„СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД

ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ГОДИШЕН САМОСТОЯТЕЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

СЪДЪРЖАНИЕ **Страница**

Годишен индивидуален доклад за дейността
Декларация за корпоративно управление
Доклад за изпълнение на политиката за възнаграждения

Доклад на независимия одитор

Годишен самостоятелен финансов отчет, в това число:
Самостоятелен баланс 1
Самостоятелен отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход 2
Самостоятелен отчет за промените в собствения капитал 3
Самостоятелен отчет за паричните потоци 4
Приложения към годишния самостоятелен финансов отчет 5-54

ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2024 г.

Ръководството изготвя своя годишен индивидуален доклад за дейността в съответствие с изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството, чл. 100н от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („**ЗППЦК**“) и изискванията в Наредба № 2/9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар (Наредба № 2) и годишния самостоятелен финансов отчет към 31 декември 2024 г. в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС. Годишният самостоятелен финансов отчет е одитиран от „Бул Одит” ООД.

А. ОПИСАНИЕ НА ДЕЙНОСТТА

“София Хотел Балкан” АД е дружество с основен предмет на дейност хотелиерство, ресторантьорство, съпътстващи туристически дейности като бизнес услуги, фитнес, отдаване под наем на търговски и рекламни площи, провеждане на конгресни мероприятия и други видове допълнителни услуги свързани с международния и вътрешен туризъм, разрешени от българското законодателство. До 31.12.2022 г. то има сключен договор за франчайз с “Мариот“, правоприемник на „Старууд”. Има сключен и договор за управление с „Кокари Лимитид”, Кипър, което от своя страна притежава 11.85% от капитала на Дружеството. „Потамиро Лимитид“, Кипър притежава 4,605,776 поименни, безналични акции от капитала на "София Хотел Балкан" АД, които представляват 87.50% от капитала на Дружеството.

„София Хотел Балкан” АД („Дружеството”) е акционерно дружество с ЕИК 000660476, регистрирано по Търговския закон на Република България с адрес: България, гр. София 1000, пл.”Св. Неделя” № 5.

Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА

Развитие и резултати от дейността на Дружеството през 2024 г.

В последните години основните предизвикателства пред хотелиерите в България остават едни и същи. От една страна е липсата на достатъчно кадри за бранша. От друга страна, задържането на персонала също се е превърнало в предизвикателство пред мениджмънта, който трябва да намери решения за запазване на екипите си. Сезонните обектите в страната традиционно привличат част от персонала и това води до допълнителни затруднения при задържането му. Също така намалява обема на туристите от основни за България пазари, което се дължи на много фактори, но основните от тях са свързани с липсата на стабилно правителство в страната ни през последните години, както и с липсата на дългосрочна държавна политика за позиционирането на България като дестинация. Допълнително влияние върху пазара оказва и нестабилната икономическа и военна обстановка по света и това създава затруднение при постигането на поставените икономически цели от хотелиерския бранш.

Следва да се отбележи и още нещо. След пандемията има значителна промяна в тенденциите на търсене и предлагане. Традиционните методи за резервация чрез туроператори драстично отстъпват пред новите онлайн резервационни канали. Масовият туризъм все повече бива заместен от индивидуалните пътувания, тъй като в наши дни има достатъчно възможности всеки сам, лесно да организира и създаде пътуване спрямо личните си предпочитания.

В допълнение, досегашните онлайн резервационни платформи надграждат дейността си с изкуствен интелект и това им помага изключително много да следят поведението и интересите на потребителите на хотелиерски услуги. Това носи и много нови познания за поведението на гостите, които знания водят до нови начини за позициониране и предлагане на хотелиерските продукти.

Друга тенденция останала след пандемията е дистанционният принцип на работа. Много важна тенденция, която се съпътства и от сериозен фокус върху свободното време. Бизнес пътуванията вече задължително се комбинират с време за почивка.

И на последно място, но не и по важност, следва да се каже, че във висококатегорийните хотели в България средната цена от нощувки остава значително по-ниска в сравнение с другите европейски дестинации, факт, който носи както своите позитиви, така и негативи.

Дейността на Дружеството се осъществява чрез собствения му хотел „София Балкан Палас“ („Хотелът“). През 2024 г. спрямо предходната 2023 г. приходите от дейността бележат ръст от над 20%, реализирани както от бизнес пътуванията, така и от тези свързани с цел туризъм, и от конферентни и частни мероприятия.

В началото на 2024 г. през месеците януари и февруари се наблюдава по-ниска заетост свързана с лимитирани полети от чужбина за дестинация София от някои авиокомпании. До средата на януари се наблюдава спад в резервациите, свързан и с традиционното затварянето на много компании във връзка с Новогодишните празници. Въпреки това, се усеща стабилизирането на конферентния бизнес от локалния пазар, свързан с организирането на събития от различни институции на правителствено, както и на бизнес ниво.

От началото на 2023 г. „София Хотел Балкан“ АД вече не е част от хотелската верига „Marriott International“ и функционира като независим хотел, без конкретен бранд. През същата година е извършена и промяна в наименованието на хотела, а именно – „София Балкан Палас“. Отчитайки изключителното ниво на хотела и конкурентните му предимства като отличното местоположение и история, към момента ръководството проучва всички алтернативни възможности с цел максимизиране на представянето на хотела и неговите резултати, като в същото време постепенно се изпълнява инвестиционна програма на Дружеството.

Анализ на ключови индикатори за дейността на „София Хотел Балкан” АД

Следващата таблица представя данни за заетостта на хотелската база и средната цена в евро за всяка от годините от 2022 г. до 2024 г.:

	2022	**2023**	**2024**
Заетост %	75%	74%	78%
Налични стаи, брой (средно)	217	158	190
Средна цена в евро (EUR)	85.00	105.00	116.00

Заетостта на хотела е основен показател, който изразява натовареността на базата, с която разполага Дружеството. Тя се изчислява, както ежедневно, така и на месечна, тримесечна и годишна база, като дава процентен израз на реализираните нощувки. Средната цена показва каква част от реализираните през годината приходи се падат на всяка заета стая. Цената е нетна, т.е. тя се базира на нетните реализирани приходи, получени след приспадане на включената в цената закуска и различните данъци и такси.

Отбелязва се значителна положителна промяна в средната цена на нощувка през годината (2024 – 116 евро; 2023 – 105 евро). Това нарастването на средната цена на стая е свързано с увеличението на цените и в световен мащаб. Също така има положителен ръст в цените, който е свързан с изцяло новия продукт, който предлага хотела след реновацията му. Пик в продажбите се наблюдава през втората половина на отчетната година.

Статистически анализ по националности:

	Брой нощувки по държави	
	2023	**2024**
България	6,924	5,445
Германия	3,297	3,406
Гърция	5,395	3,782
Израел	5,381	3,297
САЩ	4,842	3,645
Великобритания	4,572	3,935
Италия	5,069	3,710

Ако се направи статистически анализ по националността на клиентите от горната таблица, се забелязва лек спад в нощувките на някои от националностите, свързани с различни причини като военни конфликти и анулиране на полетни дестинации.

Видно от статистическия анализа по държави по-горе, се забелязва значителен спад в нощувките реализирани от локалния пазар, както и от съседни нам държави. Това се свързва и със затварянето на голяма част от паркинг пространството пред хотела от страна на Столична община, което влиза в сила от 01.01.2024 г. Гостите от нашите съседни държави предприемат пътувания до София включително и с автомобили, и изборът им да отседнат в Хотела е свързан и с наличието на голям паркинг до неотдавна.

Положителна тенденция, която хотелът регистрира е трайното възстановяване на азиатския пазар, който не реализира никакви нощувки по време на ковид пандемията, започнала преди 5 години, през месец март 2020 г. Като допълнение може да се отбележи, че през 2024 г. от азиатските държави имаме материализирани около 200 нощувки, основно от Китай, Япония, и Тайван, докато в предходните 2 години броят нощувки от този пазар е не повече от 30 на година.

В следващата таблица са представени данни за приходите от нощувки с разбивка на гостите по държави за периода от 2023 г. до 2024 г.:

	Приходи от нощувки по държави в лева		
	2023	**2024**	**Изменение 2024/2023**
България	996,662	1,135,583	+138,921
САЩ	753,245	849,457	+96,212
Германия	514,368	736,610	+222,242
Израел	592,647	748,298	+155,651
Великобритания	688,552	889,303	+200,751
Италия	638,399	816,050	+177,651
Гърция	594,707	540,929	-53,778

Наблюдава се ръст в приходите като цяло, както и при основните националности в сравнение с предходната година, видно от горната таблица. Това се дължи на обновения продукт и изключителен сервиз, предлагани от хотела, което от своя страна обуславя повишаването на цените в тази връзка. Отражение в увеличените цени намира и цялостната пазарна обстановка в град София и по света, както и стратегиите за продажби на петзвездните градски хотели.

През 2024 г. резервациите през директните онлайн платформи (основно Booking и Expedia) продължават да се увеличават спрямо 2023 г., тенденция, причините за която вече се споменават по-горе. И през 2024 г. Хотелът продължава с активната си маркетингова стратегия при увеличен бюджет от страна на Дружеството като взима участие отново в

кампанията Travel Adds на Expedia и Koddi на Booking. Това води хотела до лидерската позиция в петзвездния сегмент, в резултат от прилагането на маркетинговата стратегия. Същото се отнася и до предходната 2023 г., когато Хотелът е на първо място по реализирани нощувки в онлайн платформите почти през цялата година.

Дружеството разчита на своята гъвкава ценова политика, която да позволи да се реагира оптимално адекватно на бързо променящите се условия на пазара. Основните усилия продължават да са насочени към директни резервации и онлайн платформи като Booking и Expedia, както и към различните промоции, които Хотелът предлага – настаняване в по-висока категория стая безплатно или промоция, която дава възможност за допълнителни намаления на цената при реализирани минимум 3 нощувки. Наблюдава се тенденция тази политика да продължава да е успешна за поредна година, като резултатите от нея са се подобрили през 2024 г. спрямо 2023 г.

През 2024 г. се увеличават и конгресите, които се свързват с организираното пътуване на бизнес клиенти и правителствени делегации. Както всяка година, Хотелът е домакин на много частни тържества като сватби, рождени дни, абитуриентски и абсолвентски балове. Наблюдава се и голям интерес от големи фармацевтични компании и рекламни агенции.

Характеристика на други съществени компоненти на приходите и разходите, необходими за по-доброто разбиране резултатите от дейността на Дружеството

Както е видно от приходите на Дружеството за 2023 г. и 2024 г. заетостта на Хотела е напълно възстановена след пандемията (заетост 2024 – 78%; 2023 – 74%; 2022 – 75%; 2021 г. – 40%; налични стаи, средно за 2024 – 190 бр.; 2023 – 158 бр.; 2022 – 217 бр.; 2021 г. – 241 бр.).

Обемът на приходите от продажби през 2024 г. в размер на 17,072 хил. лв. (2023 г.: 14,288 хил. лв.) бележи значително увеличение спрямо предходната 2023 г. В абсолютна сума това са 2,784 хил. лв. повече през 2024 г. спрямо 2023 г. или това са почти 19.50%. В структурата на приходите от продажби се запазва водещото мястото на приходите от продажби от дейност „Хотел”, последвана от дейност „Хранене”, а на трето място се нареждат приходите от наеми.

През 2024 г. приходите от нощувки са 11,344 хил. лв. и отбелязват увеличение с 2,295 хил. лв. или 25.36% спрямо 2023 г., когато тези приходи са били 9,049 хил. лв. При хотелската дейност, това се случва в условията на осезаемо по-висок брой налични стаи за гости в хотела през 2024 г. в сравнение с 2023 г., в следствие на т.нар. „лека“ реновация през предходната година. През 2024 г. Хотелът разполага с 66,826 налични стаи за продажба, а през 2023 г. – с 57,738 броя налични стаи. Увеличението им е над 15.70% или това са над 9 хил. стаи повече за продажба през 2024 г. Нивото на приходите, обаче се е увеличило и в следствие на завишените цените на предлаганите услуги, като хотелът бележи ръст от 7.19 евро в средната цена на стая през 2024 г. спрямо 2023 г..

През 2024 г. приходите от „Хранене“ (4,298 хил. лв.) отбелязват увеличение с 446 хил. лв. или над 11.50% спрямо 2023 г. (3,852 хил. лв.), поради повишения през годината интерес към конферентни и частни мероприятия. Приходите от наемите поддържат стабилно ниво от 749 хил. за 2024 г. и 731 хил. лв. през 2023 г. или това е ръст от 18 хил. лв., представляващи около 2.50% на годишна база. Финансови приходи през 2024 г. няма (31.12.2023 – 13 хил. лв.) поради липсата на положителни валутни разлики.

Друг важен елемент от резултатите на Дружеството е реализираната печалба от продажби на нетекущи активи. В края на текущата 2024 година е извършена продажба на недвижим имот (магазин), собственост на Дружеството.

Макроикономически и геополитически фактори и тяхното влияние върху дейността на Дружеството през 2024 г.

Сред макроикономическите фактори, с най-голямо влияние върху Дружеството е повишаването на лихвените проценти през последните години и макар да е има относително намаляване на лихвените нива през 2024 г., те все още остават високи в сравнение с предходни периоди. През 2024 г. разходите за лихви са 4,905 хил. лв. и бележат леко понижение с 36 хил. лв. спрямо 2023 г. Тримесечният и шестмесечният EURIBOR се повишават от 2.132% и съответно 2.693% в края на 2022 г., до нива от 3.909% и 3.861% в края на 2023 г., а в края на 2024 г. те са спадат съответно до 2.714% за тримесечния и 2.568% за шестмесечния EURIBOR.

Инфлационните фактори в страната през 2024 г. не оказват съществено влияние върху оперативните разходи на Дружеството като цяло, тъй като те 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 сведено до възможния минимум с премахването на доларовите цени на услугите и договарянето на цените в лева и в евро. Страната ни работи в условия на валутен борд с фиксиран курс на лева спрямо еврото.

В началото на месец октомври 2023 г. започва военният конфликт в ивицата Газа. Наложена е пълна забрана за пътуване на граждани на Израел. Спрени са всички полети от и до Израел. Съответно Дружеството не реализира пълния обем от предварително направени резервации от тази държава, касаещи последните три месеца от 2023 година. Очакванията за засилено пътуване на гости от Израел в края на 2023 годината не се осъществи, поради настъпилите форсмажорни обстоятелства. В първите месеци на 2024 г. са възстановени ежеседмичните полети от и до Израел и първоначалният негативен ефект за Дружеството е преодолян в значителна степен, въпреки завишените цени на самолетните билети предлагани за тази дестинация.

Усложнената международна обстановка през последните 3 години, свързана с инвазията на Руската Федерация в Република Украйна, породи след себе си налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други

спрямо Руската Федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията в Украйна. Във връзка с гореизложеното и с оглед наложените санкции срещу Русия, Дружеството е извършило преглед на взаимоотношенията си с клиенти и доставчици и не е установило повишен риск по отношение на дейността си, приходите и възникналите вземания от нея.

Към 31.12.2024 г. Дружеството няма инвестиции или разчети с клиенти и доставчици от Русия, Украйна и/или Израел и поради естественото на бизнеса си, а именно предоставянето на услуги и липсата на зависимост от доставки на суровини, оценката на ръководството е, че военните конфликти нямат пряк и негативен ефект върху дейността на Дружеството. Инвестицията в дъщерното дружество и размерът на очакваните кредитни загуби на вземанията от свързани лица въпреки това в бъдеще биха могли да бъдат непряко повлияни от ситуацията в Украйна и Израел и тенденциите в международната и българската икономика, свързани с цените на енергийните ресурси, инфлацията, нарастващите лихви, пазара на имоти и др.

Финансовите рискове текущо се идентифицират, измерват и наблюдават с помощта на различни контролни механизми, за да се определят адекватни цени на услугите предоставяни от Дружеството и да се оценят адекватно формите на поддържане на свободните ликвидни средства, без да се допуска неоправдана концентрация на даден риск.

Важни събития настъпили след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на самостоятелния отчет и датата на оторизирането му за издаване.

Предвиждано развитие на Дружеството

Дружеството продължава да бъде фокусирано върху по-агресивна политика на продажбите с цел да запази старите си клиенти и спечели нови, като така отстоява мястото си сред водещите петзвездни хотели на пазара. Вниманието е фокусирано върху динамичните цени, които се определят спрямо търсенето на пазара и съобразяването на локалните корпоративни договори със същите. Тази стратегия продължава да дава положителни резултати.

Фокусът върху търсенето на клиенти за големи конференции, комбинирани с настаняване на техните гости продължава, както продължава и фокусирането върху индивидуалните пътувания. Прилага се агресивна политика спрямо продажбите чрез големите резервационни платформи.

Очаква се засилен интерес от правителствения сектор свързан с присъединяването на България към Еврозоната, както и във връзка с всички съпътстващи процеси. Стабилизирането в политическото управление предполага навлизането на повече инвестиции, които носят бизнес и за хотелиерството в частност.

Структура на акционерния капитал

Акциите на Дружеството са 5,263,896 броя и се търгуват на „Българска Фондовата Борса“ АД.

Съгласно чл.111, ал.3 от ЗППЦК 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.

Акционерите, притежаващи повече от 10% от акциите в капитала на Дружеството към 31.12.2024 г., са:

- „Потамиро Лимитид”, Кипър – 4,605,776 бр. акции или 87.50%
- “Кокари Лимитид”, Кипър – 623,815 бр. акции – 11.85%

Дружеството не притежава пряко издадени от него акции, тъй като не е изкупувало обратно акциите си при условията и реда на чл. 187а от Търговския закон, следователно Дружеството няма информация за разкриване съгласно разпоредбата на чл. 187д от същия закон. Акции, издадени от Дружеството, не са залагани в негова полза.

