



СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН АД

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30 ЮНИ 2026 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Индивидуален отчет за финансовото състояние
2. Индивидуален отчет за всеобхватния доход
3. Индивидуален отчет за промените в собствения капитал
4. Индивидуален отчет за паричните потоци
5. Приложения към междинния финансов отчет
6. Доклад за дейността
7. Информация, съгласно приложение № 4 към чл. 12, ал.1, т.1 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН
8. Допълнителна информация съгласно чл.12, ал.1, т.4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 г. на КФН
9. Декларация по чл. 100о, ал.4, т.3 от ЗППЦК
10. Информация по чл.7 от регламент (ес) №596/2014 на европейския парламент и на съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ на СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН АД към 30 юни 2026 г.

всички суми са в хил. евро

	30 юни 2026 г.	31 декември 2025 г.
АКТИВИ		
Дълготрайни активи		
Дълготрайни материални активи	34614	34760
Инвестиционни имоти	434	434
Нематериални дълготрайни активи	0	1
Вземания от св.лица	5620	6106
	40 668	41 301
Дялови вноски в дъщерно дружество	31574	31574
Краткотрайни активи		
Материални запаси	126	146
Вземания и други активи	405	2891
Вземания по данък печалба		
Парични средства и еквиваленти	252	284
Разходи за бъдещи периоди	283	32
	1 066	3 353
ОБЩО АКТИВИ	73 308	76 228

СОБСТВЕН КАПИТАЛ		
Основен капитал	2685	2685
Ефект от хиперинфлиране на основния капитал		
Преоценъчен резерв	22372	22372
Други резерви	8728	8728
Загуба от хиперинфлиране на основния капитал	0	
Неразпределена печалба	-3093	-2820
Текуща печалба/загуба за периода	94	-273
	30 786	30 692
ЗАДЪЛЖЕНИЯ		
Дългосрочни задължения		
Заеми от свързани лица	55	852
Заеми	31002	29064
Задължения при пенсиониране	70	70
Отсрочен данъчен пасив	2188	2188
Дължими данъчни временни разлики		
	33 315	32 174

**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА
ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**
на **СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН АД**
към **30 юни 2026 г.**

Краткосрочни задължения	30 юни 2026 г.	31 декември 2025 г.
Заеми	3030	6012
Задължения и други пасиви	6066	7 252
Текущи данъчни задължения	81	68
Провизии за съдебни дела и пенсии	30	30
Приходи за бъдещи периоди	0	
	9 207	13 362
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ЗАДЪЛЖЕНИЯ	73 308	76 228

Приложенията представляват неразделна част от финансовия отчет.

Ioannis Nikolaos
Daskalantonakis

Digitally signed by
Ioannis Nikolaos
Daskalantonakis
Date: 2026.07.30
15:16:07 +03'00'

Представител:
(Йоанис Даскалантаонакис)

Desislava Ivanova
Yalamova

Digitally signed by Desislava
Ivanova Yalamova
Date: 2026.07.30 15:13:29 +03'00'

Съставител:
(Десислава Ялъмова)

**ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД на СОФИЯ
ХОТЕЛ БАЛКАН АД за периода от 01.01.2026 до 30.06.2026 г.**

всички суми са в хил. евро

	2026	2025
Приходи от продажби	5 411	4 446
Други приходи от дейността		
Приходи от финансиране	0	22
ОБЩО ПРИХОДИ ОТ ДЕЙНОСТТА	5 411	4 468
Увеличение(намаление) на незавършеното производство		
Разходи за материали и външни услуги	-2 743	-2 195
Разходи за персонала	-922	-998
Амортизация на МДА и НДА	-662	-513
Други разходи	-233	-112
ПЕЧАЛБА ОТ ОПЕРАТИВНА ДЕЙНОСТ	851	650
Финансови приходи и разходи	-757	-986
ПЕЧАЛБА ПРЕДИ ДАНЪЦИ	94	-336
Разходи за данъци		
ПЕЧАЛБА СЛЕД ДАНЪЦИ	94	-336
Извънредни приходи/разходи		
НЕТНА ПЕЧАЛБА	94	-336

Приложенията представляват неразделна част от финансовия отчет.

Ioannis Nikolaos
Daskalantonakis

Digitally signed by Ioannis
Nikolaos Daskalantonakis
Date: 2026.07.30 15:16:45
+03'00'

*Представител:
(Йоанис Даскалантаонакис)*

Desislava Ivanova
Yalamova

Digitally signed by Desislava
Ivanova Yalamova
Date: 2026.07.30 15:13:12
+03'00'

*Съставител:
(Десислава Ялъмова)*

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ на СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН АД към 30 юни 2026 г.

всички суми са в хил. евро

	Основен капитал	Ефект от хиперинфлиране	Преоцен. резерв	Други резерви	Неразпределена печалба	ОБЩО
1 януари 2025 г.	2 685	0	21 081	8 728	-2 819	29 675
Капитализирани дивиденди в резерви				-		0
Преоценка на земи и сгради			0			0
Ефект от хиперинфл. МСС 29						0
Ефект от временни данъчни разлики			0			0
Увеличение на капитала						0
Нетна печалба					-273	-273
Друг всеобхватен доход			1 291			1 291
Други промени в собствения капитал					-1	-1
31 декември 2025 г.	2 685	0	22 372	8 728	-3 093	30 692
Неразпределена печалба						0
Ефект от промяна на данъчната ставка						0
Нетна печалба					94	94
						0
30 юни 2026 г.	2 685	0	22 372	8 728	-2 999	30 786

Приложенията представляват неразделна част от финансовия отчет.

Ioannis Nikolaos
Daskalantonakis

Digitally signed by Ioannis
Nikolaos Daskalantonakis
Date: 2026.07.30 15:17:01
+03'00'

Представител:
(Йоанис Даскалантонакис)

Desislava Ivanova
Yalamova

Digitally signed by Desislava
Ivanova Yalamova
Date: 2026.07.30 15:12:56
+03'00'

Съставител:
(Десислава Ялъмова)

ИНДИВИДУАЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ на СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН АД за периода от 01.01.2026 до 30.06.2026 г.

всички суми са в хил. евро

	2026	2025
Основна дейност		
Паричен поток от основна дейност	1663	1974
Платени лихви	-690	-1270
Платени данъци	-380	-120
	593	584
Материални запаси		
Вземания и други активи		
Задължения и други пасиви		
Нетен паричен поток от основна дейност	593	584
Инвестиционна дейност		
Постъпления от продажба на ДМА	0	0
Покупка на дълготрайни материални активи	-898	-710
Покупка на инвестиции		
Предоставени заеми	0	0
Възстановени заеми	2902	660
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	2004	-50
Финансова дейност		
Постъпление от емитиране на ЦК	0	0
Получени заеми	33811	1688
Предоставен заем		
Върнат заем	-36440	-2594
Изплащане на заеми		
Дивиденди за малцинствено участие	0	0
Нетен паричен поток от финансова дейност	-2629	-906
Намаление/увеличение на паричните средства и еквиваленти	-32	-372
Парични средства и еквиваленти в началото на годината	284	533
Парични средства и еквиваленти в края на годината- края на отчетното тримесечие	252	161

Приложенията представляват неразделна част от финансовия отчет.

Ioannis
Nikolaos
Daskalantonakis
Digitally signed by
Ioannis Nikolaos
Daskalantonakis
Date: 2026.07.30
15:17:17 +03'00'

Представител:

(Йоанис Даскалантаонакис)

Desislava
Ivanova
Yalamova
Digitally signed by
Desislava Ivanova
Yalamova
Date: 2026.07.30
15:12:41 +03'00'

Съставител:

(Десислава Ялъмова)

ПРИЛОЖЕНИЯ

КЪМ МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ КЪМ 30 ЮНИ 2026 г.

