

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: ЧЕТВЪРТО 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-февруари и 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.

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. Неотменени 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 31.12.2025 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 31.12.2025 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 четвърто 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 3,885 хил. лв. (31.12.2023 – печалба преди данъци в размер на 572 хил. лв.). През четвърто тримесечие на 2024 г. върху резултатите на Групата оказва влияние различната макроикономическа среда, в която тя работи.

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 отчетното тримесечие на 2024 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 31.12.2025 г. е изготвен на база на принципа на действащо предприятие. Групата отчита печалба преди данъци към 31.12.2025 г. в размер на 3,086 хил. лв. и положителни парични потоци от оперативна дейност преди плащания за лихви 11323 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 преговорени и са с падеж 31.12.2029 г.

Групата реализира паричен поток от оперативна дейност преди плащането на лихви към 31.12.2025 г. в размер на 11,992 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. **Има**

На 23.12.2024 г. е извършена покупко-продажба на недвижим имот, собственост на СХБ, като за целта между СХБ, като Продавач и Купувача на недвижимия имот е сключен нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот (магазин). Дружеството информира надлежно за сделката с Уведомление на основание чл. 17 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на ЕП и на съвета от 16.04.2014 год.

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. **Има**

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 НЕ 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 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-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 заемодател, 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 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 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 заемодател, 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 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.

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.

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 ЗППЗК, „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 (вх. № 03/03.02.2026 г. по описа на 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.

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** Виж по-горе в текста т. 1.35, 1.37, 1.40 и 1.50.

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.

20.02.2026 г.

За София Хотел Балкан АД

Й. Даскалантонакис - Изп.директор