществени условия на поръчителството и заема;

8.2.2.2. За целите на предоставяне на обезпечение от страна на Метропол по Договора за заем на СХБ на 03.02.2026 г. Метропол е сключило следните договори:

- Ипотека на всички недвижими имоти на Метропол;
- Залог на движими вещи, собственост на Метропол;
- Залог на вземания на Метропол, произтичащи от договори;
- Залог върху права на интелектуална собственост, притежавани от Метропол.

8.2.3. За целите на предоставяне на обезпечение от страна на Метропол по Договора за заем на Кокари Метропол:

8.2.3.1. Метропол има качеството субсидиарен поръчител по Договора за заем на Кокари при съществени условия на поръчителството и заема;

8.2.3.2. За целите на предоставяне на обезпечение от страна на Метропол по Договора за заем на Кокари на 03.02.2026 г. Метропол е сключило следните договори:

- Ипотека на всички недвижими имоти на Метропол;
- Залог на движими вещи, собственост на Метропол;
- Залог на вземания на Метропол, произтичащи от договори;
- Залог върху права на интелектуална собственост, притежавани от Метропол.

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 плануванияте 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 оказват влияние върху финансовите резултати на фирмата като цяло. Същите 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. 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.

20.02.2026 г.

Гр. София

Й. Даскалантакис – Изп.директор