- счетоводна политика – през периода, за който се съставя междинния финансов отчет, **не са настъпили изменения в приетата и вече оповестена счетоводна политика на Дружеството.**
- 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 януари-февруари и август се отчитат по-ниски приходи от продажби, което е свързано с традиционните ваканции. Гостите на хотела 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, дейности силно засегнати от ковид обстановката. Работи се усилено и в посока към осигуряване на заетост и през съботно-неделните дни и ориентиране към други категории клиенти.
- необичайни за предприятието /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 Дружеството.

Най-висок дял в актива на баланса заема инвестицията в дъщерното предприятие „Метропол Палас“ ДОО, Белград –31,574 хил. евро, заедно с дълготрайните активи. В пасива на баланса се посочват усвоените кредити по договори за банков кредит с Юробанк България, включително този в размер на 28,770 хил. евро за закупуването на сградата на х-л Метропол през 2006 г.. Отразен е и заемът в първоначален размер от 7,100 хил. евро, получен от мажоритарния собственик, отпуснат през 2012 г..

През второ тримесечие на 2026 г. важни събития, които оказват влияние върху резултатите във финансовия отчет на Дружеството са различните макроикономически условия, в които работи то.

Структурата на приходите в Дружеството запазва основната тенденция и през този отчетен период. С водещата роля остават приходите от нощувки, следвани от приходите от отдел Хранене и след това, от приходите от наеми. Обемът на приходите от основна дейност се повишава спрямо същия период на 2025 г. – с 933 хил. евро или това са 21.74%. Това се дължи основно на увеличение в приходите от нощувки с 1,162 хил. евро (40.31%). В същото време намаление бележат приходите от Хранене – със 195 хил. евро (16.48%) и приходите от Наеми с 12 хил. евро (5.88%). Приходи от финансиране до



30.06.2026 г. няма. През 2025 г. има финансираня от страна на държавата във връзка с цените на електроенергията.

Дружеството разполага с достатъчно налични парични средства за покриване на финансовите задължения, погасяване дългосрочните си инвестиционни кредити, изплащане на дивиденди, ако има такива, и обслужване на дейността като цяло. Същото има сключени договори за инвестиционни кредити с „Юробанк България“ АД, с „Юробанк Кипър“, Кипър, както и заем от „Потамиро Лимитед“ Кипър, мажоритарен акционер на Дружеството.

Основните парични потоци, ползвани от Дружеството, се набират от дейността му и се реализират от паричните потоци, свързани с търговските контрагенти. Тези източници формират собствените му парични потоци. С тях, както и с отпуснатите кредити по овърдрафт, Дружеството осъществява дейността си и покрива изцяло нуждите си от оборотни средства.

Към 30.06.2026 г. “София Хотел Балкан“ АД има задължения по кредити за инвестиционни нужди към Юробанк България и Юробанк Кипър, включително задължения по кредит отпуснат в размер на 28,770,000 евро, усвоен за закупуването на сградата на хотел „Метропол Палас“, Сърбия. През 2012 г. Дружеството е получило и заем от мажоритарния акционер „Бандола Пропъртис“ Лтд. На 04.12.2020 г. се подписа Споразумение за уреждане на задължения към този договора за заем, с който се капитализира натрупаната към 31.12.2021 г., неплатена лихва и се удължава срока на договора до 31.12.2029 г.

Дружеството е отложило клаузите със специфични финансови условия към договорите за заем с Юробанк България за периода от 31.12.2024 г. до 31.03.2026 г., като Дружеството е получило от банката писмо за неприлагането на тези специфични условия, на които то не отговаря към края 2024 г.

- промени в условните активи и пасиви след последния годишен финансов отчет – **Дружеството няма такива активи и пасиви;**
- промени в приблизителната оценка на отчетени суми през предходната година или през предходния междинен финансов отчет – **няма** значителни такива изменения.



- издаване, погасяване и обратно изкупуване на дялови и дългови инструменти през периода, за който е съставен междинният финансов отчет – **няма** такива за отчетния период
- 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.
- 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.,
- 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 дружеството са отразени във финансовия отчет за периода, в съответствие с действащата счетоводна политика.
- развитие и/или промяна в обема на поръчките и използването на производствените мощности - **няма**



ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА към МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ 30 ЮНИ 2026 г.

ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

„София хотел Балкан” АД е Дружество с основен предмет на дейност - хотелиерство, ресторантьорство, съпътстващи туристически дейности като провеждане на конгресни мероприятия, отдаване под наем на търговски площи 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 управление 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 0.51 евро (1 лв.) всяка.

В исторически план, при учредяването собственият капитал е бил разпределен на 25,994 броя акции - съответно 12,997 броя на приносител и 12,997 броя поименни, а при последвалото първоначалното увеличение нарастват на 420,181 – съответно на 210,090 броя на приносител и 210,091 броя поименни, след което са увеличени на 478,536 броя с номинал 1 (един) лев всяка, всичките безналични, обикновени акции с право на глас.

През 2011 г. Дружеството е извършило първичното публично предлагане на акции от увеличение на капитала на „София Хотел Балкан” АД, съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 25 януари 2011 г., Проспект за публично предлагане на акции, потвърден от КФН с Решение № 273 - Е от 20 април 2011 г. и съобщение по чл. 92а ЗППЦК за публично предлагане, обнародвано в „Държавен вестник” и публикувано във в. „Дневник” на 10 май 2011 г., което е започнало на 18.05.2011 г. и завършило успешно на 23.06.2011 г.

До крайния срок на първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Дружеството бяха записани и заплатени всички предложени 4 785 360 броя нови акции, с номинална стойност от 0.51 евро (1 лев) всяка и емисионна стойност от 1.84 евро всяка,



представляващи 100% от новите акции, издавани във връзка с увеличението на капитала. Увеличението на капитала е регистрирано в Търговския регистър на 19.07.2011 г.

На 09.11.2020 г. „Потамиро Лимитид“ придобива от „Бандола Пропъртис Лимитид“ 4 605 459 обикновени поименни безналични с право на глас акции на "София Хотел Балкан" АД, представляващи 87,49% от гласовете в Общото събрание на акционерите му.

„Потамиро Лимитид“ регистрира търговото предложение в Комисията за финансов надзор на 17.09.2020 г. На 10.11.2020 г. Комисията за финансов надзор взема решение по Протокол № 92 от 24.11.2020 г. да не издава окончателна забрана за публикуването на коригираното търгово предложение.

В резултат на проведеното търгово предложение, последното е прието от 2 (двама) акционери, при общ брой акции по подадените валидни заявления за приемане на търговото предложение - 317 акции, при обща стойност на акциите по подадените заявления за приемане на търговото предложение 3,851.55 лв. В резултат на търговото предложение „Потамиро Лимитид“ притежава 4,605,776 акции, представляващи 87.50% от капитала на „София Хотел Балкан“ АД, регистрирани в „Централен Депозитар“ АД на 04.01.2021 г.

Дружеството е регистрирано в Публичния регистър на емитентите, воден от ДКЦК с протокол № 42 от 1998 г. Акционерите на Дружеството имат ограничена отговорност до размера на акциите си, които се търгуват публично на Фондовата борса – София.

Понастоящем акциите на Дружеството са безналични. Всяка обикновена, безналична, поименна акция от един клас предоставя следните права:

- право на глас в ОС на акционерите
- право на дивидент
- право на ликвидационен дял, съизмерен с номиналната стойност на акциите
- право на информация относно дейността на Дружеството
- други права, изрично посочени в Устава на Дружеството.

Дружеството не притежава пряко издадени от него акции, тъй като не е изкупувало обратно акциите си при условията и реда на член 187 А от Търговския Закон. Акции, издадени от Дружеството не са залагани в негова полза.