Дружеството няма акционери физически лица, притежаващи пряко или чрез свързани лица над 10 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите.

Съвет на директорите

“София Хотел Балкан” АД е с едностепенна система на управление, съгласно Търговския закон в Република България.

За Изпълнителния директор г-н Йоанис Даскалантонакис не е гласувано възнаграждение и съответно той не е получавал такова през 2024 г. и 2023 г. Няма предоставени непарични възнаграждения на членове на Съвета на директорите през 2024 г. и през 2023 г.

Към 31.12.2024 г. регистрирани в Търговския регистър членове на Съвета на директорите са: Георги Спасов - председател на Съвета на директорите, Бойко Братанов – зам. председател на Съвета на директорите, Йоанис Даскалантонакис - член на Съвета на Директорите и Изпълнителен директор; членове на Съвета на директорите: Григориос Сапундзакис и Илия Грозданов.

С Решение на Общото събрание на акционерите от 28.06.2024 г. се определи месечно брутно възнаграждение на Георги Спасов, Бойко Братанов и Илия Грозданов, в размер на минималната работна заплата за страната, приложима за Република България. На същото

събрание са преизбрани и членовете на Съвета на директорите за нов тригодишен мандат до 28.06.2027 г.

Няма притежавани акции на Дружеството от членове на управителните и контролни органи и висшия ръководен състав.

През годината няма придобити акции от членове на Съвета на Директорите на Дружеството.

Членовете на Съвета на директорите нямат права, свързани с придобиването на привилегировани акции на Дружеството.

Няма договори по чл. 240б от Търговския закон, сключени през 2024 и 2023 г. с членове на Съвета на Директорите.

Членовете на съвета към 31.12.2024 г. участват като неограничено отговорни съдружници, притежават повече от 25 на сто от капитала, както и управляват други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, както следва:

Член на СД	**Дружества, в които е неограничено отговорен съдружник или в което притежава повече от 25 на сто от капитала**	**Участия в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети**
1. Георги Спасов	– Адвокатско Съдружие „Спасов и Братанов“, БУЛСТАТ 130087001 (не е юридическо лице)	– Адвокатско Съдружие „Спасов и Братанов“, БУЛСТАТ 130087001 (не е юридическо лице) – „ЕС ЕНД БИ СЪРВИСИЗ” АД, ЕИК 203333211
2. Йоанис Даскалантонакис	– Naranjilla Company, reg.No. C-112948, Monrovia, Liberia – Bandola Properties Limited, reg.No. MH96960, Majuro, Marshall Islands – Potamiro Limited, reg.№ 409738, Limassol, Cyprus – Mantizia Limited, reg.№ HE 408812, Limassol, Cyprus – „Юропиън Хотел Ентърпрайзис” ЕАД, България, ЕИК 130916999 – Kokari Limited, Registration No HE 261258, Cyprus – TJ Company” S.A., Greece, Registration № 70127/01AT/B/10/251 – „Боровец Дивелопмънтс“ ЕООД,	– Naranjilla Company, reg.No. C-112948, Monrovia, Liberia – Bandola Properties Limited, reg.No. MH96960, Majuro, Marshall Islands – Potamiro Limited, reg.№ 409738, Limassol, Cyprus – Mantizia Limited, reg.№ HE 408812, Limassol, Cyprus – „Юропиън Хотел Ентърпрайзис” ЕАД, България, ЕИК 130916999 – METROPOL PALACE DOO, Сърбия, рег.номер, BD 21880/2006 – TJ Company” S.A., Greece, Registration № 70127/01AT/B/10/251 – „Боровец Дивелопмънтс“ ЕООД,

Член на СД	Дружества, в които е неограничено отговорен съдружник или в което притежава повече от 25 на сто от капитала	Участия в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети
	ЕИК 203263688 – Rasna Limited, reg.no. HE 162962, Larnaca, Cyprus – Watton Sàrl, registry no. B 197.968 Luxembourg – Greenville Bulgaria EOOD, ID No.175053256, Sofia, Bulgaria – ХОТИС ЕООД, България, ЕИК 204024513 – SARANDELO LTD, Cyprus reg.no. 450360 – INDAYA LIMITED, Cyprus, reg.no. HE451267	ЕИК 203263688 – SARANDELO LTD, Cyprus reg.no. 450360
3. Григориос Сапундзакис	– Lasa MCPY, tax ID 997155426, Kavala, Greece	– Lasa MCPY, tax ID 997155426, Kavala, Greece – DANAI SAILING MCPY, TAX ID 996731252, член на СД –
4. Бойко Братанов	– Адвокатско Съдружие „Спасов и Братанов“, БУЛСТАТ 130087001 (не е юридическо лице)	– „ЕС ЕНД БИ СЪРВИСИЗ” АД, ЕИК 203333211 – "КОМПАС ИНВЕСТ" АД, ЕИК 175194972
5. Илия Грозданов	– Адвокатско дружество „Динова, Русев и съдружници”, БУЛСТАТ 131428288	

В. ЛИКВИДНОСТ И ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

1. Информация, относно ликвидността (както краткосрочна, така и дългосрочна) на Дружеството.

(а) Дружеството разполага с достатъчно налични парични средства за покриване на финансовите задължения, погасяване на дългосрочните си инвестиционни кредити, изплащане на дивиденти, 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 31.12.2024 г. “София Хотел Балкан“ АД има задължения по кредити за инвестиционни нужди към „Юробанк България“ АД, 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 три от тези специфични условия, на които Дружеството не отговаря към края на годината.

(д) Дружеството е получило компенсации през 2024 г., заради високите цени на електроенергията, в общ размер на 99 хил. лв. (2023 – 15 хил. лв.).

2. Разходите за лихви по ползваните кредити са 4,905 хил. лв. (2023 г.: 4,941 хил. лв.).

Г. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

През 2024 г. продължава да се изпълнява реновационната програма на Дружеството. От 2015 г. до момента са извършени много дейности. Направено е обследване на хотелската сграда, за да се установи фактическото й състояние и евентуалната нуждата от усилване, с цел реализиране на планираните вътрешни преустройства и надстрояване. Сключени са редица споразумения с архитектурни и други фирми за проектантски хонорари, концептуален дизайн и строителен надзор, строително-монтажни работи и други.

През 2024 г. са извършени планови капиталови разходи. В момента продължава преустройството и промяната на предназначението на част от помещенията на хотела. Техническите параметри на преустройствата са следните:

- Площ на преустройството: 9,898.32 кв.м. (или 38% от общата площ на сградата)
- Изграждане на нов СПА център – басейн, джакузи, парна баня, сауна, масажни студия, фитнес център, протеинов бар, обслужващи и технически помещения с обща площ 1,074.6 кв.м., разположени на сутерен 1 и сутерен 2
- Извършване на така наречената „лека реновация“ на стаи, разположени на етажи 2, 3, 4 и 5, която включва СМР и цялостното им преобзавеждане
- Цялостно обновяване на кухните, разположени на ет.-1 (обект завършен през м.04.2018 г.)
- Брой седящи места в ресторант: до 160 места (обект завършен през м.12.2018 г.)

- Брой седящи места в лоби-бар: до 90 места (обект завършен през м.02.2019 г.)
- Обща площ на новите магазини: 538 кв.м. (обект завършен през м.02.2019 г.)
- Нови хотелски стаи: 16 бр. (обект завършен през м.05.2019 г.)
- Основен ремонт на бални зали Сердика и Средец (обект завършен през м.10.2019 г.)
- Основен ремонт на лоби на хотела и на рецепция (обект завършен през м.10.2019 г.)
- Подмяна на хардуер и софтуер на ресторантьорската система Майкрос – Симфони (обект завършен през м.12.2019 г.)
- Извършване на така наречената „лека реновация“ на 28 бр. стаи, която включва СМР и цялостното им преобзавеждане (обект завършен през м.09.2020 г.)
- Нова асансьорна уредба (обект завършен през м.11.2020 г.)
- Брой новоизградени тоалетни за гости на хотела: 11 бр. (обект завършен през м.12.2021 г.)
- Нови асансьорни уредби до ет.6 – 2 бр. (обект завършен през м.05.2022 г.)
- Подновяване на телевизорите в стаите – 80 бр. (обект завършен през м.09.2022 г.)
- Смяната на предназначението на ет. 7 от офис и помощни помещения в стаи за гости (обект завършен през м. 05.2023 г.)
- Изграждане на нови сградни инсталации: ОВК, ВиК, Електро и осигуряване на пожарната безопасност – успоредно с изграждането на новите стаи (обект завършен през м. 05.2023 г.)
- Подмяна на минибар, пердета, щори и др. в гостенските стаи (обект завършен през м.01.2024 г.)
- Изграждане на система за сателитна телевизия за хотела (обект завършен през м.01.2024 г.)
- Основен ремонт на бална зала Роял (обект завършен през м.09.2024 г.)
- Подмяна на дограма на отделни стаи (обект завършен през м.10.2024 г.)
- Подмяна на сървър и час от компютрите на администрацията, във връзка с ъпгрейд към нова версия на счетоводния софтуер (обект завършен през м.11.2024 г.)

Въпреки новосформираните дълготрайни материални и нематериални активи посочени по-горе, сумата на капитализираните разходи по реновационната програма на Дружеството, за които не са приключили дейностите към 31.12.2024 г., нараства и е в размер на 11,137 хил. лв.. Тя включва:

- 7,743 хил. лв. за преустройство на хотелски стаи и част от коридора в хотелски стаи – етажи от 2 до 5 включително. В резултат на този проект ще бъдат отремонтирани и преобзаведени изцяло 155 броя стаи. В допълнение ще бъдат изградени общо 12 допълнителни, нови стаи, с които ще се увеличи капацитетът на хотела.
- 2,973 хил. лв. за нови стаи 29 бр., разположени в северното крило на хотела, на етажи от 2 до 6 включително. За изграждането им са усвоени 13 бр. от съществуващите стаи и офиси, както и прилежащи общи площи. Така са изградени нови 29 бр. хотелски стаи, като реално капацитетът на хотела се увеличава с 16 стаи.
- 124 хил. лв. за изграждане на нов СПА център – басейн, джакузи, парна баня, сауна, масажни студия, фитнес център, протеинов бар, обслужващи и технически помещения с обща площ 1,074.6 кв.м., разположени на сутерен 1 и сутерен 2.

- 297 хил. лв. други капитализирани разходи.

Д. НЕМАТЕРИАЛНИ РЕСУРСИ

Дружеството няма специфични и неоповестени нематериални ресурси. Предвид основната му дейност, най-важните му ресурси са:

- ✓ персоналът на Дружеството; и
- ✓ инвестицията на София Хотел Балкан АД в дъщерното предприятие Метропол Палас” д.о.о., Белград, Сърбия, информация за която е оповестена в Пояснение 7 от годишния самостоятелен финансов отчет за 2024 г.

Е. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

През 2024 г. увеличението на общите приходи от дейността спрямо 2023 г. е в размер над 19.50% или 2,828 хил. лв. Основната част от това увеличение се дължи на приходите от дейността, които през 2024 г. са в размер на 17,072 хил. лв. спрямо 14,288 хил. лв. през 2023 г. Увеличението спрямо предходната година е почти с 19.50% или 2,784 хил. лв., като повече от 25% от това увеличение се дължи на дейност Хотел, чийто приходи нарастват от 9,049 хил. лв. през 2023 г. до 11,344 хил. лв. през 2024 г., представляващо ръст от 2,295 хил. лв. В приходите от дейност Хранене също има увеличение – с 446 хил. лв., представляващи над 11.50%. Има отчетен лек ръст и в приходите от наеми с 18 хил. лв. или почти 2.50% спрямо предходната 2023 г. (2024 – 749 хил. лв.; 2023 – 731 хил. лв.). Ръст има и при приходите от финансиране, свързани с цените на електричеството – с 84 хил. лв. (2024 – 99 хил. лв.; 2023 – 15 хил. лв.) Лек спад има само при другите приходи от дейността – с 40 хил. лв. (2024 – 127 хил. лв.; 2023 - 167 хил. лв.).

Разходите за дейността бележат увеличение спрямо предходната година с 2,068 хил. лв. (2024 – 19,559 хил. лв.; 2023 – 17,491 хил. лв.) Това се дължи основно на отбелязаното значително увеличение в оперативните разходи, докато финансовите разходи като цяло бележат лек спад (2024 – 4,928 хил. лв.; 2023 – 4,970 хил. лв.).

Както се отбеляза по-горе, оперативните разходи бележат ръст, който е в размер на 2,110 хил. лв. или това са над 16.85% повече оперативни разходи спрямо предходната 2023 година (2024 – 14,631 хил. лв.; 2022 – 12,521 хил. лв.).

Външните услуги бележат най-голямо увеличение, в размер на 1,114 хил. лв. или почти 19% ръст през 2024 г. спрямо 2023 г. (2024 – 6,985 хил. лв.; 2022 – 5,871 хил. лв.) От тях най-осезаемо увеличение има при разходите, свързани с договора за управление, с 411 хил. лв. (2024 – 2,576 хил. лв.; 2023 – 2,165 хил. лв.), като това е директен ефект от увеличението на приходите от дейността като цяло през текущата спрямо предходната година, описани по-горе. Разходите за комисионни към туристически агенции и кредитни къщи също нараства с 272 хил. лв. на годишна база или над 27.50%. През 2024 г. резервациите през директните онлайн платформи (Booking и Expedia) продължават да се увеличават спрямо 2023 г. Дружеството взима участие в кампанията Travel Adds на Expedia

и Koddi на Booking, което определя лидерската му позиция в петзвездния сегмент през 2024 г., както и почти през цялата 2023 г., Хотелът е на първо място по реализирани нощувки в онлайн платформите. От своя страна това води освен до увеличен обем от продажби през онлайн платформите, но и до увеличен обем на комисионните свързани с тях.

През 2024 г. се увеличават и разходите за електричество, вода и отопление. Повишението е с 46 хил. лв. спрямо сравнителния период (2024 – 912 хил. лв.; 2023 – 866 хил. лв.). Това се дължи основно на изменението в цената на електроенергията. От есента на 2021 г. цената на електроенергията в Европа се увеличава съществено, включително и в България, като кризата с цената на електроенергията за небитовите потребители продължава да се задълбочава и през цялата 2022 г., 2023 г. и през 2024 г. За месеците от октомври 2021 г. до края на 2023 г. по Решение на българския парламент е изпълнена първата държавна програма за компенсация на бизнеса за консумирана електроенергия. Благодарение на тази програма фирмите не плащат превишението на реалната средномесечна борсова цена на електроенергията за съответния месец над базовата цена от 200 лв./МВтч. Такава разлика през 2023 година има само в месеците от януари до март и октомври и ноември, но превишението, съответно и размера на компенсациите, е незначително в сравнение с предходната 2022 г. (компенсации за ток през 2023 г. – 15 хил. лв.; 2022 – 619 хил. лв.). Финансиранията за електроенергия през 2024 спрямо 2023 г. бележат отново увеличение (2024 – 99 хил. лв.; 2023 г. – 15 хил. лв.), което е от над 5,6 пъти или 84 хил. лв. в сравнение с предходната 2023 година. Причината е отново по-високата цена на тока през месеците от юли до декември 2024 г. включително. Това е причината Министерски съвет отново да постанови със свое Решение № 546 от 31.07.2024 г. и Решение № 654 от 18.09.2024 г. програма за компенсиране на разходите на небитовите крайни клиенти на електрическа енергия за периода от 01 юли 2024 до 31 декември 2024 г. за превишението над базовата цена от 180 лв./МВтч.

Нуждите от персонал се повишават през 2024 г. във връзка с по-високата натовареност на базата, съответно и генерирането на по-високи приходи от дейността. Тези нужди, както и належащото поетапно индексирането на работните заплати на персонала, водят до повишение на разходите за възнаграждения и осигуровки с 670 хил. лв. или над 23.70% през 2024 г. (3,494 хил. лв.) спрямо 2023 г. (2,824 хил. лв.).

Разходите за материали също бележат ръст през текущата година спрямо предходната. Увеличението е с 281 хил. лв. или над 22%. Тук отново наблюдаваме директния ефект от увеличението на приходите от дейността, което неизменно води до увеличени нужди от повече материали, свързани със съответните разходи.

Разходите за амортизации бележат ръст от 102 хил. лв. спрямо предходната година (2024 – 1,981 хил. лв.; 2023 – 1,879 хил. лв.), обосновано от новите дълготрайни активи през 2024 г.. Основната сума се формира при завършването на основния ремонт на бална зала Роял през месец септември 2024 г.

Другите разходи включват банкови такси, командировки, представителни и др. и бележат намаление от 57 хил. лв., което представлява около 8.25% по-малко разходи през 2024 г. спрямо предходната 2023 г.

Оперативната печалба на Дружеството през 2024 г. е 2,992 хил. лв. (2023 – 1,949 хил. лв.), като на приходите от финансирания се падат 99 хил. лв. от тях (2023 – 15 хил. лв.), което показва по-добри резултати от оперативната дейността през текущата година. Ако се елиминира ефектът на гореспоменатите приходи от финансиране се вижда ясно, че оперативната печалба на Дружеството през 2024 г. е реално по-висока с 634 хил. лв. спрямо 2023 г. (2024 – 2,568 хил. лв.; 2023 – 1,934 хил. лв.).

През 2024 г. Дружеството продължава да обслужва инвестиционния кредит с първоначален размер от 28 770 000 евро, получен през 2006 г. за закупуването на хотел „Метропол Палас“ в Белград. През 2012 г. Дружеството е получило и заем в първоначален размер на 7 100 000 евро от мажоритарния акционер „Бандола Пропъртис” Лтд., който е прехвърлен на Потамиро Лимитид, Кипър през април 2021 г. В тази връзка, наред и с другите усвоени от Дружеството банкови кредити, са направени разходи за лихви в размер на 4,905 хил. лв. (2023 г. – 4,941 хил. лв.).