С писмо от БФБ – София АД, Дружеството е уведомено, че на проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ – София АД по Протокол 54/30.12.09, е взето решение на основание чл.8, ал.3 от част III Правила за допускане до търговия, считано от 04.01.2010 премества служебно на Неофициален пазар на акции, сегмент „В“ емисията акции, издадена от Дружеството, във връзка с това, че не отговаря на критериите на чл.37, ал.3 от същите.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Към 30.06.2026 г. са отчетени приходи общо в размер на 5,411 хил. лв. (30.06.2025 г. – 4,468 хил. лв.), увеличение от 21.11% дължимо основно на приходите от нощувките, следвани от дейност Хранене. Приходите са разпределени по следния начин: приходи реализирани от нощувки в размер на 4,045 хил. евро (30.06.2025 г. – 2,883 хил. евро, увеличение от 40.31%), приходи от дейност Хранене – 988 хил. евро (30.06.2025 г. – 1,183 хил. лв., намаление от 195 хил. евро или 16.48%), приходи от наеми – 192 хил. евро (30.06.2025 г. – 204 хил. евро, намаление от 12 хил. евро или 5.88%) и други приходи – 186 хил. евро (30.06.2025 г. – 176 хил. евро, увеличение от 10 хил. евро или 5.68%), приходи от финансиране от държавата – няма (30.06.2025 г. – 22 хил. евро), финансови приходи – няма (30.06.2025 г. – няма).

Водещата роля на приходите е от нощувки, следвани от приходите от отдел Хранене и след това от приходите от наеми. Приходите отдел Хранене бележат на намаление спрямо сравнителния период видно по-горе, дължимо на ad-hock мероприятия състояли се през предходния период. Приходите от нощувки бележат сериозно увеличение през отчетния период. Това значително повишаване е поради увеличение брой налични стаи – през текущия период те са 45,793 бр. стаи, а през сравнителния период на 2025 г. наличните стаи са 41,876 бр. или това са 3,917 бр. стаи повече за продажба през първата половина на 2026 г.

Общата сума на разходите към 30.06.2026 г. е в размер на 5,317 хил. евро (30.06.2025 – 4,804 хил. евро), в т.ч. разходи по икономически елементи – 4,560 хил. евро (30.06.2025 – 3,818 хил. евро) и финансови разходи в размер на 757 хил. евро (30.06.2025 – 986 хил. евро). Като цяло Разходите за дейността бележат увеличение спрямо същия период на предходната година с 513 хил. евро. Това се дължи основно на повишение при Разходите по икономически елементи, увеличени със 742 хил. евро спрямо сравнителния период, а Финансовите разходи са намалели с 229 хил. евро.

Финансовият резултат на Дружеството към 30.06.2026 г. е печалба в размер на 94 хил. евро (30.06.2025 г. – загуба в размер на 336 хил. евро).

Към 30.06.2026 год. активите и пасивите на Дружеството по балансова стойност възлизат на 73,308 хил. евро, при размер към 31.12.2025 – 76,228 хил. евро. В актива на баланса, след инвестицията в дъщерното предприятие „Метропол Палас“ д.о.о. в размер на 34,574 хил. евро, дълготрайните активи са тези, които имат най-висок дял. В пасива на баланса са



посочени усвоените кредити по договори за банков кредит с Национална банка на Гърция, Кипър. Отражение намира и кредитът отпуснат през 2012 г. от мажоритарния акционер.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИТЕ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

1. 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.

„София Хотел Балкан“ АД („СХБ“), 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:

1.1. 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.

1.2. 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.

Във връзка с Уведомление на основание чл. 114а, ал. 9 от ЗППЦК, СХБ информира, че на 03.02.2026 г. СХБ получи уведомление, регистрирано под вх. № 03/03.02.2026 г. по описа на СХБ („Уведомлението“), от Метропол палас д.о.о., Белград, („Метропол“), на което СХБ е едноличен собственик на капитала, с което Метропол уведомява СХБ за следното:

а) Договор за заем от 16.01.2026 г. при страни: Метропол като Заемател, **Национална Банка На Гърция (Кипър) Лимитед** (National Bank Of Greece (Cyprus) Limited), кредитна институция, учредена съгласно законите на Република Кипър, с регистрационен номер НЕ 58070, със седалище и адрес на управление: Република Кипър, гр. Никозия 1065, бул. „Архиепископ Макариос III“ № 15 („НБГ“) 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“**, 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“**) 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 на ОС (**„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“**, 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“**) 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 на ОС (**„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 на ОС (**„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.

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

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

1.2.1. Метропол има качеството субсидиарен поръчител по Договора за заем на СХБ при съществени условия на поръчителството и заема, както следва:

Това задължение на Метропол се реализира чрез подписване на Договора за заем на СХБ с НБГ. Задълженията на Метропол като субсидиарен поръчител са описани в условията на Договора за заем на СХБ и са регулирани от кипърското право. Съгласно договора, Метропол ще поеме задължение да изплати всяко задължение на СХБ по Договора за заем на СХБ, в случай че СХБ не погаси дълга си по Договора за заем на СХБ. Заемодателят НБГ ще има право принудително да търси вземанията си чрез предявяване на искове срещу Метропол и изпълнение спрямо всички активи на Метропол.

1.2.2. 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:

Съществени условия на обезпечителните договори, подписани от Метропол:

Страни: НБГ като обезпечен кредитор и Метропол като лице, предоставящо обезпеченията;

Стойност: Обезпечаване на главницата, лихвите и всички разходи на кредитора по заема на СХБ, отпуснат на СХБ съгласно Решение № 1, т. 3 от Протокола.

Срок на Обезпеченията: до пълното изплащане на обезпечения заем и всички разходи.

1.2.2.1. Ипотека на недвижимите имоти на Метропол при съществени условия на ипотеката:

Предмет на ипотеката: всички недвижими имоти на Метропол.

Предоставяне на ипотечен акт от страна на Метропол, чрез който се учредява ипотека в полза на НБГ, с цел обезпечаване на задълженията на СХБ по Договора за заем на СХБ върху недвижими имоти, изцяло притежавани от Метропол.

1.2.2.2. Залог на движими вещи, собственост на Метропол при съществени условия на залога на движими вещи

Предмет: движимите вещи, собственост на Метропол.

Договор за залог на движими вещи между Метропол, в качеството му на залогодател и НБГ, в качеството му на заложен кредитор, с който се учредява залог върху движимите вещи, собственост на Метропол към момента на сключване на Договора за заем на СХБ, както и върху движимите вещи, придобити от Метропол след сключването на посочения договор, за целите на обезпечаване на вземанията по Договора за заем на СХБ.

1.2.2.3. Залог на вземания на Метропол при съществени условия на залога на вземания:

Предмет: Вземанията на Метропол, произтичащи от договори.

Сключване на договор за залог на вземания между Метропол, в качеството му на залогодател и НБГ, в качеството му на заложен кредитор, с цел обезпечаване на вземанията по Договора за заем на СХБ, с който се учредява залог върху вземанията, които Метропол има спрямо трети лица.

1.2.2.4. Залог върху права на интелектуална собственост, притежавани от Метропол при съществени условия на залога върху права на интелектуална собственост

Предмет: права на интелектуална собственост на Метропол.

Договор за учредяване на залог върху съществуващи права на интелектуална собственост на Метропол, както и върху такива, които ще бъдат създадени в бъдеще, включително, но не само, всички търговски марки, понастоящем регистрирани в Регистъра на търговските марки на Република Сърбия в полза на Метропол, както и други права на интелектуална собственост, с цел обезпечаване на вземанията по Договора за заем на СХБ.

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 (виж т.1 по-горе).

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

През второ тримесечие на 2026 г. важни събития, които оказват влияние върху резултатите във финансовия отчет на Дружеството са различните пазарни условия. Ръководството планира през 2026 год. Дружеството да продължава да бъде фокусирано върху проактивна стратегия за продажби, насочена към задържане на съществуващите клиенти и привличане на нови, като по този начин утвърждава позицията си сред водещите петзвездни хотели на пазара. Основният акцент остава върху динамичното ценообразуване, което се адаптира спрямо пазарното търсене и локалните корпоративни договори. Тази стратегия продължава да осигурява стабилни и положителни резултати за Дружеството.

Военната операция на САЩ и Израел срещу цели в Иран, започнала на 28.02.2026 г., известна под кодовото име „Епична ярост“, бързо прераства в регионална война. Иран



отвърща с масирани ракетни атаки и такива с дрон срещу Израел и американски бази разположени в съседни на Иран държави.

В резултат се повишава напрежението в международната обстановка, през последните седмици се наблюдава увеличение на анулираните резервации в хотел „София Балкан Палас“. Една част от гостите отменят планираните си пътувания поради несигурността, свързана с текущата геополитическа ситуация, както и поради промени в полетите и ограничения, налагани от авиокомпаниите и туроператори. Следва да се отбележи, че повечето от тези резервации са направени с гъвкави условия, които позволяват безплатно анулиране до 24 часа преди датата на пристигане, без възможност за начисляване от страна на хотела на неустойка за отмяна.

Затварянето на Ормузкия проток като пряк резултат от военната операция, създава предизвикателства пред световните пазари. Като най-открояващи се към момента могат да се посочат следните евентуални икономически последици: повишаване на цените на петрола, увеличение на разходите за енергия, суровини, транспорт и труд, отражение върху финансовите пазари и инфлацията, заради поскъпване на енергийните ресурси, забавяне или прекъсване на веригите на доставки.

Ефектите и икономическите последици от военните действия в Близкия изток не могат да бъдат изцяло оценени на този етап, но съществуват индикации за потенциално въздействие върху световната икономика. По-слабата икономическа активност в глобален план или по-нататъшното забавяне на темповете на световната търговия биха могли да ограничат икономическия растеж в еврозоната.

Дружеството отчита рисковете, произтичащи от макроикономическата среда, в рамките на своята система за управление на риска, съобразно обхвата и спецификата на дейността си. Към момента се счита, че те няма да окажат съществено пряко влияние върху дейността на дружеството, както и върху инвестициите му в дъщерни предприятия и тяхната дейност.

Също така моля да се обърне внимание на информацията оповестена по-горе в частта Информация за сключените големи сделки със свързани лица.

България официално се присъедини към еврозоната от 01.01.2026 година. С историческото решение България става 21-вия член на еврозоната от 2026 г. и присъединяването става по курс 1 евро = 1.95583 лева.

ОСНОВНИ РИСКОВЕ И НЕСИГУРНОСТИ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО ПРЕЗ ОСТАНАЛАТА ЧАСТ ОТ ФИНАНСОВАТА ГОДИНА

Основните рискове пред Дружеството за дейността му през следващото тримесечие са възможни отклонения от плануваните цели и очакваните резултати за годината, произтичащи от външни и вътрешни събития.

Влияние върху Дружеството оказват основните макроикономически фактори, които определя една по-различна среда за дейността му. Тук попадат съществени показатели като **инфлацията**, нивата на **лихвените проценти**, както и **геополитическите рискове**, като всички посочени променливи на макроикономическата среда поставят предизвикателства пред Дружеството и неговите операции.

Тези основните рискове, пред които е изправено управлението на Дружеството като валутен риск, инфлационен риск и пазарен риск се управляват чрез прилаганата адекватна политика, която способства за тяхното минимизиране и осигурява възможност за осъществяване на необходимия контрол.

Влиянието на промените на чуждестранните валути е елиминирано напълно с премахване на доларовите цени на услугите и договарянето само на цени в евро. Страната ни се присъедини към Еврозоната от 01.01.2026 г. Това, заедно със стабилизирането на политическата среда в страната, както и на международна геополитическа обстановка ще са от важно значение за навлизането на повече инвестиции, което да донесе нови възможности за бизнес сегмента и хотелиерството като цяло. В резултат на това може да се предвиди засилено търсене от страна на корпоративни клиенти, бизнес делегации и събития, в условията на висок стандарт на обслужване за всички гости на хотела.

Дружеството се опитва да намалява влиянието на инфлационните фактори в страната върху финансовите резултати на фирмата като цяло, чрез коригиране на ценовата политика и регулиране на разходите, породени от тези процеси.

Друго негативно влияние върху приходите от дейността оказва и разширяващото се влияние на конкуренцията в сегмента на пет-звездните хотели. Фактор, оказващ влияние, е и бързото навлизане на нови четири- и петзвездни хотели, които привличат част от клиентите. С цел минимизиране на този риск Дружеството работи в посока на разширяване на пазарния дял и разнообразяване и обновяване структурата на предлагания продукт. Успоредно с това се проучват пазарни ниши и други дейности, водещи до обновление на продукта и повишаване качеството на предлаганите услуги.



Друг риск, пред който е изправено Дружеството е този от промени в паричните потоци и справедливите стойности в резултат на промяна на лихвените нива. Тъй като Дружеството няма значителни лихвоносни активи, приходите му и оперативните парични потоци са до голяма степен независими от промените на пазарните лихвени нива. Лихвеният риск за Дружеството възниква от получените дългосрочни заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Този риск зависи изцяло от движенията на финансовия пазар.

Ioannis
Nikolaos
Daskalantonakis

Digitally signed by
Ioannis Nikolaos
Daskalantonakis
Date: 2026.07.30
15:18:31 +03'00'

Изпълнителен директор:.....

ИНФОРМАЦИЯ
от емитента София Хотел Балкан АД
съгласно Приложение № 4 към чл. 12, ал.1, т.1 от Наредба № 2 от
09.11.2021 година на КФН за първоначално и последващо разкриване на
информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на
ценни книжа до търговия на регулиран пазар за периода от 01.01.2026 г.
до 30.06.2026 г.

- 1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството. **Няма**
- 1.2. Промяна в състава на управителните и на контролните органи на дружеството и причини за промяната; промени в начина на представляване; назначаване или освобождаване на прокурист **Няма**
- 1.3. Изменения и/или допълнения в устава на дружеството. **Няма**
- 1.4. Решение за преобразуване на дружеството и осъществяване на преобразуването; структурни промени в дружеството. **Няма**
- 1.5. Откриване на производство по ликвидация и всички съществени етапи, свързани с производството. **Няма**
- 1.6. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството. **Няма**
- 1.7. Придобиване, предоставяне за ползване или разпореждане с активи на голяма стойност по чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК. **Няма**
- 1.8. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие. **Няма**
- 1.9. 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./
- 1.10. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната. **Няма**
- 1.11. Обявяване на печалбата на дружеството. **Няма**
- 1.12. Съществени загуби и причини за тях. През настоящото тримесечие дружеството приключва на печалба в размер на 94 хил. евро преди данъци, продиктувана основно от промяната в разходите по икономически елементи в посока нагоре - 742 хил. евро повече спрямо сравнителния период (30.06.2026 – 4,560 хил. евро; 30.06.2025 – 3,818 хил. евро), както и от промяната в нивата на плаващите лихвени проценти, като разходите за лихви за второ тримесечие на годината са в размер на 1,918 хил. лв., срещу 2,507 хил. лв. година по-

рано, намаление от 589 хил. лв., свързано също така и с намаляващия размер на главниците след извършените от Дружеството плащания съгласно погасителните планове.

1.13. 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 собствения капитал на дружеството. **Няма**

През второ тримесечие на 2026 г. непредвидимо или непредвидено обстоятелство, което оказват влияние върху резултатите във финансовия отчет на Дружеството са различните макроикономически условия, в които работи Дружеството.

Следва да се отбележи, че ефектите и икономическите последици от военните действия с участието на САЩ, Израел и държави от Близкия изток не могат да бъдат изцяло оценени на този етап, но съществуват индикации за потенциално въздействие върху световната икономика. По-слабата икономическа активност в глобален план или по-нататъшното забавяне на темповете на световната търговия биха могли да ограничат икономическия растеж в еврозоната. По първоначални оценки на Ръководството тези събития не биха оказали съществено влияние върху дейността на Дружеството и инвестициите ѝ към момента. Поради непредсказуемата динамика в обстоятелствата, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния дългосрочен ефект от военните действия. Дружеството няма инвестиции или разчети с клиенти и доставчици от Израел и Близкия изток.