През 2023 г. и 2024 г. Дружеството не отчита приходи от лихви, поради пълното погасяване в края на 2021 г. на всички главници по заеми предоставени на дъщерното дружество „Метропол Палас“ д.о.о. През 2024 г. дъщерното дружество е изплатило обратно на Дружеството-майка лихви в общ размер на 1,891 хил. лв. (2023 – 3,770 лв.).

Дружеството е получило през 2024 г. безвъзмездно финансиране по държавна програма за компенсация на бизнеса за консумирана електроенергия в размер на 99 хил. лв. (2023 – 15 хил. лв.).

Като резултат от комплексното действие на всички изброени по-горе фактори, през 2024 г. е отчетената загуба преди данъци в размер на 1,934 хил. лв., а през 2023 г – загуба преди данъци 3,008 хил. лв.

а) Информация за сключени съществени сделки

През 2024 г. съществени сделки, по които Дружеството е страна е извършената на 23.12.2024 г. продажба на недвижим имот – магазин, класифициран като инвестиционен имот в актива на баланса. 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 г.

Други съществени сделки през 2024 г. са описани в точка е) по-долу.

б) Информация относно сделките, сключени между Дружеството и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които Дружеството или негово дъщерно дружество е страна с посочване

на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на Дружеството

Няма такива сделки през 2024 г., а през 2023 г. сделките сключени с дъщерното предприятие Метропол Палас д.о.о. са както следва:

- На 07.03.2023 г. се подписа анекс № 8 към договора за заем между Дружеството и дъщерното дружество Метропол Палас с първоначален размер от 5,794 хил. евро, с който се удължава срока на договора до 31.12.2024 г., касаещ натрупаната, дължима лихва, тъй като главницата към 31.12.2022 г. е изцяло изплатена.

- На 07.03.2023 г. се подписа анекс № 9 към договора за заем между Дружеството и дъщерното дружество Метропол Палас с първоначален размер от 7,100 хил. евро, с който се удължава срока на договора до 31.12.2024 г., касаещ натрупаната, дължима лихва, тъй като главницата към 31.12.2022 г. е изцяло изплатена.

Заемите отпуснати на дъщерното дружество „Метропол Палас“ д.о.о. са напълно изплатени, като за погасяване остават единствено лихви, начислени по тези заеми, а именно към 31.12.2024 г. – 5,812 хил. лв. (към 31.12.2023 г. – 7,703 хил. лв.).

в) Информация за събития и показатели с необичаен за Дружеството характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

Няма събития с необичаен за Дружеството характер през 2024 г., които да имат съществено влияние върху дейността му.

г) Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел

Няма сделки, водени извънбалансово, които да оказват значително влияние върху финансовото състояние на Дружеството

д) Информация за дялови участия на Дружеството за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране

Основната инвестиция на Дружеството е в сръбското дружество „Метропол Палас” д.о.о., Белград, в което притежава 100% от дяловете. Основната част от инвестицията е направена през 2006 г. като апортна вноска на сградата на хотел „Метропол” в капитала на сръбското дружество. През 2011 г. Дружеството е направило допълнителна парична вноска в

„Метропол Палас” д.о.о. в размер на 5,867 хил. лв. (3,000 хил. евро) чрез увеличение на капитала на дъщерното си дружество.

Дружеството притежава инвестиция в недвижими имоти (имоти, машини и съоръжения и инвестиционни имоти), които са подробно описани в Пояснение 5 и Пояснение 6 от годишния самостоятелен финансов отчет за 2024 г.

е) Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Заем №1

През 2006 г. Дружеството подписва договор за заем, отпуснат от Юробанк Прайвит Банк Люксембург АД в размер на 28,770 хил. евро за закупуването на сградата на хотел „Метропол Палас“ в сръбската столица Белград, който на 27.03.2015 г. е прехвърлен на Юробанк България АД.
На 28.12.2020 г. се подписва нов анекс, съгласно който се предвижда главницата да се изплаща на тримесечни вноски до падежа по заема, както следва:
- 2023 г. до 2029 г. – по 4 вноски по 450,000 евро за всяка от годините;
- 31.12.2029 г. – една последна вноска в размер на 13,435,000 евро

Към 31.12.2024 г. задълженията за лихви по този договор са 14 хил. лв. (31.12.2023 г.: 27 хил. лв.), а задълженията по главницата е в размер на 43,879 хил. лв. (31.12.2023 г.: 47,400 хил. лв.)

Заеми №2 и №3

Другите два инвестиционни кредита, отпуснати от Юробанк България, с общ размер към 31.12.2024 г. около 4,578 хил. лв. (около 2,340 хил. евро), са предоговорени през 2020 г. С анекси от 28.12.2020 г. се удължават сроковете на двата договора за заем, а именно до края на декември 2029 г.

Съгласно анекс от 28.12.2020 г. към договор за заем №2 с одобрен размер 1,388 хил. евро, се предвижда главницата да се изплаща на тримесечни вноски до падежа по заема, както следва:
- 2023 г. до 2029 г. – по 4 вноски по 16,250 евро за всяка от годините;
- 31.12.2029 г. – една последна вноска в размер на 512,733.80 евро.

Към 31.12.2024 г. задълженията по главница са в размер на 1,638 хил. лв. (31.12.2023 – 1,766 хил. лв.).

Съгласно анекс от 28.12.2020 г. към договор за заем №3 с одобрен размер 3,612 хил. евро, се предвижда главницата да се изплаща на тримесечни вноски до падежа по заема, както следва:
- 2023 г. до 2029 г. – по 4 вноски по 36,850 евро за всяка от годините;
- 31.12.2029 г. – една последна вноска в размер на 765,712.42 евро.

Към 31.12.2024 г. задълженията по главница са в размер на 2,940 хил. лв. (31.12.2023 – 3,227 хил. лв.).

Заем №4

На 24.06.2014 г. Дружеството е сключило договор за кредит с Юробанк Прайвит Банк Люксембург в размер на 1,578 хил. евро с цел рефинансиране на задължение за лихви по договор за заем със същата банка, сключен на 05.09.2006 г. в размер на 28,770 хил. евро., който на 27.03.2015 г. е прехвърлен на Юробанк България АД.

На 28.12.2020 г. се подписва нов анекс, съгласно който се предвижда главницата да се изплаща на тримесечни вноски до падежа по заема, както следва:
2023 г. до 2029 г. – по 4 вноски по 20,000 евро за всяка от годините;
31.12.2029 г. – една последна вноска в размер на 554,990 евро
Със същия анекс се удължава срокът на договора за заем до края на декември 2029 г.

Към 31.12.2024 г. дължимата сума по главницата на заема възлиза на 1,868 хил. лв. или 955 хил. евро (31.12.2023 г.: 2,024 хил. лв. или 1,035 хил. евро), а дължимата лихва е в размер на 1 хил. лв. (31.12.2023 г.: 2 хил. лв.)

Заеми №5 и №6

На Дружеството са отпуснати две кредитни линии (овърдрафт), които са усвоени към 31.12.2024 г. в пълен размер от 3,912 хил. лв. (2023 г.: 3,912 хил. лв.). Те са с лихвен процент тримесечния EURIBOR плюс надбавка и с падеж, който е удължен до 31.12.2029 г. Решението за това удължаване е взето на извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 16.12.2024 г. Съгласно него, изпълнителният директор е овластен да сключи и сключва на 23.12.2024 г. Допълнителни Споразумения под номер 33 за целите на изменение на Договор за овърдрафт № 100- 407/15.11.2006 г. и Договор за овърдрафт № № 100-592/13.08.2007 г. Предприети са всички действия, произтичащи от сключването на допълнителните споразумения, включително и подписване на запис на заповед, като обезпечение по допълнителните споразумения. Към 31 декември 2024 г. банковите заеми (овърдрафт) са обезпечени и чрез ипотека на земята и сградата на хотела на Дружеството (пояснение 5).

Към 31.12.2024 г. дължимата сума по главницата на кредитните линии възлиза на 3,912 хил. лв. (31.12.2023 г.: 3,912 хил. лв.), а дължимата лихва е в размер на 6 хил. лв. (31.12.2023 г.: 2 хил. лв.).

В договорите за кредит от Юробанк България АД има клауза със специфични финансови условия, на които Дружеството се е ангажирало да отговаря. Към 31 декември 2024 г. Дружеството е в нарушение на едно от тях, но е получило писмено съгласие от заемодателя (банката), допускащо неизпълнение на условието, по което то е в нарушение до 31 март 2026 г. В резултат на това, през 2024 г. заемите не са рекласифицирани в краткосрочни.

Заем №7

На 26.08.2021 г. Дружеството е сключило договор за кредит с Юробанк Кипър в размер до 7,200 хил. евро, на два транша – А) 4,700 хил. евро и Б) до 2,500 хил. евро. Транш А се отпуска с цел частично погасяване на задължение по кредита на Дружеството получен от Бандола Пропъртис Лтд., сключен на 12.04.2012 г. в първоначален размер от 7,100 хил. евро., който на 27.04.2021 г. е прехвърлен с договор за цесия на Потамиро Лимитид. А транш Б се отпуска за нуждите на Дружеството от оборотен капитал.

Главницата по договора се изплаща на 16 шестмесечни вноски до падежа по заема, както за периода 2023 г. до 2029 г. всяка година се дължат по 2 вноски с различна стойност, като на датата на падежа на 31.12.2029 г. се дължи една последна вноска с по-голям размер от 3,112,115 евро;

Към 31.12.2024 г. дължимата сума по главницата на заема възлиза на 12,235 хил. лв. или 6,256 хил. евро (31.12.2023 г.: 13,494 хил. лв. или 6,899 хил. евро), а дължимата лихва е в размер на 1 хил. лв.

Заем №8

На 27.06.2023 г. се подписа договор за заем с търговско дружество „Дедал 1995“ ООД в размер до 250 хил. евро при годишна лихва 5% и с краткосрочен срок за изпращане. Към 31.12.2024 г. заемът е напълно погасен, както и лихвите към него (31.12.2023 – дължими лихви 4 хил. лв.)

Заем №9

На 28.12.2023 г. Дружеството подписа договор за заем с търговско дружество „Хотис“ ЕООД в размер до 600 хил. евро при годишна лихва от тримесечния EURIBOR и надбавка от 2.50%, със срок за изплащане до 30.06.2024 г. В последствие срокът на заема е удължен, както и размерът на кредита е повишен и към 31.12.2024 г. задължението за главница по заема е в размер на 4,256 хил. лв. (2023 – 1,106 хил. лв.), а дължимата лихва е в размер на 122 хил. лв.

В договорите за кредит от Юробанк България АД има клауза със специфични финансови условия, на които Дружеството се е ангажирало да отговаря. Към 31 декември 2024 г. Дружеството е в нарушение на едно от тях, но е получило писмено съгласие от заемодателя (банката), допускащо неизпълнение на условието, по което то е в нарушение до 31 март 2026 г. В резултат на това, през 2024 г. заемите не са рекласифицирани в краткосрочни.

Заем №1 между София Хотел Балкан АД и дъщерното дружество Метропол Палас д.о.о

През 2011 г. Дружеството е предоставило дългосрочен заем на дъщерното си предприятие „Метропол Палас” д.о.о. за реконструкцията на хотел „Метропол Палас” за срок от десет години до 2021 г. с първоначален размер от 5,794 хил. евро. На 30.08.2016 г. е подписан анекс към договора, като годишната лихва по заема е намалена от 10% на тримесечния EURIBOR плюс надбавка от 3.6%. Към 31.12.2024 г. размерът на главницата по заема е напълно погасена (31.12.2023 г. – 0 лв.), а дължимата лихва е в размер на 689 хил. лв. към 31.12.2024 г. (31.12.2023 г.: 2,508 хил. лв.). На 07.03.2023 г. се подписа анекс към този договора за заем, с който се удължава срока на договора до 31.12.2024 г., касаещ натрупаната, дължима лихва.

Заем №2 между София Хотел Балкан АД и дъщерното дружество Метропол Палас д.о.о

София Хотел Балкан АД е сключило през 2012 г. договор за предоставяне на заем на дъщерното си дружество „Метропол Палас” д.о.о., Белград за довършване реновацията на хотел Метропол Палас – Белград и въвеждането му в експлоатация, в размер на 7,100 хил. евро. Към 31.12.2024 г. главницата е напълно погасена (31.12.2023 г.: 0 хил. евро.). Начислената лихва към края на годината е в размер на 5,123 хил. лв. (2023 г.: 5,123 хил. лв.). На 30.08.2016 г. е подписан анекс, който променя размера на лихвата от 15.04.2016 г. от 10% на 6%. Съгласно подписан анекс от 07.03.2023 г., срокът за изплащане на дължимата лихва се удължава до 31.12.2024 г.

Заем между София Хотел Балкан АД и мажоритарния акционер Потамиро Лимитид

С решение на Извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 10.04.2012 г., Дружеството е кредитополучател по договор за кредит в размер на 7,100 хил. евро, отпуснат от основния акционер „Бандола Пропъртис”. Целта на заема е финансирането на реновацията на хотел „Метропол палас” в Белград. Лихвата по договора първоначално е 10% годишно. С подписан анекс от 18.07.2016 г., срокът на заема за изплащане на дължимата главница е удължен до 11.04.2017 г, а дължимата лихва по заем е намалена на 6 % годишно. С подписано Споразумение от 04.12.2020 г., срокът на заема за изплащане на дължимата главница и лихва е удължен до 31.12.2029 г. Със същото Споразумение се урежда и натрупаната към 31.12.2020 г. неплатена лихва да бъде капитализирана от 01.01.2021 г. През 2021 г. Дружеството е уведомено за прехвърляне на вземания на основание чл. 99, ал. 3 от ЗЗД, във връзка с Договор за цесия от 26.04.2021 г., с вх. номер 193 от 27.04.2021 г., съгласно което заем с първоначален размер от 7,100 хил.евро, отпуснат на Дружеството от „Бандола Пропъртис“ Лтд. се прехвърля на „Потамиро Лимитид“, Кипър. Към 31.12.2024 г. главницата по заема е в размер на 1,666 хил. лв. (31.12.2023 г.: 2,243 хил. лв.), а начислената лихва към края на годината е в размер на 1,360 хил. лв. (31.12.2023 г.: 1,256 хил. лв.).

ж) Информация за отпуснатите от емитент или от негови дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между

емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или негови дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

Виж следващата информация, както и букви а), б) и е) по-горе.

С Решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 16.12.2024 г. са одобрени следните сделки:

ж) 1. Сключване и овластяване за сключване на Допълнително Споразумение № 33 за целите на изменение на Договор за <u>овърдрафт № 100- 407/15.11.2006 г.</u> и предприемане на всички действия, произтичащи от сключването на допълнителното споразумение, включително и подписване на запис на заповед, като обезпечение по допълнителното споразумение.

<u>Прието решение</u>: ОС одобрява сключването и овластява Изпълнителния директор на СХБ да сключи Допълнително Споразумение № 33 за целите на изменение на Договор за овърдрафт № 100-407/15.11.2006 г. както и да предприеме всички действия, произтичащи от сключването на допълнителното споразумение, включително и да подпише запис на заповед, като обезпечение по допълнителното споразумение, при следните условия на сделката:

1.1. Страни по сделката

СХБ като „**Кредитополучател**“;

Юробанк България като „**Кредитор**“.

1.2. Предмет на сделката

Сключване на допълнително споразумение за целите на изменение на условията по Договор за овърдрафт № 100-407/15.11.2006 („**Овърдрафт 407**“), като предвидените изменения се отнасят до: промяна на сроковете и начина на погасяване на предоставения на Кредитополучателя кредит в размер **на 1 000 000 евро**, както следва:

крайният срок за издължаване на кредита (падеж) става **31.12.2029 г.**, като на тази дата Кредитополучателят се задължава да погаси всички дължими по кредита суми (включващи главница, лихви, такси, комисионни, разноски);

крайният срок за издължаване на кредита може да бъде удължен с 18 месеца след падежа на кредита, посочен по-горе, след кумулативното изпълнение на следните условия:

- Кредитополучателят не е в неизпълнение на което и да е задължение по Овърдрафт 407 и договорите, обезпечаващи кредита, и няма дължими и непогасени суми по кредита;

- Кредитополучателят е депозирал писмено искане за това;

- подписване на допълнително споразумение за уговаряне на новия падеж на кредита.

С оглед удължаването на срока по Овърдрафт 407 и за обезпечаване на главницата, лихвите, таксите, комисионите и разноските по предоставения овърдрафт, Кредитополучателят издава в полза на Кредитора запис на заповед за сумата от 1 000 000 евро, ведно с дължимите върху тази сума годишна лихва в размер на 7%, платим на предявяване при „Юробанк България“ АД, за срок изрично удължен до 30.06.2030 г. и посочен от издателя в записа на заповед, платим без разноски и без протест.

Размерът на главницата по Овърдрафт 407 е 1 000 000 евро, като към 15.10.2024 г. остатъкът по главницата е в размер на 990 131,91 евро.

Дължимата от Кредитополучателя годишна лихва по Овърдрафт 407 е в размер на **3M EURIBOR** (*който не подлежи на договаряне и промените в него стават незабавно задължителни за страните, а в случай че стойността на базата е по-ниска от* 0*, Кредиторът ще приложи стойност* 0) **+ надбавка от 3,25 % годишно**.