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

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

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

I. „София Хотел Балкан“ АД („СХБ“), 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:

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 НЕ 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 НЕ 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.

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.

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.

II. На 19.01.2026 г. СХБ сключи следните договори:

а) 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;

б) 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,

при съществените условия на посочените по-горе договори, описани в Приложение № 1 към Протокола за решения на ОС от 05.12.2025 г.

III. 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 от 05.12.2025 г. Сключването на договора е одобрено съгласно Точка 2, Точка 3 и Точка 4 от Протокола за решения на ОС.

IV. Във връзка с Уведомление на основание чл. 114а, ал. 9 от ЗППЦК, СХБ информира, че на 03.02.2026 г. СХБ получи уведомление, регистрирано под вх. № 03/03.02.2026 г. по описа на СХБ („Уведомлението“), от Метропол палас д.о.о., Белград, („Метропол“), на което СХБ е едноличен собственик на капитала, с което Метропол уведомява СХБ за следното:

1. Във връзка с одобрени сделки съгласно Протокол за решения на Съвета на директорите на СХБ от дата 05.12.2025 г. („Протокола“) и предходното уведомление на Метропол до СХБ (входирано при СХБ под рег. № 1/16.01.2026) Метропол Палас информира, че за подписани 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** (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 („НБГ“) 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“**, 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“**) 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 на ОС (**„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“, 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 НЕ 409738, със седалище и адрес на управление: Кипър, Лимасол 3040, Хрисороятисис и Колокотрони („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 на ОС („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 на ОС („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.

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

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:

2.1.1. Ипотека на недвижимите имоти на Метропол при следните съществени условия на ипотеката:

Предмет на ипотеката: всички недвижими имоти на Метропол.

Предоставяне на ипотечен акт от страна на Метропол, чрез който се учредява ипотека в полза на НБГ, с цел обезпечаване на задълженията на Метропол по Договора за заем на Метропол върху недвижими имоти, изцяло притежавани от Метропол.

2.1.2. Залог на движими вещи, собственост на Метропол при следните съществени условия на залога на движими вещи:

Предмет: движимите вещи, собственост на Метропол.

Договор за залог на движими вещи между Метропол, в качеството му на залогодател и НБГ, в качеството му на заложен кредитор, с който се учредява залог върху движимите вещи, собственост на Метропол към момента на сключване на Договора за заем на Метропол, както и върху движимите вещи, придобити от Метропол след сключването на посочения договор, за целите на обезпечаване на вземанията по Договора за заем на Метропол.

2.1.3. Залог на вземания на Метропол при следните съществени условия на залога на вземания:

Предмет: Вземанията на Метропол, произтичащи от договори.

Договор за залог на вземания между Метропол, в качеството му на залогодател и НБГ, в качеството му на заложен кредитор, с цел обезпечаване на вземанията по Договора за заем на Метропол, с който се учредява залог върху вземанията, които Метропол има спрямо трети лица.

2.1.4. Залог върху права на интелектуална собственост, притежавани от Метропол при следните съществени условия на залога върху права на интелектуална собственост:

Предмет: права на интелектуална, собственост на Метропол.

Договор за учредяване на залог върху съществуващи права на интелектуална собственост на Метропол, както и върху такива, които ще бъдат създадени в бъдеще, включително, но не само, всички търговски марки, понастоящем регистрирани в Регистъра на търговските марки на Република Сърбия в полза на Метропол, както и други права на интелектуална собственост, с цел обезпечаване на вземанията по Договора за заем на Метропол.

2.1.5. Залог на банкова сметка на Метропол при следните съществени условия на залога на банкова сметка:

Предмет: вземанията по банкова сметка на Метропол.

Договорът за залог на банкова сметка включва залог на средствата по банковата сметка. Договорът за залог на банкова сметка предвижда контрол на кредитора спрямо всички трансакции по сметката от датата на сключване на договора, както и възможността за покриване на задължения от паричната сметка, в случай че Метропол изпадне в забава при връщането на заема.

При:

Страни по договорите за обезпечения: Метропол като лице, предоставящо обезпеченията и НБГ като обезпечен кредитор;

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

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 Даскалантонакис, 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 на СХБ), 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.

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

2.2.1. Метропол има качеството субсидиарен поръчител по Договора за заем на СХБ при съществени условия на поръчителството и заема, както следва:

Това задължение на Метропол се реализира чрез подписване на Договора за заем на СХБ с НБГ. Задълженията на Метропол като субсидиарен поръчител са описани в условията на Договора за заем на СХБ и са регулирани от кипърското право. Съгласно договора, Метропол ще поеме задължение да изплати всяко задължение на СХБ по Договора за заем на СХБ, в случай че СХБ не погаси дълга си по Договора за заем на СХБ. Заемодателят НБГ ще има право принудително да търси вземанията си чрез предявяване на искове срещу Метропол и изпълнение спрямо всички активи на Метропол.

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:



Съществени условия на обезпечителните договори, подписани от Метропол:

Страни: НБГ като обезпечен кредитор и Метропол като лице, предоставящо обезпеченията;

Стойност: Обезпечаване на главницата, лихвите и всички разходи на кредитора по заема на СХБ, отпуснат на СХБ съгласно Решение № 1, т. 3 от Протокола.

Срок на Обезпеченията: до пълното изплащане на обезпечения заем и всички разходи.

2.2.2.1. Ипотека на недвижимите имоти на Метропол при съществени условия на ипотеката:

Предмет на ипотеката: всички недвижими имоти на Метропол.

Предоставяне на ипотечен акт от страна на Метропол, чрез който се учредява ипотека в полза на НБГ, с цел обезпечаване на задълженията на СХБ по Договора за заем на СХБ върху недвижими имоти, изцяло притежавани от Метропол.

2.2.2.2. Залог на движими вещи, собственост на Метропол при съществени условия на залога на движими вещи

Предмет: движимите вещи, собственост на Метропол.

Договор за залог на движими вещи между Метропол, в качеството му на залогодател и НБГ, в качеството му на заложен кредитор, с който се учредява залог върху движимите вещи, собственост на Метропол към момента на сключване на Договора за заем на СХБ, както и върху движимите вещи, придобити от Метропол след сключването на посочения договор, за целите на обезпечаване на вземанията по Договора за заем на СХБ.

2.2.2.3. Залог на вземания на Метропол при съществени условия на залога на вземания:

Предмет: Вземанията на Метропол, произтичащи от договори.

Сключване на договор за залог на вземания между Метропол, в качеството му на залогодател и НБГ, в качеството му на заложен кредитор, с цел обезпечаване на вземанията по Договора за заем на СХБ, с който се учредява залог върху вземанията, които Метропол има спрямо трети лица.

2.2.2.4. Залог върху права на интелектуална собственост, притежавани от Метропол при съществени условия на залога върху права на интелектуална собственост

Предмет: права на интелектуална собственост на Метропол.

Договор за учредяване на залог върху съществуващи права на интелектуална собственост на Метропол, както и върху такива, които ще бъдат създадени в бъдеще, включително, но не само, всички търговски марки, понастоящем регистрирани в Регистъра на търговските марки на Република Сърбия в полза на Метропол, както и други права на интелектуална собственост, с цел обезпечаване на вземанията по Договора за заем на СХБ.

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

2.3.1. Метропол има качеството субсидиарен поръчител по Договора за заем на Кокари при съществени условия на поръчителството и заема, както следва:

Това задължение на Метропол се реализира чрез подписване на Договора за заем на Кокари с НБГ. Задълженията на Метропол като субсидиарен поръчител са описани в условията на Договора за заем на Кокари и са регулирани от кипърското право. Съгласно договора, Метропол поема задължение да изплати всяко задължение на Кокари по Договора за заем на Кокари, в случай че Кокари не погаси дълга си по Договора за заем на Кокари. Заемодателят НБГ ще има право принудително да търси вземанията си чрез предявяване на искове срещу Метропол и изпълнение спрямо всички активи на Метропол

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:

Съществени условия на обезпечителните договори, подписани от Метропол:

Страни: НБГ като обезпечен кредитор и Метропол като лице, предоставящо обезпеченията;

Стойност: Обезпечаване на главницата, лихвите и всички разходи на кредитора по заема на Кокари, отпуснат на Кокари съгласно Решение № 1, т. 4 от Протокола.