Надбавката по Овърдрафт 407 се намалява на 3,00% („**Намалена надбавка**“) при условие, че Кредитополучателят е постигнал и поддържа коефициент „дълг към оценена стойност“ („**ДКОС**“) по-нисък от 70%. За избягване на съмнение изрично се потвърждава, че:

(i) приложимата по Овърдрафт 407 лихва запазва структурата си на плаваща основа, която не подлежи на договаряне, и договорна лихвена надбавка (надбавката), като в случай, че изискването за ДКОС коефициент по-горе е изпълнено, ще се намали само надбавката, и

(ii) Намалената надбавка не се прилага към каквато и да е лихва, дължима от Кредитополучателя в случай на неизпълнение.

ж) 2. Сключване и овластяване за сключване на Допълнително Споразумение № 33 за целите на изменение на Договор за <u>овърдрафт № 100- 592/13.08.2007</u> г. и предприемане на всички действия, произтичащи от сключването на допълнителното споразумение, включително и подписване на запис на заповед, като обезпечение по допълнителното споразумение.

<u>Прието решение</u>: ОС одобрява сключването и овластява Изпълнителния директор на СХБ да сключи Допълнително Споразумение № 33 за целите на изменение на Договор за овърдрафт № 100-592/13.08.2007 г. както и да предприеме всички действия, произтичащи от сключването на допълнителното споразумение, включително и да подпише запис на заповед, като обезпечение по допълнителното споразумение, при следните условия на сделката:

2.1. Страни по сделката

СХБ като „**Кредитополучател**“;

Юробанк България като „**Кредитор**“.

2.2. Предмет на сделката

Сключване на допълнително споразумение за целите на изменение на условията по Договор за овърдрафт № 100-592/13.08.2007 („**Овърдрафт 592**“), като предвидените изменения се отнасят до: промяна на сроковете и начина на погасяване на предоставения на Кредитополучателя кредит в размер **на 1 000 000 евро**, както следва:

крайният срок за усвояване на средства от кредита става **30.12.2029 г.** и след изтичането му задължението на Кредитора за предоставяне на средства от кредита отпада;

крайният срок за издължаване на кредита (падеж) става **31.12.2029 г.**, като на тази дата Кредитополучателят се задължава да погаси всички дължими по кредита суми (включващи главница, лихви, такси, комисионни, разноски);

крайният срок за издължаване на кредита може да бъде удължен с 18 месеца след падежа на кредита, посочен по-горе, след кумулативното изпълнение на следните условия:

- Кредитополучателят не е в неизпълнение на което и да е задължение по Овърдрафт 592 и договорите, обезпечаващи кредита, и няма дължими и непогасени суми по кредита;

- Кредитополучателят е депозирал писмено искане за това;

- подписване на допълнително споразумение за уговаряне на новия падеж на кредита.

С оглед удължаването на срока по Овърдрафт 592 и за обезпечаване на главницата, лихвите, таксите, комисионите и разноските по предоставения овърдрафт, Кредитополучателят издава в полза на Кредитора запис на заповед за сумата от 1 000 000 евро, ведно с дължимите върху тази сума годишна лихва в размер на 7%, платим на предявяване при „Юробанк България“ АД, за срок изрично удължен до 30.06.2030 г. и посочен от издателя в записа на заповед, платим без разноски и без протест.

Дължимата от Кредитополучателя годишна лихва по Овърдрафт 592 е в размер на **3M EURIBOR** (*който не подлежи на договаряне и промените в него стават незабавно задължителни за страните, а в случай че стойността на базата е по-ниска от* 0*, Кредиторът ще приложи стойност* 0) **+ надбавка от 3,25 % годишно**.

При просрочие на дължимите погасителни вноски по главницата и/или лихвата и/или предсрочна изискуемост на кредита, дължимата от Кредитополучателя лихва по т. 1.3.2 се увеличава автоматично с лихвена надбавка за просрочие в размер на 0,75%, като дължимите суми се олихвяват с действащия 3M Euribor плюс 4% годишно.

Надбавката по Овърдрафт 592 се намалява на 3,00% („**Намалена надбавка**“) при условие, че Кредитополучателят е постигнал и поддържа коефициент „дълг към оценена стойност“ („**ДКОС**“) по-нисък от 70%. За избягване на съмнение изрично се потвърждава, че:

(i) приложимата по Овърдрафт 592 лихва запазва структурата си на плаваща основа, която не подлежи договаряне, и договорна лихвена надбавка (надбавката), като в случай, че изискването за ДКОС коефициент по-горе е изпълнено, ще се намали само надбавката, и

(ii) Намалената надбавка не се прилага към каквато и да е лихва, дължима от Кредитополучателя в случай на неизпълнение.

Двете Допълнителни Споразумения с номер 33, за целите на изменение на Договор за овърдрафт № 100- 407 и Договор за овърдрафт № 100-592 са подписани от страните на 23.12.2024 г.

ж) 3. Потвърждаване на поръчителство при изменени условия по Договор за заем № N-61/07 от 13 септември 2007 г., предвидени в Анекс XI към него и овластяване на Изпълнителния директор на СХБ да сключи Анекс XI към Договора за заем.

Прието решение: ОС потвърждава поръчителството на СХБ при изменените условия по Договор за заем № N-61/07 от 13 септември 2007 г. („**ДЗ № N-61/07**“), предвидени в Анекс XI към него и овластява Изпълнителния директор на СХБ да сключи Анекс XI към ДЗ № N-61/07, при следните условия на сделката:

3.1. Страни по сделката

- „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 – дъщерно дружеството на „София Хотел Балкан“ АД („**Метропол**”), в качеството на „**Заемополучател**“;

- ЮРОБАНК КИПЪР ЛТД, дружество от Кипър, със седалище в Никозия, Кипър, бул. Арх. Макариос III 41, регистрирано под корпоративен идентификационен номер HE 217050 в Регистъра на дружествата и официалния синдик, в качеството на „**Кредитор**“ и

- СХБ, в качеството на „**Поръчител**“.

3.2. Предмет на сделката

Изменение на условията по ДЗ № N-61/07, чрез сключване на Анекс XI към него, като предвидените изменения се отнасят до обезпеченията по договора, едно от които ще бъде учредено от СХБ (*залог на дружествените дялове на Метропол, собственост на СХБ*), както и изрично потвърждение на поръчителството от страна на СХБ, с оглед изменените условия по ДЗ № N-61/07, уговорени в горепосочения анекс.

Чрез Анекс XI, СХБ, като Поръчител (съгласно сръбското право), потвърждава, че с действие от (включително) датата на анекса, гаранцията му за задълженията на Метропол по ДЗ № N-61/07 остава в пълна сила спрямо новия кредитор – Юробанк Кипър ЛТД, както и че всяко заместване в правата или друго прехвърляне от Кредитора на неговите права, ползи или задължения по ДЗ № N- 61/07 (включително, без ограничения всяко заместване в правата или друго прехвърляне на Юробанк България) няма да води до ограничаване, промяна или намаляване на задълженията му по ДЗ № N-61/07 (включително измененията към него) и че в случай на такова заместване в правата или прехвърляне, поръчителството за задълженията на Длъжника по ДЗ № N-61/07 (включително измененията към него) ще продължи с пълна сила.

Размерът на главницата по ДЗ № N-61/07 е 9 643 260,00 евро.

Лихвата по ДЗ № N-61/07 е в размер на 6М Юрибор + надбавка от 3,15 % на годишна база.

Лихвеният период е шест месеца. Лихвата се плаща на всеки 30-ти юни и 31-ви декември и на крайната дата на падежа, при условие че: **(i)** последният лихвен период не надвишава крайния падеж; **(ii)** първият и последният лихвен период могат да продължават по-малко или по-дълго от шест месеца.

Маржът по ДЗ № N-61/07 ще бъде намален на 2,90 % („**Редуциран марж**“), при условие че Метропол достигне и поддържа съотношение Заем към Стойност („**ЗкС**“), по-нисък от 55 %. За избягване на съмнения следва да се посочи, че:

(i) приложимият лихвен процент по ДЗ № N- 61/07 запазва плаващата си структура, която не подлежи на предоговаряне, плюс лихвена добавка (марж), която се договаря, в случай че е изпълнено изискването за съотношение ЗкС, описано по-горе – в този случай единствено маржът ще бъде намален;

(ii) Редуцираният марж не се прилага за който и да е лихвен процент, дължим от Длъжника, в случай на неизпълнение.

Съгласно ДЗ № N-61/07 Метропол следва да изплати сумата по ДЗ № N-61/07 до **31 декември, 2029 г.** Крайната дата на падежа може да бъде удължена с 18 (осемнадесет) месеца след писмено искане на Метропол до Кредитора. Такова удължаване влиза в сила след подписване на анекс към договора за заем (подписването на нов анекс не може да бъде задържано, поставяно под условие или забавяно от Кредитора) и нов погасителен план към него, съгласно който погасяването на главницата ще бъде равностойно и на същите периоди като тези от предходните 18 месеца, при условие че към момента на подписването и влизането им в сила не е настъпил случай на неизпълнение по ДЗ № N- 61/07. Метропол докладва за такова удължаване на падежа на Националната банка на Сърбия („**НБС**“) в сроковете, определени в правилата на НБС.

ж) 4. Сключване и овластяване за сключване на Договор за залог върху 100 % от дружествените дялове на Метропол, собственост на СХБ, и учредяване и вписване на залога.

Прието решение: ОС одобрява сключването и овластява Изпълнителния директор на СХБ да сключи Договор за залог върху дружествените дялове на Метропол, собственост на СХБ, и да предприеме съответните действия за учредяване и вписване на залога, при следните условия на сделката:

4.1. Страни по сделката

ЮРОБАНК КИПЪР ЛТД като **Залогоприемател**, и

СХБ, в качеството на **Залогодател**.

4.2. Предмет на сделката

Сключване на Договор за учредяване на залог върху дружествени дялове („**Договора**“) и учредяване и вписване на залог по сръбското право в полза на Залогоприемателя върху 100% от дружествените дялове, които СХБ притежава в Метропол, в изпълнение на предвиденото в Анекс XI към ДЗ № N-61/07.

Залогът, учреден по начина и в съответствие с разпоредбите на Договора, ще продължи до пълното изплащане на обезпечената сума, като в този период Залогодателят се задължава да не продава заложените дялове, да не ги обременява с тежести без предварителното изрично писмено съгласие на Залогоприемателя, което той няма право да отказва неоснователно, без да дава подробни обяснения, *m.e.* ще се въздържа от всякакви действия, които могат да доведат до намаляване на заложените дялове, било чрез правна сделка, било чрез физическа дейност.

Залогът ще има действие до пълното изплащане на обезпечената сума.

Съгласно ДЗ № N-61/07 Метропол е поел задължението да изплати сумата по ДЗ № N-61/07 до 31 декември, 2029 г. Крайната дата на падежа може да бъде удължена с 18 (осемнадесет) месеца след писмено искане на Метропол до Кредитора. Такова удължаване влиза в сила след подписване на анекс към договора за заем (подписването на нов анекс не може да бъде задържано, поставяно под условие или забавяно от Кредитора) и нов погасителен план към него, съгласно който погасяването на главницата ще бъде равностойно и на същите периоди като тези от предходните 18 месеца, при условие че към момента на подписването и влизането им в сила не е настъпил случай на неизпълнение по ДЗ № N- 61/07. Метропол докладва за такова удължаване на падежа на НБС в сроковете, определени в правилата на НБС.

На 30.12.2024 г. Метропол изпраща на Дружеството Уведомление по чл. 114а, ал. 9 от ЗППЦК, с което уведомява, че на същия ден (30.12.2024 г.) Метропол е сключил горепосочените сделки, а именно:

1. Сключване на Анекс № XI съгласно изменение на Договор за кредит № N-61/07 от 13 септември 2007 г.; Издаване на 5 (пет) броя безналични записи на заповед от Метропол в полза на Юробанк Кипър ЛТД като обезпечение по тях;

2. Учредяване на ипотека като обезпечение съгласно Приложение XI към Договор за кредит № N-61/07 от 13 септември 2007 г.; Приложение № VII съгласно изменение на Договор за кредит № N-339/13 от 07.03.2013 г. и Приложение № VIII съгласно изменение на Договор за кредит № N-340/13 от 21.02.2013 г.

Сключването на горепосочените сделки е надлежно одобрено от Съвета на директорите на СХБ съгласно Протокол с решения на Съвета на директорите на СХБ от 20.09.2024 г. съгласно Искане за одобрение на основание чл. 114а, ал. 4 от ЗППЦК относно сделки, попадащи в обхвата на чл. 114, ал. 3 от ЗППЦК, изпратено от Метропол до СХБ на 20.09.2024 г., регистрирано от СХБ под входящ № 303/20.09.2024 г. и от Общото събрание на акционерите на СХБ съгласно Протокол за решенията на извънредното Общо събрание на акционерите на СХБ от 16.12.2024 г.

Във връзка с гореописаното, всички законоустановени срокове произтичащи от разпоредбите на ЗППЦК са спазени и съответните документи са предоставени на Комисията за финансов надзор в надлежно изпълнение на изискванията на ЗППЦК.

з) Висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал.

Към края на 2024 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал.

и) Данни за директора за връзки с инвеститорите

Десислава Ялъмова, Директор за връзка с инвеститорите
пл. Света Неделя 5, гр. София 1000, България
тел. 00359 2 937 8069

й) Информация относно действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

София Хотел Балкан АД не осъществява научно изследователска и развойна дейност.

к) Информация относно наличието на клонове на предприятието

Дружеството няма клонове или други звена на самостоятелна издръжка.

Настоящи тенденции, събития и рискове, които могат да окажат значително влияние върху финансовото състояние на Дружеството

Туристическият сектор, към който принадлежи Дружеството, се свързе от напълно от последиците от пандемията, но в същото време поради други промени в макроикономическата среда, ситуацията продължава да създава предизвикателства пред дейността му. Тук попадат съществени показатели като **(а) инфлацията**, повишаването на **(б) лихвените проценти**, както и **(в) геополитическите рискове**, като всички посочени променливи на макроикономическата среда дефинират определена несигурността по отношение на бъдещото развитие и поставят предизвикателства пред Дружеството и неговите операции.

а) Инфлацията ще намалее, но несигурността около митата е по-голяма, отколкото през пандемията, заявява вицепрезидентът на ЕЦБ Луис де Гиндос в интервю за британския вестник "Сънди таймс", публикувано и на официалната страница на банката, съобщава БТА на 16.03.2025 г.

Европейската централна банка очаква в средносрочен план инфлацията да се доближи до целта от 2 на сто, но трябва да се има предвид несигурността на сегашната среда, която е дори по-висока, отколкото по време на пандемията. Това заявява вицепрезидентът на ЕЦБ Луис де Гиндос.

Прогнозите на ЕЦБ относно инфлацията не включват окончателното равнище на митата, наложени от САЩ и респективно от техните търговски партньори, тъй като настоящата ситуация е много нестабилна, подчертава Де Гиндос, цитиран от АФП.

Според вицепрезидента на ЕЦБ евентуална търговска война "би била губеща за всички" и би имала много по-лошо въздействие върху растежа, отколкото върху инфлацията. "Това е така, защото увеличаването на митата първоначално повишава цените, но впоследствие по-ниският растеж компенсира това първоначално ценово увеличение. Освен това трябва да разгледаме не само двустранните мита между САЩ и Европа, но и това, което икономистите наричат "пренасочване на търговията". Това означава, че например митата, наложени от САЩ върху китайски стоки, могат да пренасочат търговските потоци от Китай към Европа, обяснява Луис де Гиндос.

По данни от НСИ, през декември 2024 г. месечната инфлация, измерена с индекса на потребителските цени (ИПЦ), е 0.4% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за декември 2024 г. спрямо декември 2023 г. е 2.2%.

През декември 2024 г. спрямо предходния месец най-голямо е увеличението на цените в групите: „Развлечения и култура“ (+5.9%), „Транспорт“ (+1.3%), „Ресторанти и хотели“ (+0.7%). Месечната инфлация, измерена с хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), е 0.3%, а годишната инфлация е 2.1%.

През предходния месец декември 2023 г. месечната инфлация, измерена с ИПЦ, е 0.3% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за декември 2023 г. спрямо декември 2022 г. е 4.7%.

б) През юли 2022 г. Управителният съвет на ЕЦБ повиши **лихвените проценти** за първи път от 11 години насам. На първото си заседания за 2024 г. през януари ЕЦБ очаквано решава да остави без промяна основните си лихвени проценти. Така депозитната лихва на институция остава на най-високото си ниво в историята на еврозоната, а именно 4%. В хода на годината нивата на лихвата се променят в посока надолу, а края на януари 2025 г., ЕЦБ понижава основния си лихвен процент за пореден път, този път с четвърт пункт, до най-ниското си равнище през последните 2 години – 2.75%. След това решение на ЕЦБ пазарите залагат на още две-три лихвени понижения до края на 2025 г.

Основният лихвен процент на БНБ също е увеличен от нула (в периода до 01.09.2022 г.) до нива от 3.80% на 01.12.2023 г., а от средата на 2024 г. плавно тръгва надолу до 3.04% на 01.12.2024 г. и 2,59% на 01.03.2025 г. Централната банка има за основна задача да поддържа цените стабилни и когато цените се покачват твърде бързо, тоест когато инфлацията е прекалено висока, чрез повишаването на лихвените проценти БНБ би следвало да помогне да я върнат на целево равнище в средносрочен план.

Понижаването на лихвените нива е благоприятно обстоятелство за Дружеството, във връзка с получените дългосрочни кредити. Заемите с плаващи лихвени проценти (EURIBOR + надбавка), по които Дружеството е страна, могат да са причина за изменение на бъдещите паричните потоци на последното. Това изцяло зависи от движенията на пазарните лихвени проценти. Тримесечният EURIBOR е отрицателен за дълъг период от време, до средата на 2022 г. включително, след което нивата му започват да се покачват, за да достигнат в края на 2022 година нива над 2%. В края на 2023 г. тримесечният EURIBOR достига вече 3.909%, а през 2024 г. поема надолу и в края на годината е 2.714%.

в) Усложнена е и международна **геополитическа обстановка** през последните години. От една страна е инвазията на Руската Федерация в Република Украйна започнала преди 3 години, която породи налагането на санкции и ограничения от страна на Европейския съюз, САЩ, Канада, Великобритания и други спрямо Руската Федерация, Руската централна банка, кредитни институции и компании, както и физически лица, свързани със събитията там.

От друга страна, в началото на месец октомври 2023 г. започва военният конфликт в ивицата Газа. Наложена е пълна забрана за пътуване на граждани на Израел. Очакванията за засилено пътуване на гости от Израел в края на 2023 годината не се осъществява, поради настъпилите форсмажорни обстоятелства. Още в първите месеци на 2024 г. са възстановени ежеседмичните полети от и до Израел и първоначалният негативен ефект за Дружеството е преодолян в значителна степен.

На фона на глобална обстановка, станала особено нестабилна през последните години заради руската инвазия в Украйна, атаката на Хамас срещу Израел и ескалиращото напрежение между Китай и Тайван, идва и завръщането на президента Доналд Тръмп в Белия дом на 20.01.2025 г., факт, който разчупва още повече настоящата геополитическа рамка.

На пресконференция във Франкфурт на Майн от 30.01.2025 г. Кристин Лагард, председател на ЕЦБ, съобщава, че *„Рисковете за икономическия растеж все така клонят в низходяща посока. Засилване на напрежението в световната търговия би могло да възпрепятства растежа в еврозоната, потискайки износа и отслабвайки световната икономика. Възможно е понижаване на доверието да попречи потреблението и инвестициите да се възстановяват с очаквания темп. Такава тенденция би могла да бъде засилена от геополитически рискове като неоправданата война на Русия срещу Украйна и трагичния конфликт в Близкия изток, които биха могли да причинят смущения в енергийните доставки и да възпрепятстват още повече световната търговия. Възможно е също растежът да бъде по-слаб, ако настъпващите със закъснение ефекти от затягането на паричната политика продължат по-дълго от очакваното. Той може да се окаже по-голям, ако разхлабването на условията за финансиране и спадът на инфлацията дадат възможност за по-бързо възстановяване на вътрешното потребление и инвестиции.“*.

Коментирайки планът на ЕС за превъоръжаване, който има за цел да увеличи разходите на страните членки с 1,5 на сто от техния брутен вътрешен продукт, Луис де Гиндос, вицепрезидент на ЕЦБ, заявява, че това "със сигурност е решение в правилната посока", което ще има въздействие върху макроикономическите перспективи. "Той вероятно ще има положителен ефект върху растежа и ще окаже ограничено въздействие върху инфлацията", въпреки че са необходими повече подробности, за да се направи точна преценка на въздействието върху икономиката от планираното увеличение за отбрана в ЕС, отбелязва още вицепрезидентът на ЕЦБ.

Във връзка с гореизложеното, Дружеството е извършило преглед на взаимоотношенията си с клиенти и доставчици и не е установило повишен риск по отношение на дейността си, приходите и възникналите вземания от нея.

Към 31.12.2024 г. Дружеството няма инвестиции или разчети с клиенти и доставчици от Русия, Украйна и/или Израел и поради естеството на бизнеса си, а именно предоставянето на услуги и липсата на зависимост от доставки на суровини, оценката на ръководството е, че военните конфликти нямат пряк и негативен ефект върху дейността на Дружеството. Инвестицията в дъщерното дружество и размерът на очакваните кредитни загуби на вземанията от свързани лица въпреки това в бъдеще биха могли да бъдат непряко повлияни от ситуацията в Украйна и Израел и тенденциите в международната и българската икономика, свързани с цените на енергийните ресурси, инфлацията, нарастващите лихви, пазара на имоти и др.

Ж. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО

Според българското законодателство ръководството следва да изготвя финансови отчети за всяка финансова година, които да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината, за неговите счетоводни резултати и паричните потоци в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на самостоятелния финансов отчет към 31 декември 2024 г. е спазен принципът на предпазливостта при оценката на активите, пасивите, приходите и разходите.

Ръководството също така потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като индивидуалния финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие, въпреки съществената несигурност, свързана с бъдещите мерки на правителството в сферата на туризма и прогнозите за приходи на дружеството, породени от динамичните и непредвидими мерки в България и в световен мащаб.

Ръководството е отговорно за коректното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягването и откриването на евентуални злоупотреби и други нередности.

Анализ и разяснение на информацията към НАРЕДБА № 2 за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Към 31.12.2024 г. акционерният капитал на Дружеството е 5 264 хил. лв. и се състои от 5 263 896 броя поименни безналични обикновени акции с право на глас с номинал 1 (един) лев всяка, регистрирани за търговия на „Българска фондова борса“ АД. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Прехвърлянето на акции на Дружеството се извършва свободно при спазване на изискванията на действащото законодателство за сделки с безналични акции.

Акциите на Дружеството се прехвърлят свободно според волята на собствениците им. Ограничение по отношение прехвърляне на акции на дружеството съществуват само в предвидените от закона случаи.

Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер, няма съгласно Устава на Дружеството.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на Дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Акционерите притежаващи пряко акции, даващи право на 5 на сто или повече от правата на глас в Общото събрание към 31.12.2024 г. са:

- “Потамиро Лимитид”, Кипър – 4,605,776 бр. акции – 87.50%
- “Кокари Лимитид”, Кипър – 623 815 бр. акции – 11.85%

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

Няма такива.

5. Описание на система за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

Няма такава.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Няма такива.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на Дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

Няма такава.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

I. Органите на управление на Дружеството са: Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите включва всички акционери с право на глас. Членовете на Съвета на директорите вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери.

Членовете на Съвета на директорите се избират от Общото събрание на акционерите за срок от 3 /три/ години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на акционерите на нов съвет на директорите.

II. Общото събрание на акционерите изменя и допълва устава на Дружеството, избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнаграждението им.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Общото събрание на акционерите: изменя и допълва устава на Дружеството; взема решения за увеличаване и намаляване на капитала; взема решение за преобразуване и прекратяване на Дружеството; избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнаграждението им; назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители; одобрява годишния счетоводен отчет на Дружеството и консолидирания такъв след заверка от назначения експерт-счетоводител; назначава ликвидатори при прекратяване на Дружеството, освен в случаите на несъстоятелност; освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите; дава съгласие за учредяване на ипотека и залог върху дълготрайни активи на Дружеството по предвидения в ЗППЦК ред. Общото събрание на акционерите, с мнозинство от 2/3 може да вземе следните решения: за издаване на нови акции и условията за покупка или записване на акции на Дружеството, прекратяване и ликвидация на Дружеството, изменения в устава на Дружеството, назначаване и освобождаване на членове на Съвета на директорите, увеличаване или намаляване на капитала на Дружеството. В срок до 5 (пет) години от вписването в търговския регистър на изменението в устава, извършено с решението на общото събрание на акционерите от 25.01.2011 г., на основание чл. 196, ал. 1 от Търговския закон, Съветът на директорите има право да взема решения за увеличаване на капитала на Дружеството до достигане на общ номинален размер от 50 000 000 (петдесет милиона) лева или равностойността им в евро, чрез издаване на нови обикновени и/или привилегировани акции. Решение за преобразуване по реда на глава шестнадесета от ТЗ се приемат с мнозинство от ¾ от представените акции. Дружеството може да изкупи собствени акции въз основа на решение на Общото събрание на акционерите, в което се определят: максималният брой акции, подлежащи на обратно изкупуване, условията и реда, при които Съветът на директорите извършва изкупуването в срок, не по-дълъг от 18 /осемнадесет/ месеца от датата на решението на Общото събрание на акционерите, и минималния и максималния размер на цената на изкупуване.

Компетентност на Съветът на директорите:

- дава съгласие за участие или разпореждане с участие в други търговски или граждански дружества в страната или чужбина;
- дава съгласие за придобиване или разпореждане с недвижими имоти или вещни права върху тях;
- дава съгласие за сключване на договори за кредитиране на трети лица, както и на договори за съвместна дейност;
- възлага управлението на Дружеството на един или повече от своите членове въз основа на договор за управление;
- определя стратегията и плановете за развитие на Дружеството;
- определя и изменя организационната структура на Дружеството;
- публикува утвърдения годишен финансов отчет;
- взема решения за образуване на клонове и други структурни подразделения;
- решава въпросите за образуване на парични фондове на Дружеството, за използване на дългосрочни и краткосрочни кредити;
- взема решения за осъществяването на инвестиционната политика на Дружеството;
- упражнява годишен и текущ тримесечен контрол по финансовото състояние на Дружеството;
- контролира изпълнението на поетите задължения от изпълнителния директор;
- изготвя годишен отчет за своята работа и за състоянието на Дружеството и го представя на Общото събрание на акционерите;
- изготвя и приема бизнес програма на Дружеството.

Съветът на директорите може да взема решения, ако присъстват лично или са представени от друг член, най-малко 2/3 от членовете му.

Решенията на Съвета на директорите се вземат с квалифицирано мнозинство от 2/3 от гласовете на всички членове, с изключение на случаите определени в закона или в Устава.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Няма такива.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Към 31 декември 2024 г. Дружеството няма сключен договор, при който съществуват клаузи за изплащане на обезщетение при уволнение без правно основание.

ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ СЪГЛАСНО ЧЛ. 100Н, АЛ. 8 ВЪВ ВРЪЗКА С АЛ. 7, Т. 1 от ЗППЦК

„София Хотел Балкан“ АД („Дружеството“) разглежда принципите и нормите на корпоративно управление, установени с Търговския закон, Закона за публично предлагане на ценни книжа и Националния кодекс за корпоративно управление като механизъм за установяване на балансирани взаимоотношения и взаимодействие между управителните органи на Дружеството, неговите акционери и всички заинтересовани страни, в това число както потенциални инвеститори, така и служители, търговски партньори и кредитори на компанията.

Съблюдавайки така наложените принципи и норми, „София Хотел Балкан“ АД гарантира доброто корпоративно управление, изградено на основата на лоялно и отговорно корпоративно ръководство, прозрачност и независимост на работата на корпоративното ръководство и не на последно място отговорност на Дружеството пред обществото. Водещ принцип в установяване на модел на корпоративно управление на „София Хотел Балкан“ АД е гарантирането на свободно движение на стоки, услуги, капитали и хора, което благоприятства не само устойчивото развитие на националната икономика, но и на Европейската, предвид членството на България в Европейския съюз, както и на световната, отчитайки глобализацията на световното стопанство и с оглед функционирането на капиталовите пазари.

1. Информация относно спазване по целесъобразност на: (а) Националния кодекс за корпоративно управление или (б) друг кодекс за корпоративно управление, както и информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от Дружеството в допълнение на кодекса по буква (а) или (б)

Наред с принципите с препоръчителен характер, „София Хотел Балкан“ АД установява и собствени изисквания за корпоративно управление, спазването на които е задължително за управителните органи на Дружеството, като за целта приема Програма за прилагане на Международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „София Хотел Балкан“ АД.

Програмата за ефективно корпоративно управление определя политиките и принципите, към които Съветът на Директорите на „София Хотел Балкан” АД – София ще се придържа. Тя ще предостави на акционерите по-добри възможности да упражняват правата си, да се контролира процеса на разкриване на информация и да се подпомага управлението с оглед устойчивото развитие на Дружеството.

Програмата за ефективно корпоративно управление на „София Хотел Балкан” АД е съобразена с Устава на Дружеството и приложимото законодателство на Република България, където целта ѝ е повишаване нивото на информираност на акционерите; създаване на прозрачни отношения между акционерите и органите на управление на Дружеството; гарантиране защита на правата на всеки акционер; гарантиране

своевременно и точно разкриване на информация от Дружеството както и изграждане на доверие между акционери, инвеститори и всички заинтересовани страни.

В управлението на Дружеството се прилагат общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност, при спазване на Националния кодекс за корпоративно управление, който установява нормите за професионално и етично поведение на корпоративното ръководство, мениджърите и служителите във всички аспекти на тяхната дейност, както и в отношенията им с акционери на Дружеството и потенциални инвеститори с цел да се предотвратят прояви на непрофесионализъм, бюрокрация, корупция и други незаконни действия, които могат да окажат негативно влияние върху доверието на акционерите и всички заинтересовани лица, както и да накърнят авторитета на Дружеството като цяло.

Всички служители на Дружеството са запознати с установените норми на етично и професионално поведение и не са констатирани случаи на несъобразяване с тях. За целта Етичният кодекс, който е определящ необходимите нива на етика и поведение, се комуникира със служителите и при промени в него се правят обучения за тях.

2. Гарантиране защита правата на акционерите

2.1. Осигуряване на сигурни методи за регистрация на собствеността

Дружеството е сключило договор за регистрация на издадените акции с „Българска Фондова Борса-София” АД, поради възможността за свободното прехвърляне на акциите на „София Хотел Балкан” АД акционерите могат свободно да търгуват с тях. Всички промени, засягащи акциите и техните притежатели, се отразяват в книгата на акционерите на „София Хотел Балкан” АД, която се съхранява в „Централен депозитар” АД. Дружеството заплаща годишна такса за воденето на книгата на акционерите на „Централен депозитар” АД. В случай, че има загубени или откраднати депозитарни разписки, органите на управлението, съдействат на акционерите, като ги насочват към инвестиционен брокер за да им бъде издаден дубликат.

За удовлетворяване потребностите на акционерите и инвеститорите относно получаване на пълна, актуална и достоверна информация за дейността, Дружеството прилага корпоративна информационна политика и предоставя необходимата информация в съответствие със законовите изисквания на Република България в съответните направления.

2.2. Общо събрание на акционерите

Общото Събрание („ОС”) се провежда на редовни сесии поне веднъж годишно. Когато се приемат важни решения за Дружеството като увеличаване на капитала, издаване на облигации, депозиране на активи, чийто размер изисква одобрението на ОС, както и в други случаи, посочени в Устава, се свиква извънредно ОС.

Общото събрание се свиква съобразно процедурата, определена в ТЗ и ЗППЦК. Поканата за свикване се обявява в Търговския регистър най-късно 30 дни преди датата на събранието. Поканата се изпраща в Комисията за финансов надзор, Централния депозитар и Българска фондова борса, където се търгуват акциите на дружеството, поне 30 дни преди датата на ОС или друг предварителен срок, изискуем съгласно законодателството. На датата на публикуване на поканата, всички материали, свързани с ОС, се депозират на седалището и адреса на управление на Дружеството, за да са на разположение на акционерите.

Предвид чл. 115 ЗППЦК и чл. 18, ал. 2 от Устава на дружеството, не се предвижда изпращане на покани до акционерите.
Правото на глас на ОС може да се упражни лично или чрез упълномощен представител на акционера, регистриран в книгата на акционерите до 14 дни преди датата на ОС. Упълномощаването става чрез изрично пълномощно по Закона за публично предлагане на ценни книжа, издадено специално за съответното ОС.

Акционерите имат възможност да участват в разпределението на печалбата на Дружеството. Право на дивидент имат лицата, регистрирани като акционери на Дружеството от Централния депозитар, до 14-ия ден след датата на ОС, което е взело решението за одобряване на годишния финансов отчет и за разпределение на печалбата на Дружеството.

Съветът на Директорите декларира, че уведомява надлежно акционерите като следва законно установените процедури за всяко планирано предложение за решение за увеличение на капитала на Дружеството посредством преобразуване на печалбата (или на част от нея) в капитал.

Всеки потенциален инвеститор може да получи неограничен брой акции от пазара на ценни книжа посредством системата за търговия на „Българска Фондова Борса” АД, като съблюдава правилата да не употребява вътрешна информация при сделки с акциите на Дружеството.

Акциите на Дружеството могат свободно да се преотстъпват и разполагането с тях се извършва без никакви ограничения на Фондовата борса.

2.3. Равнопоставено третиране на акционерите

„София Хотел Балкан“ АД гарантира равнопоставеното третиране на всички акционери, включително миноритарните и чуждестранните акционери, както и защитаване на техните права. Всички акционери от един клас, включително малцинства и чуждестранни акционери, имат равни права.

2.4. Разкриване на информация и прозрачност

„София Хотел Балкан“ АД се ръководи от приложимите изисквания на българското законодателство по отношение на задължителното разкриване на информация в указания обем, ред и срокове за това като предоставя данни за Дружеството, данни за акционерната структура, устройствените актове на Дружеството, данни за управителните органи, годишни финансови отчети, материали за предстоящите общи събрания на акционерите на Дружеството, представляващи обществен интерес.

При изпълнение на законоустановеното си задължение за разкриване на информация, „София Хотел Балкан“ АД периодично или инцидентно предоставя информация на Фондовата борса и Комисията за финансов надзор, съгласно законоустановените изисквания. В допълнение на това „София Хотел Балкан“ АД осигурява прозрачност посредством:

- Осигуряване на достъп до финансовите отчети на Дружеството по седалището му, чрез Директора за връзки с инвеститорите.
- Членовете на Съвета на директорите на „София Хотел Балкан” АД предоставят необходимата информация, засягаща Дружеството, в надлежен вид и в съответните срокове, и активно съдействат на Директора за връзки с инвеститорите при изпълнението на неговите задължения и в отношенията му с акционерите на Дружеството.