Срок на Обезпеченията: до пълното изплащане на обезпечения заем и всички разходи.

2.3.2.1. Ипотека на недвижимите имоти на Метропол при съществени условия на ипотеката

Предоставяне на ипотечен акт от страна на Метропол, чрез който се учредява ипотека в полза на НБГ, с цел обезпечаване на задълженията на Метропол по Договора за заем на Кокари върху недвижими имоти, изцяло притежавани от Метропол.

2.3.2.2. Залог на движими вещи, собственост на Метропол при съществени условия на залога на движими вещи

Предмет: движимите вещи, собственост на Метропол.

Договор за залог на движими вещи между Метропол, в качеството му на залогодател и НБГ, в качеството му на заложен кредитор, с който се учредява залог върху движимите вещи, собственост на Метропол към момента на сключване на Договора за заем на Кокари, както и върху движимите вещи, придобити от Метропол след сключването на посочения договор, за целите на обезпечаване на вземанията по Договора за заем на Кокари.

2.3.2.3. Залог на вземания на Метропол при съществени условия на залога на вземания:

Предмет: Вземанията на Метропол, произтичащи от договори.

Договор за залог на вземания между Метропол, в качеството му на залогодател и НБГ, в качеството му на заложен кредитор, с цел обезпечаване на вземанията по Договора за заем на Кокари, с който се учредява залог върху вземанията, които Метропол има спрямо трети лица.

2.3.2.4. Залог върху права на интелектуална собственост, притежавани от Метропол и при съществени условия на залога върху права на интелектуална собственост

Предмет: права на интелектуална собственост на Метропол.

Договор за учредяване на залог върху съществуващи права на интелектуална собственост на Метропол, както и върху такива, които ще бъдат създадени в бъдеще, включително, но не само, всички търговски марки, понастоящем регистрирани в Регистъра на търговските марки на Република Сърбия в полза на Метропол, както и други права на интелектуална собственост, с цел обезпечаване на вземанията по Договора за заем на Кокари.

Към 31.03.2026 година всички кредити формират общата дългосрочна задлъжнялост на “София Хотел Балкан” АД към банки в размер на 31,070 хил. евро.

1.17. Възникване на вземане, което е съществено за дружеството, с посочване на неговия падеж. **Няма**

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

Бъдещата дейност на Дружеството зависи от способността му да постигне основните поставени цели за дейността, както и от запазване на настоящи и потенциални източници на финансиране. Междинният финансов отчет е изготвен на база на принципа на действащо предприятие. Дружеството отчита печалба за второ тримесечие на 2026 г. в размер на 94 хил. евро.

а) Дружеството разполага с достатъчно налични парични средства за покриване на финансовите задължения, погасяване на дългосрочните си инвестиционни кредити, изплащане на дивиденди, ако има такива, и обслужване на дейността като цяло. Същото има сключени договори за инвестиционни кредити с Юробанк България АД, Юробанк Кипър, както и заем от „Потамиро Лимитид“ Кипър, мажоритарен акционер на Дружеството.

(б) Основните парични потоци, ползвани от Дружеството, се набират от дейността му и се реализират от паричните потоци, свързани с търговските контрагенти. Тези източници формират собствените му парични потоци. С тях, както и с отпуснатите кредити по овърдрафт, Дружеството осъществява дейността си и покрива изцяло нуждите си от оборотни средства.

(в) Към 30.06.2026 г. “София Хотел Балкан“ АД има задължения по кредити за инвестиционни нужди към Юробанк България и Юробанк Кипър, включително задължения по кредит отпуснат в първоначален размер от 28,770,000 евро, усвоен за закупуването на сградата на хотел „Метропол Палас“, Сърбия. През 2012 г. Дружеството е получило и заем от предишния мажоритарен акционер „Бандола Пропъртис“ Лтд., който през 2021 г. е прехвърлен на Потамиро Лимитид, Кипър. На 04.12.2020 г. се подписва Споразумение за уреждане на задължения към този договора за заем, с който се капитализира натрупаната към 31.12.2021 г., неплатена лихва и се удължава срока на договора до 31.12.2029 г.

(г) За периода от 31.12.2024 г. до 31.03.2026 г. Дружеството е получило от банката писмо за неприлагането на едно от тези специфични условия, на които Дружеството не отговаря към края на година.

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

1.20. Потвърждение на преговори за придобиване на дружеството. **Няма**

1.21. Сключване или изпълнение на съществени договори, които не са във връзка с обичайната дейност на дружеството. **Няма** Виж т. 1.16 по-горе

1.22. Становище на управителния орган във връзка с отправено търгово предложение. **Няма**

1.23. Прекратяване или съществено намаляване на взаимоотношенията с клиенти, които формират най-малко 10 на сто от приходите на дружеството за последните три години. **Няма**

1.24. Въвеждане на нови продукти и разработки на пазара. **Няма**

1.25. Големи поръчки (възлизащи на над 10 на сто от средните приходи на дружеството за последните три години). **Няма**

1.26. Развитие и/или промяна в обема на поръчките и използването на производствените мощности - **Няма**

1.27. Преустановяване продажбите на даден продукт, формиращи значителна част от приходите на дружеството. **Няма**

1.28. Покупка на патент. **Няма**

1.29. Получаване, временно преустановяване на ползването, отнемане на разрешение за дейност (лиценз). **Няма**

1.30. 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 дружеството. **Няма**

1.31. Покупка, продажба или учреден залог на дялови участия в търговски дружества от емитента или негово дъщерно дружество. **Няма** – Виж т.1.16. по-горе

1.32. Изготвена прогноза от емитента за неговите финансови резултати или на неговата икономическа група, ако е взето решение прогнозата да бъде разкрита публично. **Няма**

1.33. Присъждане или промяна на рейтинга, извършен по поръчка на емитента. **Няма**

1.34. Други обстоятелства, които дружеството 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 т. 1.16 и т.1.18 по-горе.

Ioannis Nikolaos
Daskalantonakis

Digitally signed by Ioannis
Nikolaos Daskalantonakis
Date: 2026.07.30 15:20:01
+03'00'

Представител:
(Йоанис Даскалантаонакис)

Desislava Ivanova
Yalamova

Digitally signed by Desislava
Ivanova Yalamova
Date: 2026.07.30 15:11:58
+03'00'

Съставител:
(Десислава Ялъмова)

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

за София Хотел Балкан АД

съгласно чл.12, ал.1, т.4 от Наредба № 2 от 09.11.2021 година на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар към 30 юни 2026 г.

1. Информация за промените в счетоводната политика през отчетния период, причините за тяхното извършване и по какъв начин се отразяват на финансовия резултат и собствения капитал на емитента

За периода на второ тримесечие на 2026 г. няма настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството.

2. Информация за настъпили промени в икономическата група на емитента, ако участва в такава група

Няма настъпили промени в икономическата група, към която принадлежи Дружеството.

3. Информация за резултатите от 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.

4. 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

Дружеството няма публикувани прогнози за резултатите от текущата финансова година, включително и за резултатите от текущото тримесечие.

5. Данни за лицата, притежаващи пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание към края на съответното тримесечие, 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 30.06.2026 г.:



- “Потамиро Лимитид” Лтд., 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 30.06.2026 г..

6. Данни за акциите, притежавани от управителните и контролни органи на емитента към края на съответното тримесечие, 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.

7. Към края на второ тримесечие на 2026 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал.

8. Информация за отпуснатите от емитента или от негово дъщерно дружество заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, в това число и на свързани лица.