С оглед разкриването на публична информация и за целите на прозрачността, Съветът на директорите на „София Хотел Балкан” АД възлага и следи за изпълнението на Директора за връзки с инвеститорите следните функции:

- Поддържането на активни контакти между Съвета на директорите и акционерите на Дружеството като им осигурява полагащата им се по закон информация;
- Поддържането регистър на получените заявки и предоставената информация съгласно горното, описването причините за отказ за предоставяне на информация, при наличието на такива случаи, както и поддържането на регистър на информацията и материалите, предоставени на Комисията за финансов надзор, „Българска Фондова Борса ” АД и „Централен Депозитар” АД;
- Съхраняването на подробни протоколи от ОС;
- Изпращането на копия от протокола от ОС на Дружеството на Комисията за финансов надзор, „Българска Фондова Борса ” АД и „Централен Депозитар” АД, в законно установените срокове;
- Изпращането на всички доклади и уведомления, засягащи Дружеството и изискуеми по закон на Комисията за финансов надзор, „Българска Фондова Борса ” АД и „Централен Депозитар” АД;
- Насърчаването на ефективни и ползотворни отношения между Дружеството, акционерите и потенциалните инвеститори;
- Активно да поощрява съблюдаване разпоредбите и съответните задължения, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа и другите разпоредби и закони, засягащи дейността на публичните дружества;

– Представянето на доклад за дейността си и предприетите инициативи по време на годината, за постигнатите резултати, и даването на предложения за подобряване координацията и контактите с акционерите през следващата година.

3. Система за вътрешен контрол (информация по чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК)

В „София Хотел Балкан“ АД е установена система на вътрешен контрол, целта на която е да защитава интересите и правата на акционерите, запазване на активите чрез предотвратяване, разкриване и отстраняване на нарушения на съществуващите изисквания и техните причини.
Системата за вътрешен контрол в Дружеството се прилага за постигане на стратегически цели, повишаване на операционната ефективност, снижаване на рисковете, осигуряване на надеждността и достоверността на отчетността, както и съответствие с нормативните изисквания.

Участници в системата за вътрешен контрол, които осъществяват контролна дейност на различни равнища, са ръководството на Дружеството и ръководителите на структурни подразделения.

4. Система за управление на рисковете (информация по чл.100н, ал.8, т.3 от ЗППЦК)

Ръководството на Дружеството се стреми да развива активно управление на риска, като за целта е внедрило система за управление на рисковете и насочва усилията се за нейното подобряване в съответствие с най-добрите международни практики.
Управлението на риска в „София Хотел Балкан" АД се осъществява от служителите на всички нива на управление и е неразделна част от системата за корпоративно управление на Дружеството.

„София Хотел Балкан" АД декларира, че приетите от него инвестиционни и стратегически решения са обосновани на резултати от проведени анализи на текущи и бъдещи рискове, като счита, че този подход е инструмент за повишаване на операционната и финансова устойчивост, както и стойността на Дружеството.

5. Отговорност на управителните органи

„София Хотел Балкан” АД има едностепенна система на управление – Съвет на директорите. Съветът на директорите се състои от 5 (пет) члена, който избира изпълнителни членове (директори) на Дружеството. Процесът на взимане на решения се разпределя вътрешно между Съвета на директорите и изпълнителните членове на Съвета.

5.1. Функции на Съвета на директорите на „София Хотел Балкан” АД

5.1.1 Съветът на директорите на Дружеството одобрява Правилата за дейността си и избира Председател и Заместник-председател. Председателят на Съвета на директорите свиква редовни събрания на Съвета на директорите. Всеки член на Съвета на директорите има право на свика събрание на Съвета, в съответствие с Устава на Дружеството и Правилата за дейността на Съвета.

5.1.2 Съветът на директорите приема и предлага за одобрение от ОС на Дружеството годишния финансов отчет на Дружеството, отчет за дейността и проект-предложение за решенията, които са от компетенцията на ОС на Дружеството, като се придържа към принципите за автентичност, прецизност и цялостност на представената информация;

5.1.3 Съветът на директорите на Дружеството, работи за общия просперитет и в интерес на Дружеството и неговите акционери, независимо от лицата, които са ги избрали за Съвет на директорите, работи добросъвестно и разумно, в съответствие с Устава, Закона за публично предлагане на ценни книжа и Правилата за дейността на Съвета на директорите на „София Хотел Балкан” АД;

5.1.4 Съветът на директорите, съвместно със Счетоводството на Дружеството, включително независим одит, осъществяват контрол и наблюдение, контрол и управление на риска, финансов контрол и контрол за съответствие с нормативните разпоредби;

5.1.5 Съветът на директорите съблюдава за ефективността на режима за корпоративно управление, прилаган в Дружеството, и прави необходимите промени;

5.1.6 Съветът на директорите използва прозрачна система при назначаването на изпълнителните членове, при определянето и преразглеждането на техните възнаграждения и при наблюдението на дейността им. Съветът на директорите носи отговорност за непрекъснатостта и приемствеността в управлението на Дружеството.

5.2. Изисквания към членовете на Съвета на директорите на „София Хотел Балкан” АД

5.2.1 За членове на Съвета на директорите могат да бъдат избирани само лица, отговарящи на изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа, притежаващи необходимия професионализъм, опит и качества;

5.2.2 Председателят на Съвета на директорите носи отговорност за създаване на необходимите условия, за да могат всички членове на Съвета на директорите да участват активно в заседанията. Протоколите от тези заседания се съхраняват в Протоколната книга на Съвета на директорите.

5.2.3 Членовете на Съвета на директорите отделят достатъчно време, за да обсъдят дейностите на Дружеството надлежно и да изградят своя собствена преценка, независимо от преценките на изпълнителните членове;

5.2.4 Съветът на директорите има право на достъп до всякакъв вид информация от изпълнителните членове, служителите и консултантите на Дружеството, според случая, която трябва да бъде прецизна и своевременно представена, за да се гарантира изпълнението на задълженията на членовете на съвета на директорите;

5.2.5 Членовете на Съвета на директорите на Дружеството надлежно уведомяват Председателя на Съвета на директорите в случай, че някой от членовете или свързано лице, влезе във взаимоотношения с Дружеството, различни от обичайната дейност или съществено отклоняващи се от пазарните условия.

5.2.6 „София Хотел Балкан" АД декларира, че съгласно чл.100н, ал.12 от ЗППЦК не е обект на задължение за прилагане на политиката за многообразие при подбора и оценката на членовете на ръководните, управителните и надзорните органи на Дружеството.

6. Декларация на директорите по отношение на годишните доклади за дейността и финансовите отчети

Съгласно изискванията на Националния кодекс за корпоративно управление, директорите потвърждават тяхната отговорност за изготвянето на Индивидуалния и Консолидирания годишен доклад за дейността и Индивидуалния и Консолидирания финансов отчет и считат, че Индивидуалният и Консолидираният годишни доклади за дейността, взети като цяло, са прозрачни, балансирани и разбираеми, като осигуряват необходимата информация на акционерите, с цел оценяване позицията и дейността на Дружеството, бизнес модела и стратегията.

7. Информация по член 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

7.1 Член 10, параграф 1, буква "в"

Значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО:

През 2024 г. не са извършени промени, свързани с придобиване или продажба на акции на Дружеството, които достигат, надхвърлят или падат под една от следните граници от 10%, 20 %, 1/3, 50% и 2/3 от правата на глас на Дружеството за периода, по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО.

Към 31 декември 2024 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

- “Потамиро Лимитид”, Кипър – 4,605,776 бр. акции – 87.50%
- “Кокари Лимитид”, Кипър – 623 815 бр. акции – 11.85%

7.2 Член 10, параграф 1, буква "г"
Притежатели на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права:

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

7.3 Член 10, параграф 1, буква "е"
Всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на правата на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с Дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа:

Не са налице ограничения върху прехвърлянето на акции на Дружеството и ограничения върху правата на глас.

7.4 Член 10, параграф 1, буква "з"
Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на съвета и внасянето на изменения в учредителния акт:

Правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членове на Съвета на директорите и внасянето на изменения в Устава на Дружеството, са определени в Устава и в приетите Правила за работа на Съвета на директорите.

Правомощията на членовете на Съвета на директорите са уредени в Устава на Дружеството и приетите правила за работа на Съвета на директорите.

Съветът на директорите се избира от Общото събрание на акционерите за срок от 3 години. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов Съвет на директорите.

Общото събрание на акционерите взема решения за промени на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване и намаляване капитала, избор и освобождаване на членовете на Съвета на директорите, назначаване и освобождаване на регистрираните одитори (експерт-счетоводители) на Дружеството, одобряване и приемане на годишните финансови отчети след заверка от назначените регистрирани одитори, решения за разпределение на печалбата, за попълване на фонд „Резервен” и за изплащане на дивидент,

освобождаване от отговорност членове на Съвета на директорите, издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството и др.

7.5 Член 10, параграф 1, буква "и"
Правомощията на членовете на съвета и по-специално правото да се емитират или изкупуват обратно акции:

Съветът на директорите на Дружеството:

- организира и осигурява изпълнението на решенията на Общото събрание;
- контролира воденето на счетоводната отчетност, съставя и внася годишните финансови отчети пред Общото събрание;
- определя и осигурява осъществяването на цялостната стопанска политика на Дружеството;
- взема решения за образуване и закриване, и определя видовете и размера на паричните фондове на Дружеството и реда за тяхното набиране и начина на изразходването им, в съответствие с изискванията и ограниченията на действащото законодателство;
- взема решения относно покупката и продажбата на недвижими имоти и вещни права върху тях;

Решенията за емисия и обратно изкупуване на акции са в компетенциите на Общото събрание на акционерите.

8. Информация във връзка с публичното изявление на Европейския орган за ценни книжа и пазари (ЕОЦКП), определящо общите европейски приоритети за прилагане на годишните финансови отчети за 2024 г.

Рискове свързани с климата и околната среда
Несъмнено справянето с рисковете, произтичащи от изменението на климата и влошаването състоянието на околната среда, ще бъде сред основните предизвикателства за дружествата през следващите години. Дружеството следи всички тенденции по темата, за да може да реагира своевременно на променящата се ситуация.

По-високите енергийни цени на петрол, природен газ и електричеството са повлияни от редица фактори, измежду които и климатични такива: по-малко вятър в Обединеното кралство означава бездействащи ветрени генератори, суша в Бразилия намалява електричеството, добито във водните централи, студените зими изчерпват резервите от петрол и газ. Тъй като голяма част от разходите на дружествата са свързани с енергията, цената на петрола, газа и електричеството са от голямо значение за общото им икономическо състояние.

Инвазията на Русия в Украйна и военният конфликт в ивицата Газа
Информацията е оповестена в по-горе в този доклад за дейността.

Влияние на макроикономическата среда
Информацията е оповестена в по-горе в този доклад за дейността.

Влияние на климата
През 2024 г. Дружеството представя информация по въпроси, свързани с климата, отчитайки това докладване като дългосрочен ангажимент, който да развива и задълбочава в бъдеще. Законодателството, регулаторните органи, контрагентите на Дружеството и потребителите на нефинансова информация отделят голямо внимание на изменението на климата. Европейският Съюз прие Европейската зелена сделка за преход към по-устойчива икономическа и финансова система, а през следващите години подробните изисквания за отчитане на изменението на климата ще станат приложими като част от европейските стандарти за отчитане на устойчивостта. Дружеството е в процес на анализ на бизнеса и извършваните дейности и степента им на въздействие, възможните рискове и начини за активно участие във вземането на решения, свързани с климатичните промени. Към 31 декември 2024 г. Дружеството не е идентифицирало значителни рискове, предизвикани от климатичните промени, които биха могли да окажат пряко негативно и съществено влияние върху финансовите му отчети или инвестициите му.

9. Одитен комитет

Съгласно решение на Общото събрание на акционерите и в съответствие със законовите изисквания и конкретните нужди на Дружеството, са избрани членовете на Одитния комитет, един от които е член на Съвета на директорите.

Основните функции на Одитния комитет са регламентирани в чл. 108 на Закона за независимия финансов одит и са, както следва:

- наблюдава процеса на финансово отчитане и представя препоръки и предложения, за да се гарантира неговата ефективност;
- наблюдава ефективността на вътрешната контролна система, на системата за управление на риска и на дейността по вътрешен одит по отношение на финансовото отчитане в одитираното предприятие;
- наблюдава задължителния одит на годишните финансови отчети, включително неговото извършване, като взема предвид констатациите и заключенията на Комисията по прилагането на чл. 26, параграф 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014;
- проверява и наблюдава независимостта на регистрираните одитори в съответствие с изискванията на глави шеста и седма от ЗНФО, както и с чл. 6 от Регламент (ЕС) № 537/2014, включително целесъобразността на предоставянето на услуги извън одита на одитираното предприятие по чл. 5 от същия регламент;
- отговаря за процедурата за подбор на регистрирания одитор и препоръчва назначаването му с изключение на случаите, когато одитираното предприятие разполага с комисия за подбор;
- уведомява Комисията, както и управителните и надзорните органи на предприятието за всяко дадено одобрение по чл. 64, ал. 3 и чл. 66, ал. 3 от ЗНФО в 7-дневен срок от датата на решението;

– изготвя и предоставя на Комисията за публичен надзор над регистрираните одитори в срок до 30 юни годишните доклади за дейността си;

10. Роля на заинтересованите лица

Дружеството приема за заинтересовани лица всички лица, които не са акционери на Дружеството и които имат правен интерес във всеки отделен случай, по отношение на икономическото благосъстояние на Дружеството.

На всички лица, заинтересовани да инвестират в Дружеството ще бъде предоставяна информация за финансовото и икономическо състояние на Дружеството, които им се полагат по закон.

По пълномощие от Съвета на директорите:



Йоанис Даскалантонакис
Изпълнителен директор
“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
София, 17 март 2025 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ КЪМ ГОДИШНИЯ ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА”СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД ЗА 2024 г.

ДОКЛАД
ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН“ АД

Този доклад е изготвен на основание чл.12 от НАРЕДБА № 48 на КФН от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията („Наредба № 48“). Докладът съдържа програма за прилагане на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите на „София Хотел Балкан” АД („Дружеството”), приета от Редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството от 22.07.2013 г. и променена на Извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството от 26.11.2020 г.

През 2024 г. в изпълнение на политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, Дружеството надлежно изпълни следното и информира относно:

1. информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията:

- Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите на Дружеството („Политиката”) е разработена от Съвета на директорите на Дружеството („СД“) в съответствие с изискванията на НАРЕДБА № 48, като отчита и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление и е приета от Редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството на 22.07.2013 г. и променена с решение на Общо събрание на акционерите на Дружеството от 26.11.2020 г.

- През 2024 г. Дружеството не е създавало Комитет по възнагражденията. При разработване на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите не са ползвани външни консултанти.

2. информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителните и контролните органи;

- през 2024 г. Дружеството изплаща възнаграждение само на изпълнителния/те членове на СД, при наличието на сключен такъв договор. Дружеството изплаща само постоянно възнаграждение, при наличието на сключен такъв договор.

3. информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството;

   - през 2024 г. Дружеството изплаща на членовете на СД само постоянно възнаграждение. Като основа за определяне на месечните възнаграждения на изпълнителните членове на СД на Дружеството се приема международните пазарни нива на възнагражденията на управленски персонал на дружества опериращи луксозни хотели. Изпълнителните членове на СД на Дружеството получават възнаграждения, чийто конкретен размер се одобрява от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Не се предвижда предоставяне на възнаграждение на членовете на СД под формата на акции на Дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

4. пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати:

   - Поради фактът, че Дружеството изплаща на членовете на СД само постоянно възнаграждение, няма заложени критерии за изпълнени резултати.

5. пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати;

   - Поради фактът, че Дружеството изплаща на членовете на СД само постоянно възнаграждение, няма зависимост между него и постигнатите резултати.

6. основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения;

   - през 2024 г. месечното възнаграждение на Изпълнителния директор се изплаща ежемесечно по банкова сметка, в срок до пет работни дни след края на месеца, за който се дължи възнаграждението, при наличието на сключен такъв договор.

7. описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на директора за съответната финансова година, когато е приложимо;

- Няма предвидено допълнително пенсионно осигуряване за изпълнителните членове на СД, извън допълнителното задължително пенсионно осигуряване за лица родени след 1960 г.

8. информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения:

   - Няма предвидени променливи възнаграждения за изпълнителните членовете на СД и съответно няма информация за периодите на отлагане на тяхното изплащане.

9. информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите:

   - При прекратяване на договора с изпълнителен член на СД на Дружеството поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, Дружеството не дължи обезщетение.
   - При прекратяване на договора с изпълнителен член на Съвета на директорите от страна на Дружеството преди изтичане на мандата, за който е избран, Дружеството дължи обезщетение в размер на оставащите брутни възнаграждения на лицето за остатъка от мандата му, като сумата не може да надвишава сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за последните две години.
   - При предсрочно прекратяване на договора с изпълнителен член на съвета на директорите на Дружеството поради незадоволителни резултати и/или виновно поведение на лицето не се дължи обезщетение.
   - При неспазване на срока на предизвестието при предсрочно прекратяване на договора на изпълнителен член на Съвета на директорите се дължи обезщетение в размер на дължимото възнаграждение за срока на предизвестието.
   - При предсрочно прекратяване на договора от страна на изпълнителен член на Съвета на директорите в случай на смяна на контрола над Дружеството, последното дължи обезщетение в размер на оставащите брутни възнаграждения на лицето за остатъка от мандата му, като сумата не може да надвишава сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за последните две години.
   - Дружеството не предвижда плащане на обезщетения във връзка с клаузи, забраняващи извършването на конкурентна дейност.
   - Общият размер на обезщетенията по точки от 1 до 6 по-горе следва да не надвишава сумата от изплатените годишни постоянни възнаграждения на лицето за последните 2 години.

10. информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции:

- Няма предвидени такъв тип възнаграждения.

11. информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т.10:

    - Дружеството няма такава политика.

12. информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестието за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване;

    - През 2024 г. няма сключен договор с Изпълнителния член на СД.

13. пълния размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година:

    - На изпълнителния директор г-н Йоанис Даскалантонакис не са изплащани възнаграждения през 2023 г. и 2024 г.