И. „София Хотел Балкан“ АД („СХБ”), 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:

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 НЕ 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 НЕ 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 НЕ 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.

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.

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.

П.. На 19.01.2026 г. СХБ сключи следните договори:

а) 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;

б) 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,



при съществените условия на посочените по-горе договори, описани в Приложение № 1 към Протокола за решения на ОС от 05.12.2025 г.

III.. 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 от 05.12.2025 г. Сключването на договора е одобрено съгласно Точка 2, Точка 3 и Точка 4 от Протокола за решения на ОС.

IV.. Във връзка с Уведомление на основание чл. 114а, ал. 9 от ЗППЦК, СХБ информира, че на 03.02.2026 г. СХБ получи уведомление, регистрирано под вх. № 03/03.02.2026 г. по описа на СХБ („Уведомлението“), от Метропол палас **д.о.о.**, Белград, („Метропол“), на което СХБ е едноличен собственик на капитала, с което Метропол уведомява СХБ за следното:

3. Във връзка с одобрени сделки съгласно Протокол за решения на Съвета на директорите на СХБ от дата 05.12.2025 г. („Протокола“) и предходното уведомление на Метропол до СХБ (входирано при СХБ под рег. № 1/16.01.2026) Метропол Палас информира, че за подписани 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** (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 („НБГ“) 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**“, 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**“) 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 на ОС („**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**“, 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 НЕ 409738, със седалище и адрес на управление: Кипър, Лимасол 3040, Хрисороятисис и Колокотрони („**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 на ОС („**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 на ОС („**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.

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

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:

2.1.1. Ипотека на недвижимите имоти на Метропол при следните съществени условия на ипотека:

Предмет на ипотека: всички недвижими имоти на Метропол.

Предоставяне на ипотечен акт от страна на Метропол, чрез който се учредява ипотека в полза на НБГ, с цел обезпечаване на задълженията на Метропол по Договора за заем на Метропол върху недвижими имоти, изцяло притежавани от Метропол.

2.1.2. Залог на движими вещи, собственост на Метропол при следните съществени условия на залога на движими вещи:

Предмет: движимите вещи, собственост на Метропол.

Договор за залог на движими вещи между Метропол, в качеството му на залогодател и НБГ, в качеството му на заложен кредитор, с който се учредява залог върху движимите вещи, собственост на Метропол към момента на сключване на Договора за заем на Метропол, както и върху движимите вещи, придобити от Метропол след сключването на посочения договор, за целите на обезпечаване на вземанията по Договора за заем на Метропол.

2.1.3. Залог на вземания на Метропол при следните съществени условия на залога на вземания:

Предмет: Вземанията на Метропол, произтичащи от договори.

Договор за залог на вземания между Метропол, в качеството му на залогодател и НБГ, в качеството му на заложен кредитор, с цел обезпечаване на вземанията по Договора за заем на Метропол, с който се учредява залог върху вземанията, които Метропол има спрямо трети лица.

2.1.4. Залог върху права на интелектуална собственост, притежавани от Метропол при следните съществени условия на залога върху права на интелектуална собственост:

Предмет: права на интелектуална, собственост на Метропол.

Договор за учредяване на залог върху съществуващи права на интелектуална собственост на Метропол, както и върху такива, които ще бъдат създадени в бъдеще, включително, но не само, всички търговски марки, понастоящем регистрирани в Регистъра на търговските марки на Република Сърбия в полза на Метропол, както и други права на интелектуална собственост, с цел обезпечаване на вземанията по Договора за заем на Метропол.

2.1.5. Залог на банкова сметка на Метропол при следните съществени условия на залога на банкова сметка:

Предмет: вземанията по банкова сметка на Метропол.

Договорът за залог на банкова сметка включва залог на средствата по банковата сметка. Договорът за залог на банкова сметка предвижда контрол на кредитора спрямо всички трансакции по сметката от датата на сключване на договора, както и възможността за

покриване на задължения от паричната сметка, в случай че Метропол изпадне в забава при връщането на заема.

При:

Страни по договорите за обезпечения: Метропол като лице, предоставящо обезпеченията и НБГ като обезпечен кредитор;

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

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 на СХБ), 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.

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

2.2.1. Метропол има качеството субсидиарен поръчител по Договора за заем на СХБ при съществени условия на поръчителството и заема, както следва:

Това задължение на Метропол се реализира чрез подписване на Договора за заем на СХБ с НБГ. Задълженията на Метропол като субсидиарен поръчител са описани в условията на Договора за заем на СХБ и са регулирани от кипърското право. Съгласно договора, Метропол ще поеме задължение да изплати всяко задължение на СХБ по Договора за заем на СХБ, в случай че СХБ не погаси дълга си по Договора за заем на СХБ. Заемодателят НБГ ще има право принудително да търси вземанията си чрез предявяване на искове срещу Метропол и изпълнение спрямо всички активи на Метропол.

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:

Съществени условия на обезпечителните договори, подписани от Метропол:

Страни: НБГ като обезпечен кредитор и Метропол като лице, предоставящо обезпеченията;

Стойност: Обезпечаване на главницата, лихвите и всички разходи на кредитора по заема на СХБ, отпуснат на СХБ съгласно Решение № 1, т. 3 от Протокола.

Срок на Обезпеченията: до пълното изплащане на обезпечения заем и всички разходи.

2.2.2.1. Ипотека на недвижимите имоти на Метропол при съществени условия на ипотеката:

Предмет на ипотеката: всички недвижими имоти на Метропол.

Предоставяне на ипотечен акт от страна на Метропол, чрез който се учредява ипотека в полза на НБГ, с цел обезпечаване на задълженията на СХБ по Договора за заем на СХБ върху недвижими имоти, изцяло притежавани от Метропол.

2.2.2.2. Залог на движими вещи, собственост на Метропол при съществени условия на залога на движими вещи

Предмет: движимите вещи, собственост на Метропол.

Договор за залог на движими вещи между Метропол, в качеството му на залогодател и НБГ, в качеството му на заложен кредитор, с който се учредява залог върху движимите вещи, собственост на Метропол към момента на сключване на Договора за заем на СХБ, както и върху движимите вещи, придобити от Метропол след сключването на посочения договор, за целите на обезпечаване на вземанията по Договора за заем на СХБ.

2.2.2.3. Залог на вземания на Метропол при съществени условия на залога на вземания:

Предмет: Вземанията на Метропол, произтичащи от договори.

Сключване на договор за залог на вземания между Метропол, в качеството му на залогодател и НБГ, в качеството му на заложен кредитор, с цел обезпечаване на



вземанията по Договора за заем на СХБ, с който се учредява залог върху вземанията, които Метропол има спрямо трети лица.

2.2.2.4. Залог върху права на интелектуална собственост, притежавани от Метропол при съществени условия на залога върху права на интелектуална собственост

Предмет: права на интелектуална собственост на Метропол.

Договор за учредяване на залог върху съществуващи права на интелектуална собственост на Метропол, както и върху такива, които ще бъдат създадени в бъдеще, включително, но не само, всички търговски марки, понастоящем регистрирани в Регистъра на търговските марки на Република Сърбия в полза на Метропол, както и други права на интелектуална собственост, с цел обезпечаване на вземанията по Договора за заем на СХБ.

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

2.3.1. Метропол има качеството субсидиарен поръчител по Договора за заем на Кокари при съществени условия на поръчителството и заема, както следва:

Това задължение на Метропол се реализира чрез подписване на Договора за заем на Кокари с НБГ. Задълженията на Метропол като субсидиарен поръчител са описани в условията на Договора за заем на Кокари и са регулирани от кипърското право. Съгласно договора, Метропол поема задължение да изплати всяко задължение на Кокари по Договора за заем на Кокари, в случай че Кокари не погаси дълга си по Договора за заем на Кокари. Заемодателят НБГ ще има право принудително да търси вземанията си чрез предявяване на искове срещу Метропол и изпълнение спрямо всички активи на Метропол

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:

Съществени условия на обезпечителните договори, подписани от Метропол:

Страни: НБГ като обезпечен кредитор и Метропол като лице, предоставящо обезпеченията;

Стойност: Обезпечаване на главницата, лихвите и всички разходи на кредитора по заема на Кокари, отпуснат на Кокари съгласно Решение № 1, т. 4 от Протокола.