    - През 2024 г. трима от неизпълнителните членове на СД получават възнаграждения, чийто конкретен размер е одобрен от Общо събрание на акционерите на Дружеството, съгласно Решения на ОСА от 29.09.2020 г., от 27.08.2021 г., от 30.06.2023 г. и от 28.06.2024 г. Решение на ОСА е достатъчно основание за изплащане на определеното възнаграждение, като определянето на такова не създава за Дружеството задължение да сключи изричен договор с член на СД, освен в случаите когато става дума за изпълнителен член на СД.

      През 2024 г. на трима от неизпълнителните членове на СД са начислени възнаграждения, както следва:
    - Георги Спасов – 11,196 лв.
    - Бойко Братанов – 11,196 лв.
    - Илия Грозданов – 11,196 лв.

14. информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) пълния размер на изплатеното и/или начислено възнаграждение на лицето за съответната финансова година;

Неприложимо.

б) възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицето от дружества от същата група;

Неприложимо.

в) възнаграждение, получено от лицето под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им;

Неприложимо.

г) всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицето извън обичайните му функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с него договор;

Неприложимо.

д) платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите му по време на последната финансова година;

Неприложимо.

е) обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви "а"-"д";

Неприложимо.

ж) информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите;

- Информацията е напълно идентична с информацията съдържаща се в т.13 от настоящия Доклад.

15. информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

а) брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени;

- Няма такава информация.

б) брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година;

- Няма такава информация.

в) брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата;

- Няма такава информация.

г) всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година.

- Няма такава информация.

Следва информация за стойността на годишното изменение на възнагражденията, резултатите на Дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в Дружеството, които не са директори (не са членове на СД), през предходните пет финансови години, представени заедно по начин, който позволява съпоставяне:

в хил. лв.

	2020	2021	изменение на 2021 г. спрямо 2020 г. %	2022	изменение на 2022 г. спрямо 2021 г. %	2023	изменение на 2023 г. спрямо 2022 г. %	2024	изменение на 2024 г. спрямо 2023 г. %
Възнаграждения на членовете на СД-общо	4	19	383.33%	25	27.86%	26	6.80%	34	27.23%
Среден размер на възнаграждението на членовете на СД	2	6	222.22%	8	27.86%	9	6.80%	11	27.23%
Брутно възнаграждение на служители, които не са директори (не са членове на СД)	1 800	1 806	0.31%	2 158	19.53%	2 339	8.35%	2 871	22.78%
Средно годишно възнаграждение на основа на пълно работно време на служителите, които не са директори (не са членове на СД)	21	20.29	-4.19%	21.16	4.29%	21.26	0.47%	23.16	8.92%
Резултати на дружеството след данъци	(4 690)	(3 054)	-35%	54	-102%	(2 958)	-5577.78%	(1 876)	-36.58%

Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период.

В приетата от Редовното годишно общо събрание на акционерите на Дружеството от 22.07.2013 г. и изменена от Извънредно общо събрание на акционерите от 26.11.2020 г., Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на Директорите са залегнали основните принципи на Наредба №48 на Комисията за финансов надзор. Политиката за възнагражденията е разработена за прилагане за дълъг период от време, освен в случай, че решение на акционерите на „София Хотел Балкан“ АД, не наложи нейна актуализация и промяна.

Съветът на Директорите счита, че залегналите в Политиката на възнагражденията принципи са актуални, ефективни и адекватни. Тяхното прилагане и занапред е приоритет на Съвета на директорите на „София Хотел Балкан“ АД.



“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
САМОСТОЯТЕЛЕН БАЛАНС
31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

		Към 31 декември	
АКТИВИ	**Пояснение**	**2024 г.**	**2023 г.**
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения	5	64,352	62,746
Инвестиционни имоти	6	826	1,029
Нематериални активи		8	2
Инвестиция в дъщерно предприятие	7	61,753	61,753
Вземания от свързани лица	29	12,273	12,260
		139,212	**137,790**
Текущи активи			
Вземания от свързани лица	29	6,071	8,045
Материални запаси	8	282	257
Търговски и други вземания	9	624	699
Парични средства	10	197	1,042
		7,174	**10,043**
Общо активи		**146,386**	**147,833**
КАПИТАЛ И ПАСИВИ			
Собствен капитал			
Акционерен капитал	15	5,264	5,264
Премиен резерв	16	12,442	12,442
Преоценъчен резерв	16	41,231	41,229
Други резерви	16	4,617	4,617
Натрупана загуба		(5,514)	(3,615)
		58,040	**59,937**
Нетекущи пасиви			
Банкови заеми	13	61,677	62,589
Задължения към свързани лица	29	1,666	2,243
Задължения за доходи при пенсиониране	12	119	106
Отсрочен данъчен пасив	14	4,018	4,076
		67,480	**69,014**
Текущи пасиви			
Банкови заеми	13	9,194	10,859
Търговски и други задължения	11	6,327	4,771
Задължения към свързани лица	29	5,286	3,218
Задължения за доходи при пенсиониране	12	59	34
		20,866	**18,882**
Общо пасиви		**88,346**	**87,896**
Общо собствен капитал и пасиви		**146,386**	**147,833**

Този самостоятелен финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 17 март 2025 г.:

Изпълнителен директор:
Йоанис Даскалантонакис

Главен счетоводител:
Десислава Ялъмова

С одиторски доклад от 28.03.2025 г.
Бул Одит ООД, одиторско дружество, рег. № 023
Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
САМОСТОЯТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПЕЧАЛБАТА ИЛИ ЗАГУБАТА И ДРУГИЯ ВСЕОБХВАТЕН ДОХОД
31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

		Годината, завършила на 31 декември	
	Пояснение	**2024 г.**	**2023 г.**
Приходи от дейността	17	17,072	14,288
Приходи от финансирания	2.21.5	99	15
Други доходи	18	127	167
Общо приходи		**17,298**	**14,470**
Печалба от продажба на нетекущи активи		325	-
Разходи за материали	19	(1,537)	(1,256)
Разходи за външни услуги	20	(6,985)	(5,871)
Разходи за персонала	21	(3,494)	(2,824)
Разходи за амортизация	5	(1,981)	(1,879)
Други разходи	22	(634)	(691)
Оперативна печалба		**2,992**	**1,949**
Финансови разходи	23	(4,928)	(4,957)
Загуба преди данъци		**(1,936)**	**(3,008)**
Приход от данък върху доходите	24	56	50
Загуба за годината		**(1,880)**	**(2,958)**
Друг всеобхватен доход			
Компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата:			
Актюерски загуби по планове с дефинирани доходи	12	(18)	(16)
Данък върху дохода, отнасящ се до компоненти, които не се рекласифицират в печалбата или загубата	14	2	2
Друга всеобхватна загуба за годината, нетно от данъци		**(16)**	**(14)**
Общо всеобхватна загуба за годината		**(1,896)**	**(2,972)**
			лв.
Загуба на акция	**25**	**(0,357)**	**(0.562)**

Този самостоятелен финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 17 март 2025 г.:

Изпълнителен директор: Главен счетоводител:
Йоанис Даскалантонакис Десислава Ялъмова

С одиторски доклад от 28.03.2025 г.
Бул Одит ООД, одиторско дружество, рег. № 023
Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
САМОСТОЯТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Акцио-нерен капитал	Премиен резерв	Преоце-нъчен резерв	Други резерви	Натрупана загуба	Общо
Към 1 януари 2024 г.	**5,264**	**12,442**	**41,229**	**4,617**	**(3,615)**	**59,937**
Загуба за годината	**-**	**-**	**-**	**-**	(1,880)	(1,880)
Друга всеобхватна загуба	**-**	**-**	2	**-**	(18)	(16)
Общо всеобхватна загуба за годината	**-**	**-**	**2**	**-**	**(1,898)**	**(1,896)**
Други промени в собствения капитал	-	-	-	-	(1)	(1)
Към 31 декември 2024 г.	**5,264**	**12,442**	**41,231**	**4,617**	**(5,514)**	**(58,040)**

	Акцио-нерен капитал	Премиен резерв	Преоце-нъчен резерв	Други резерви	Натрупана загуба	Общо
Към 1 януари 2023 г.	**5,264**	**12,442**	**41,229**	**4,617**	**(643)**	**62,909**
Загуба за годината	**-**	**-**	**-**	**-**	(2,958)	(2,958)
Друга всеобхватна загуба	**-**	**-**	-	**-**	(14)	(14)
Общо всеобхватна загуба за годината	**-**	**-**	**-**	**-**	**(2,972)**	**(2,972)**
Към 31 декември 2023 г.	**5,264**	**12,442**	**41,229**	**4,617**	**(3,615)**	**59,937**

Този самостоятелен финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 17 март 2025 г.:

Изпълнителен директор: Главен счетоводител:
Йоанис Даскалантонакис Десислава Ялъмова

С одиторски доклад от 28.03.2025 г.
Бул Одит ООД, одиторско дружество, рег. № 023
Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
САМОСТОЯТЕЛЕН ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
31 ДЕКЕМВРИ 2024 г.

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

	Пояснение	Годината, завършила на 31 декември 2024 г.	2023 г.
Парични потоци от оперативна дейност			
Парични потоци от оперативна дейност	26	7,921	7,443
Платени лихви		(5,143)	(4,164)
Нетни парични потоци от оперативната дейност		**2,778**	**3,279**
Парични средства от инвестиционна дейност			
Покупка на имоти, машини и съоръжения		(3,260)	(3,701)
Постъпления от продажба на нетекущи активи		528	-
Постъпления от лихви по заеми, предоставени на свързани лица	29	1,891	3,770
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност		**(841)**	**69**
Парични потоци от финансова дейност			
Получени заеми	27	8,617	8,596
Изплатени заеми	27	(11,399)	(11,350)
Нетни парични потоци от финансова дейност		**(2,782)**	**(2,754)**
Нетна промяна на паричните средства		**(845)**	**594**
Парични средства на 1 януари		**1,042**	**448**
Парични средства на 31 декември	10	**197**	**1,042**

Този самостоятелен финансов отчет е одобрен за издаване с решение на Съвета на директорите от 17 март 2025 г.:

Изпълнителен директор: Главен счетоводител:
Йоанис Даскалантонакис Десислава Ялъмова

С одиторски доклад от 28.03.2025 г.
Бул Одит ООД, одиторско дружество, рег. № 023
Стоян Стоянов
Управител и регистриран одитор, отговорен за одита

1. Корпоративна информация

Годишният самостоятелен финансов отчет на „София хотел Балкан” АД („Дружеството”) за годината, приключваща на 31 декември 2024 г., е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на директорите от 17 март 2025 г. Този финансов отчет се очаква да бъде одобрен от акционерите на Дружеството в срок до края месец юни 2025 г.

„София хотел Балкан” АД е акционерно дружество с ЕИК 000660476 с основен предмет на дейност хотелиерство, ресторантьорство, отдаване под наем на търговски площи, провеждане на конгресни мероприятия и съпътстващи туристически дейности като бизнес услуги, фитнес, телефон и други видове допълнителни услуги, свързани с международния и вътрешен туризъм, разрешени от българското законодателство.

Мажоритарният дял от акции към 31.12.2024 г. се държи от „Потамиро Лимитид”, Кипър. Крайните компании-майки са „Мантиция“, Кипър с 47,50% и „Ноелита“, Кипър също с 47,50% от капитала на „Потамиро Лимитид”, Кипър.

Дружеството е регистрирано със седалище и адрес на управление в Република България, гр.София 1000, пл. ”Света Неделя” № 5.

Системата на управление на Дружеството е едностепенна. Към 31.12.2024 г. регистрирани в Търговския регистър членове на Съвета на директорите са: Георги Спасов - председател на Съвета на директорите, Бойко Братанов – зам. председател на СД, Йоанис Даскалантонакис - член на СД и Изпълнителен директор; членове на Съвета на директорите: Григориос Сапундзакис и Илия Грозданов.

Дружеството се представлява от изпълнителния директор Йоанис Даскалантонакис.

Броят на персонала към 31 декември 2024 г. е 124 (2023 г.: 110).

Акциите на Дружеството се търгуват на Българска фондова борса - гр. София, на Неофициален пазар на акции, сегмент „В“.

1.1 Обзор на дейността на Дружеството през 2024 г.

Дейността на Дружеството се осъществявана чрез собствения му хотел „София Балкан Палас“ („Хотелът“). През 2024 г. спрямо предходната 2023 г. приходите от дейността бележат ръст от над 20%, реализирани както от бизнес пътуванията, така и от тези свързани с цел туризъм, и от конферентни мероприятия и такива частни.

Дружеството няма инвестиции или разчети с клиенти и доставчици от Русия, Украйна и/или Израел и поради естественото на бизнеса си, а именно предоставянето на услуги и липсата на зависимост от доставки на суровини, оценката на ръководството е, че Дружеството като цяло е слабо повлияно от геополитически фактори през 2024 г. и предходния период.

Въпреки това Дружеството е силно повлияно от макроикономическите фактори, най-изразено в повишаването на лихвените проценти, което доведе до разходи за лихви по получени заеми през 2024 г. в размер на 4,905 хил. лв. спрямо 4,941 хил. лв. през 2023 г.

От началото на 2023 г. хотел „София Балкан Палас“ не е част от хотелската вериги Marriott International и хотелът на Дружеството оперира без конкретен бранд. Отчитайки изключителното ниво на хотела и конкурентните му предимства като отличното местоположение и история, в момента ръководството проучва всички алтернативни възможности с цел максимизиране на представянето на хотела и неговите резултати, като в същото време постепенно се изпълнява инвестиционна програма на Дружеството.

Обемът на приходите от продажби през 2024 г. в размер на 17,072 хил. лв. (2023 г.: 14,288 хил. лв.) бележи увеличение спрямо предходната 2023 г. В абсолютна сума увеличението през 2024 г. спрямо 2023 г. е 2,784 хил. лв., които представляват ръст от 19.48%.

Увеличението идва основно от приходите от дейност „Хотел“ (2024 – 11,344 хил. лв.; 2023 – 9,049 хил. лв.). Фактор оказал най-силно влияние върху резултатите на хотелската дейност, това е осезаемо по-високият брой налични гостенски стаи за продажба през 2024 г. в сравнение с 2023 г., в следствие на т.нар. „лека“ реновация на част от базата през предходната година. През 2024 г. хотелът разполага с 66,826 налични стаи за продажба, а през 2023 г. – с 57,738 броя налични стаи. Увеличението им е над 15.70% или над 9 хил. стаи повече за продажба през 2024 г. Нивото на приходите, обаче се е увеличило и в следствие на завишените цените на предлаганите услуги, като хотелът бележи ръст от 7.19 евро в средната цена на стая през 2024 г. спрямо 2023 г..

През 2024 г. приходите от „Хранене“ (4,298 хил. лв.) отбелязват увеличение със 446 хил. лв. или над 11.50% спрямо 2023 г. (3,852 хил. лв.), поради повишения през годината интерес към конферентни и частни мероприятия. Приходите от наемите поддържат стабилно ниво от 749 хил. за 2024 г. и 731 хил. лв. през 2023 г. или това е ръст от 18 хил. лв., представляващи около 2.50% на годишна база. Финансови приходи през 2024 г. няма (31.12.2023 – 13 хил. лв.) поради липсата на положителни валутни разлики.

От друга страна оперативните разходи бележат ръст от 2,110 хил. лв. или това са над 16.85% повече оперативни разходи (като от разходите за 2024 г. е изключена продажбата на нетекущ актив - магазин) спрямо предходната 2023 година (2024 – 14,631 хил. лв.; 2023 – 12,521 хил. лв.). Повишението не е в резултат само на един вид от разходите, а по-скоро е кумулативна величина от увеличенията на почти всички видове оперативни разходи, които са представени по-подробно, както следва.

Външните услуги бележат най-голямо увеличение, в размер на 1,114 хил. лв. или почти 19% ръст през 2024 г. спрямо 2023 г. (2024 – 6,985 хил. лв.; 2023 – 5,871 хил. лв.) От тях най-осезаемо увеличение има при разходите, свързани с договора за управление, с 411 хил. лв. (2024 – 2,576 хил. лв.; 2023 – 2,165 хил. лв.), като това е директен ефект от увеличението на приходите от дейността като цяло през текущата спрямо предходната година, описани по-горе. Разходите за комисионни към туристически агенции и кредитни къщи също нараства с 272 хил. лв. на

годишна база или над 27.50%. През 2024 г. резервациите през директните онлайн платформи (Booking и Expedia) продължават да се увеличават спрямо 2023 г., като това от своя страна води освен до увеличен обем от продажби през онлайн платформите, но и до увеличен обем на комисионните свързани с тях.

През 2024 г. се увеличават и разходите за електричество, вода и отопление. Повишението е с 46 хил. лв. спрямо сравнителния период (2024 – 912 хил. лв.; 2023 – 866 хил. лв.). Това се дължи основно на изменението в цената на електроенергията. Кризата с цената на електроенергията за небитовите потребители започва още през 2021 г. и продължава и през следващите години и досега. По решение на парламента държавата изпълнява програма за компенсация на бизнеса за консумирана електроенергия за 2022 г. и 2023 г.. Благодарение на тази програма фирмите не плащат разликата между реалната средномесечна борсова цена на електроенергията за съответния месец и базовата цена от 200 лв./МВтч. Цената на тока се повишава отново през месеците от юли до декември 2024 г. включително. Поради това Министерски съвет отново постановява със свое Решение № 546 от 31.07.2024 г. и Решение № 654 от 18.09.2024 г. програма за компенсиране на разходите на небитовите крайни клиенти на електрическа енергия за периода от 01 юли 2024 до 31 декември 2024 г. за превишението над базовата цена от 180 лв./МВтч. В тази връзка Финансиранията за електроенергия през 2024 спрямо 2023 г. бележат отново увеличение (2024 – 99 хил. лв.; 2023 г. – 15 хил. лв.), което е от над 5,6 пъти или 84 хил. лв. в сравнение с предходната 2023 година.