Срок на Обезпеченията: до пълното изплащане на обезпечения заем и всички разходи.

2.3.2.1. Ипотека на недвижимите имоти на Метропол при съществени условия на ипотеката

Предоставяне на ипотечен акт от страна на Метропол, чрез който се учредява ипотека в полза на НБГ, с цел обезпечаване на задълженията на Метропол по Договора за заем на Кокари върху недвижими имоти, изцяло притежавани от Метропол.

2.3.2.2. Залог на движими вещи, собственост на Метропол при съществени условия на залога на движими вещи

Предмет: движимите вещи, собственост на Метропол.

Договор за залог на движими вещи между Метропол, в качеството му на залогодател и НБГ, в качеството му на заложен кредитор, с който се учредява залог върху движимите вещи, собственост на Метропол към момента на сключване на Договора за заем на Кокари, както и върху движимите вещи, придобити от Метропол след сключването на посочения договор, за целите на обезпечаване на вземанията по Договора за заем на Кокари.

2.3.2.3. Залог на вземания на Метропол при съществени условия на залога на вземания:

Предмет: Вземанията на Метропол, произтичащи от договори.

Договор за залог на вземания между Метропол, в качеството му на залогодател и НБГ, в качеството му на заложен кредитор, с цел обезпечаване на вземанията по Договора за заем на Кокари, с който се учредява залог върху вземанията, които Метропол има спрямо трети лица.

2.3.2.4. Залог върху права на интелектуална собственост, притежавани от Метропол и при съществени условия на залога върху права на интелектуална собственост

Предмет: права на интелектуална собственост на Метропол.

Договор за учредяване на залог върху съществуващи права на интелектуална собственост на Метропол, както и върху такива, които ще бъдат създадени в бъдеще, включително, но не само, всички търговски марки, понастоящем регистрирани в Регистъра на търговските марки на Република Сърбия в полза на Метропол, както и други права на интелектуална собственост, с цел обезпечаване на вземанията по Договора за заем на Кокари.

Digitally signed by
Ioannis Nikolaos
Daskalantonakis
Date: 2026.07.30
15:20:25 +03'00'

Представител:
(Йоанис Даскалантонакис)

Digitally signed by
Desislava Ivanova Yalamova
Date: 2026.07.30 15:11:30
+03'00'

Съставител:
(Десислава Ялъмова)



Д Е К Л А Р А Ц И Я
по чл.100 о, ал.4, т.3 от ЗППЦК

Долуподписаните Йоанис Даскалантаонакис - Изпълнителен Директор и Десислава Ялъмова – Главен счетоводител

ДЕКЛАРИРАМЕ, че доколкото ни е известно:

а) комплектът финансови отчети, съставени съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразяват вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата за второ тримесечие на 2026 г. на „София Хотел Блукан” АД;

б) междинният доклад за дейността съдържа достоверен преглед на информацията по чл.100о, ал. 4, т.2 от ЗППЦК.

ДЕКЛАРАТОР:

Ioannis Nikolaos
Daskalantonakis

Digitally signed by Ioannis
Nikolaos Daskalantonakis
Date: 2026.07.30 15:20:55 +03'00'

Desislava Ivanova
Yalamova

Digitally signed by
Desislava Ivanova Yalamova
Date: 2026.07.30 15:11:15
+03'00'

/Й.Даскалантаонакис-Изпълнителен Директор/

/Д. Ялъмова – гл. счетоводител/

D E C L A R A T I O N
under art. 100o, para 4, item 3 of POSA

We, the undersigned, Ioannis Daskalantonakis – Executive Director and Desislava Yalamova – Chief accountant

DECLARE, that to the best of our knowledge:

а) the set of financial statements, prepared according to the applicable accounting standards, give a true and fair view of the assets and passives, the financial position and the current profit or loss for the second quarter of 2026 of “Sofia Hotel Balkan” AD;

б) the interim management report for the activity, includes a fair review of the information under art. 100o, para 4, item 2 of POSA.

DECLARER:

Ioannis Nikolaos
Daskalantonakis

Digitally signed by Ioannis
Nikolaos Daskalantonakis
Date: 2026.07.30 15:21:11 +03'00'

Desislava
Ivanova
Yalamova

Digitally signed by
Desislava Ivanova
Yalamova
Date: 2026.07.30
15:11:01 +03'00'

/ I. Daskalantonakis – Executive Director/

/D. Yalamova– Chief accountant/

Приложение към чл.12,ал.1,т.2 от Наредба №2 от 09.11.2021 година на КФН за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар
ПРЕДСТАВЯНЕ
на информация по чл.7 от Регламент (ЕС) №596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба за обстоятелствата, настъпили до представяне на МФО към 30 юни 2026 г., направени публично достояние от емитента

През 2026 г. “София Хотел Балкан” АД, периодично е разкривало на КФН, БФБ – София АД и на обществеността вътрешна информация чрез специализираната финансова медия X3News, както следва:

- | | |
|----------------------|---|
| 16.01.2026 г. | Уведомление за разкриване на вътрешна информация по смисъла на Регламент (ЕС) № 596/2014 На Европейския парламент и на съвета от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба |
| 16.01.2026 г. | Уведомление на основание чл. 114а, ал. 9 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, относно получено уведомление, регистрирано под вх. № 1/16.01.2026 г. по описа на СХБ, от МЕТРОПОЛ ПАЛАС Д.О.О., Белград, Сърбия ("Метропол"), на което СХБ е едноличен собственик на капитала, с което Метропол уведомява СХБ за сключване на сделки на 16.01.2026 г. |
| 19.01.2026 г. | Уведомление на основание чл. 17 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на ЕП и на съвета от 16.04.2014 г. относно пазарната злоупотреба, 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 за предоставяне на обезпечение от страна на СХБ по договори за заем. |
| 30.01.2026 г. | Дружеството е представило междинен тримесечен отчет за четвърто тримесечие на 2025 год. |
| 03.02.2026 г. | Уведомление на основание чл. 17 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на ЕП и на Съвета от 16.04.2014 година относно пазарната злоупотреба, относно сключен Договор за залог на дялове. |
| 03.02.2026 г. | Уведомление на основание чл. 114а, ал. 9 от ЗППЦК, относно получено уведомление, регистрирано под вх. № 3/03.02.2026 г. по |



описа на СХБ, от МЕТРОПОЛ ПАЛАС Д.О.О., Белград, Сърбия, на което СХБ е едноличен собственик на капитала.

- 27.02.2026 г.** Дружеството е представило междинен тримесечен консолидиран отчет за четвърто тримесечие на 2025 год.
- 31.03.2026 г.** Дружеството е представило Годишен отчет за 2025 год.
- 29.04.2026 г.** Дружеството е представило консолидиран Годишен отчет за 2025 год.
- 30.04.2026 г.** Дружеството е представило междинен тримесечен отчет за първо тримесечие на 2026 год.
- 22.05.2026 г.** Дружеството е представило Покана и материали за свикване на Общо събрание на акционерите
- 29.05.2026 г.** Дружеството е представило междинен тримесечен консолидиран отчет за първо тримесечие на 2026 год.
- 10.06.2026 г.** Дружеството е представило Актуализиране на покана и материали за свикване на Общо събрание на акционерите
- 29.06.2026 г.** Дружеството е представило Протокол от Общо събрание на акционерите

Ioannis Nikolaos
Daskalantonakis

Digitally signed by Ioannis
Nikolaos Daskalantonakis
Date: 2026.07.30 15:22:08
+03'00'

Изпълнителен директор:.....
(Йоанис Даскалантаонакис)