Нуждите от персонал се повишават още през 2024 г. във връзка с по-високата натовареност на базата, съответно и генерирането на по-високи приходи от дейността. Тези нужди, както и належащото поетапно индексирането на работните заплати на персонала, водят до повишение на **разходите за възнаграждения и осигуровки** с 670 хил. лв. или над 23.50% през 2024 г. (3,494 хил. лв.) спрямо 2023 г. (2,824 хил. лв.).

Разходите за материали също бележат ръст през текущата година спрямо предходната. Увеличението е с 281 хил. лв. или над 22%. Тук отново наблюдаваме директния ефект от увеличението на приходите от дейността, което неизменно води до увеличени нужди от повече суровини и материали, свързани със съответните разходи за тях.

Разходите за амортизации бележат ръст от 102 хил. лв. спрямо предходната година (2024 – 1,981 хил. лв.; 2023 – 1,879 хил. лв.), обосновано от новите дълготрайни активи през 2024 г.. Основните активи са формирани при завършването на основния ремонт на бална зала Роял през месец септември 2024 г.

Другите разходи включват банкови такси, командировки, представителни и др. и бележат намаление от 57 хил. лв., което представлява около 8.25% по-малко разходи през 2024 г. спрямо предходната 2023 г.

Оперативната печалба на Дружеството през 2024 г. е 2,992 хил. лв. (2023 – 1,949 хил. лв.), като на приходите от финансирания се падат 99 хил. лв. от тях (2023 – 15 хил. лв.), което показва по-добри резултати от оперативната дейността през текущата година. Ако се елиминира ефектът на гореспоменатите приходи от финансиране ще се види ясно, че оперативната печалба на

Дружеството през 2024 г. е реално по-висока с 634 хил. лв. спрямо 2023 г. (2024 – 2,568 хил. лв.; 2023 – 1,934 хил. лв.).

2. Съществена информация относно счетоводната политика

По-долу е описана значителната информация, свързана със счетоводната политика, приложена при изготвянето на индивидуалния финансов отчет. Политиката е последователно прилагана за всички представени години.

2.1 База за изготвяне на самостоятелния финансов отчет

Самостоятелният финансов отчет на Дружеството е съставен в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС. По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, те представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент на Съвета.

Самостоятелният финансов отчет е изготвен на база историческа цена, с изключение на земи и сгради и инвестиционни имоти, които са представени по справедлива стойност. Самостоятелният финансов отчет е представен в български лева и всички показатели са закръглени до най-близките хиляда български лева (хил. лв.) (включително сравнителната информация за 2023 г.), освен ако не е упоменато друго.

Дружеството е изготвило настоящия самостоятелен финансов отчет за представяне пред данъчните органи, търговския регистър, Комисия за финансов надзор, Българска фондова борса и обществеността, съгласно приложимото българско законодателство.

Този финансов отчет е самостоятелен. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети”.

Към датата на одобрение на настоящия самостоятелен финансов отчет, Дружеството не е представило консолидиран финансов отчет за Групата (включваща София Хотел Балкан АД и дъщерното му дружество) в съответствие с изискванията на МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети”. Дружеството е приложило интерпретация, публикувана от Европейската Комисия, съгласно която, ако Дружеството избере или е задължено да представи годишния си финансов отчет в съответствие с МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, то този самостоятелен отчет може да бъдат съставен и представен отделно от консолидирания такъв.

Изготвянето на самостоятелния финансов отчет налага ръководството да направи преценки, приблизителни оценки и предположения, които влияят върху стойността на отчетените активи и пасиви, и оповестяването на условни пасиви към датата на баланса, както и върху отчетените приходи и разходи за периода. Несигурността, свързана с направените предположения и приблизителни оценки биха **могли да доведат до фактически резултати, които да изискват**

съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди. Елементите на индивидуалния финансов отчет, чието представяне включва по-висока степен на субективна преценка или сложност, както и тези елементи, за които предположенията и оценките имат значително влияние върху финансовите отчети като цяло, са отделно оповестени в пояснение 2.21.

2.2 Промени в счетоводните политики и оповестявания

2.2.1 Нови и изменени стандарти и разяснения

Дружеството е приело следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО счетоводни стандарти, приети от ЕС, които са уместни и в сила за финансовите отчети на Дружеството за годишния период, започващ на 1 януари 2024 г., но нямат значително влияние върху финансовите резултати или позиции на Дружеството:

- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Класификация на пасивите като текущи и нетекущи, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети: Нетекущи пасиви, обвързани с финансови показатели, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС
- Изменения в МСФО 16 Лизинг: Задължение по лизинг при продажба и обратен лизинг в сила не по-рано от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;
- Изменения в МСС 7 Отчет за паричните потоци и МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестявания: Споразумения за финансиране на доставчици, в сила от 1 януари 2024 г., приети от ЕС;

Към датата на одобрение на тези финансови отчети са издадени някои нови стандарти, изменения и разяснения на съществуващите стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2024 г., и не са били приложени по-рано от Дружеството. Не се очаква те да имат съществено влияние върху финансовите отчети на Дружеството, с изключение на МСФО 18. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила. По-долу е даден списък с промените в стандартите:

- Изменения в МСС 21 Ефекти от промените в обменните курсове: Липса на конвертируемост, в сила от 1 януари 2025 г., все още не са приети от ЕС;
- Годишни подобрения, в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- Изменения на класификацията и оценката на финансовите инструменти (изменения на МСФО 9 и МСФО 7), в сила от 1 януари 2026 г., все още неприети от ЕС;
- МСФО 18 Представяне и оповестяване във финансовите отчети, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС;
- МСФО 19 Дъщерни предприятия без публична отчетност: Оповестявания, в сила от 1 януари 2027 г., все още неприет от ЕС.

2.3 Сделки в чуждестранна валута

Финансовият отчет е представен в български лева, която е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството. Сделките в чуждестранна валута първоначално се отразяват във функционалната валута по обменния курс на датата на сделката. Монетарните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранни валути се преизчисляват във функционалната валута, в края на всеки месец по заключителния обменен курс на Българска Народна Банка за последния работен ден от съответния месец. Всички курсови разлики се признават в отчета за всеобхватния доход. Немонетарните активи и пасиви, които се оценяват по историческа цена на придобиване в чуждестранна валута се превръщат във функционалната валута по обменния курс към датата на първоначалната сделка (придобиване).
Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”). Годишният самостоятелен финансов отчет е представен в български лева (BGN), която е функционална валута и валута на представяне.
Българският лев е с фиксиран курс към еврото от 1 януари 1999 г. по силата на въведения в България Валутен борд (1 евро = 1.95583 лева).

2.4 Инвестиции в дъщерни дружества

Дъщерни предприятия са всички предприятия, които се намират под контрола на Дружеството. Налице е контрол, когато Дружеството е изложено на, или има права върху, променливата възвръщаемост от неговото участие в предприятието, в което е инвестирано, и има възможност да окаже въздействие върху тази възвръщаемост посредством своите правомощия върху предприятието, в което е инвестирано. В индивидуалния финансов отчет на Дружеството инвестициите в дъщерни предприятия се отчитат по цена на придобиване.
Дружеството признава дивидент от дъщерно предприятие в печалбата или загубата в своите индивидуални финансови отчети, когато бъде установено правото му да получи дивидента.

2.5 Имоти, машини и съоръжения

Всички имоти, машини и съоръжения, с изключение на земи и сгради, са представени по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Цената на придобиване включва и разходи за подмяна на части от машините и съоръженията и разходи по заеми по дългосрочни договори за строителство, при условие, че отговарят на критериите за признаване на актив.

Последващите разходи се включват към балансовата стойност на актива или се отчитат като отделен актив, само когато се очаква, че Дружеството ще получи бъдещи икономически изгоди, свързани с употребата на този актив и когато отчетната им стойност може да бъде надеждно определена. Балансовата стойност на заменената част се отписва. Всички други разходи за поддръжка и ремонт се отразяват в печалбата или загубата в периода, в който са извършени.

Земите и сградите са представени по справедлива стойност, на база оценка от независим външен оценител, извършена поне веднъж на три години, намалена с натрупаните амортизации на

сградите и загубата от обезценките, признати след датата на преоценката. Натрупаните амортизации към датата на преоценката се отписват за сметка на намаление на отчетната стойност на актива и така намерената стойност на актива се коригира до справедливата му стойност. Увеличението в балансовата стойност на актив в резултат на преоценка се отчита като преоценъчен резерв в другия всеобхватен доход. Увеличението от преоценка, обаче, се признава в печалбата или загубата, доколкото възстановява намаление от преоценка на същия актив, признато като разход в печалбата или загубата. Намалението на балансовата стойност на актив в резултат на преоценка се признава като разход в текущия резултат, освен до степента в която то компенсира съществуващ преоценъчен резерв, отнасящ се за този актив. При отписване на актива преоценъчният резерв, свързан с него се прехвърля в натрупаните печалби и загуби.

Земята не се амортизира. Амортизациите на имоти, машини и съоръжения се изчисляват на база на линейния метод за срока на полезния живот на активите, както следва:

	2024 Години	2023 Години
Сгради	35	35
Машини, съоръжения и оборудване	3-4	3-4
Транспортни средства	10	10
Автомобили	4	4
Компютри, мобилни телефони	2	2
Стопански инвентар	6-7	6-7
Други	6-7	6-7

Остатъчната стойност и полезния живот на активите се преразглеждат и ако е необходимо се правят съответни корекции в края на всяка финансова година.

Балансовата стойност на актива се намалява до възстановимата му стойност в случаите, когато балансовата стойност на актива е по-голяма от неговата очаквана възстановима стойност.

Печалбите или загубите, възникващи при отписването на актива (представляващи разликата между нетните постъпления от продажбата, ако има такива, и балансовата стойност на актива) се включват в печалбата или загубата, когато активът бъде отписан.

2.6 Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала по модела на справедливата стойност.
Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всички разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката. Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните

условия. Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред “Други приходи.”
Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.
Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.
Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход съответно на ред „Приходи” и ред „Други разходи”, и се признават, както е описано в пояснения 17 и 22.

2.7 Обезценка на нефинансови активи

Активи, които имат неограничен полезен живот и не се амортизират, се тестват за обезценка на годишна база. За активи, които се амортизират, Дружеството оценява дали съществуват индикации, че балансовата стойност на активите не е възстановима. За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на актива надхвърля възстановимата. Възстановимата стойност е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите за продажба на актива и стойността му в употреба. За да се определи стойността в употреба, активите се групират в най-малките възможни разграничими единици, генериращи парични потоци. Към всяка отчетна дата, Дружеството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка на актив, която е призната в предходни периоди, може да бъде възстановена.

2.8 Материални запаси

Материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността и нетната реализируема стойност. Себестойността включва покупната цена и разходите пряко свързани с доставката. Дружеството е избрало метода “средно-претеглената стойност” за оценка на стоково-материалните запаси при тяхното потребление/изписване. Материалните запаси на Дружеството включват “хотелски инвентар”, употребявани в основната дейност на Дружеството по обслужване на гостите в хотелиерския и ресторантьорски бизнес и “материали”, предназначени за пряка продажба. Нетната реализируема стойност е предполагаемата продажна цена в нормалния ход на стопанската дейност минус приблизително оценените разходи, необходими за осъществяване на продажбата.

2.9 Финансови инструменти

Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.
Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят.
Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Всички приходи и разходи, свързани с финансовите активи, които са признати в печалбата и загубата, се включват във финансови разходи, финансови приходи или други финансови позиции с изключение на обезценката на търговските вземания, която се представя на ред „Други разходи“ в индивидуалния отчет за всеобхватния доход.

Последващо оценяване на финансовите активи

Финансови активи по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- дружеството управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като заеми и вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Дружеството класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти / паричните средства, търговските и другите вземания.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайния ход на стопанската дейност. Обикновено те се дължат за уреждане в кратък срок и следователно са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размер на безусловното възнаграждение, освен ако съдържат значителни компоненти на финансиране. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява по амортизирана стойност, като използва метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен.

Обезценка на финансовите активи

Финансовите активи на Дружеството включват предоставени заеми, търговски вземания, активи по договори, признати и оценявани съгласно МСФО 15, както и парични средства.

Признаването на кредитни загуби не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Дружеството разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- Фаза 3 обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват заеми, търговски и други финансови задължения. Те се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Дружеството не е определило даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.
Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва.

2.10 Компенсиране на финансови инструменти

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и нетната сума се представя в баланса, когато и само когато, е налице юридически упражняемо право за компенсиране на признатите суми и Дружеството има намерение за уреждане на нетна база, или за едновременно реализиране на активите и уреждане на пасивите.

2.11 Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се отчита по номиналната стойност на издадените акции и се състои от издадени обикновени поименни акции, които са напълно изплатени.
Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал, нетно от данъчни облекчения.
Преоценъчен резерв се формира от преоценката на земя и сграда от лицензиран оценител и коригиран с влиянието на данъчните ставки през годините.
Другите резерви са формирани по решения на Общите събрания на акционерите.
Неразпределената печалба или натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.
Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.
Разпределението на дивиденти на акционерите на Дружеството се признава като задължение във финансовите отчети на Дружеството в периода, в който е одобрено от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

2.12 Данъци

Текущи данъци върху доходите и отсрочени данъци

Разходите за данъци за периода включват текущи и отсрочени данъци. Данъкът се признава в печалбата или загубата, с изключение на случаите, в които е свързан със статии, признати в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал. В този случай данъкът също се признава в другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал.

Текущият данък върху доходите се изчислява на база действащите данъчни закони към отчетната дата в страната, където Дружеството осъществява дейността си, и където генерира облагаеми доходи. Ръководството периодично преоценява позициите си, отразени в данъчните декларации, във връзка със ситуации, в които приложимата данъчна нормативна уредба подлежи на тълкувания. То също така отчита провизии, където е необходимо, за сумите, които се очаква да бъдат платени на данъчните власти.

Отсроченият данък се признава, като се прилага методът на задълженията, на база на временните разлики, произлизащи между данъчните основи на активите и пасивите и техните балансови стойности във финансовия отчет. Отсрочен данък върху доходите не се признава, ако той е резултат от първоначалното признаване на актив или пасив в транзакция, различна от бизнес комбинация, която в момента на операцията не се отразява нито на счетоводната, нито на облагаемата печалба или загуба. Отсрочените данъци се определят чрез прилагането на тези данъчни ставки и данъчната нормативна уредба, които са в сила или предстоят да влязат в сила към отчетната дата и се очаква да бъдат приложими, когато съответните отсрочени данъчни активи се реализират или отсрочените данъчни пасиви се погасят.

Отсрочени данъчни активи се признават само до размера, до който е вероятно да са налице бъдещи облагаеми печалби, които да позволяват временните данъчни разлики да бъдат използвани. Непризнатите отсрочени данъчни активи се преразглеждат към всяка отчетна дата и се признават до степента, до която е станало вероятно да бъде реализирана бъдеща облагаема печалба, която да позволи отсрочения данъчен актив да бъде възстановен.

Дружеството компенсира отсрочени данъчни активи и пасиви само тогава, когато има законово право да приспада текущи данъчни активи срещу текущи данъчни пасиви и отсрочените данъчни активи и пасиви се отнасят до данъци върху дохода, наложени от един и същ данъчен орган за едно и също данъчнозадължено предприятие.

Данък върху добавената стойност (ДДС)

Приходите, разходите и активите се признават нетно от ДДС, с изключение на случаите, когато:

- ДДС, възникващ при покупка на активи или услуги не е възстановим от данъчните власти, в който случай ДДС се признава като част от цената на придобиване на актива или като част от съответната разходна позиция, както това е уместно; и
- вземанията и задълженията, които се отчитат с включен ДДС.

Нетната сума на ДДС, възстановима от или дължима на данъчните власти, се включва в стойността на вземанията или задълженията в баланса.

2.13 Провизии

Провизии се признават, когато Дружеството има сегашно правно или конструктивно задължение в резултат от минали събития, когато има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток от ресурси, съдържащ икономически ползи и когато

може да бъде направена надеждна оценка на стойността на задължението. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Когато Дружеството очаква, че някои или всички необходими за уреждането на провизията разходи ще бъдат възстановени, например съгласно застрахователен договор, възстановяването се признава като отделен актив, но само тогава когато е практически сигурно, че тези разходи ще бъдат възстановени. Разходите за провизии се представят в печалбата или загубата, нетно от сумата на възстановените разходи.

Когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е съществен, провизиите се дисконтират като се използва текуща норма на дисконтиране преди данъци, която отразява, когато е уместно, специфичните за задължението рискове. Когато се използва дисконтиране, увеличението на провизията в резултат на изминалото време се представя като финансов разход.

Към 31 декември 2024 г. Дружеството няма признати провизии.

2.14 Доходи на персонала при пенсиониране

Краткосрочните доходи на персонала включват заплати, възнаграждения, междинни и годишни бонуси, вноски за социално осигуряване и годишни компенсируеми отпуски на служителите, които се очаква да бъдат изцяло уредени в рамките на 12 месеца след края на отчетния период. Когато Дружеството получи услугата, те се признават като разход за персонала в печалбата или загубата или се капитализират в стойността на актив. Краткосрочните доходи на персонала се оценяват по недисконтираната сума на очакваните за уреждане разходи. Допълнителна информация е представена в пояснение 12.

Дружеството има пенсионен план с дефинирани доходи, произтичащ от задължението му по силата на българското трудово законодателство и Колективния трудов договор, да изплати на служителите си при пенсиониране две или шест брутни месечни заплати в зависимост от прослужения стаж. Ако служител е работил за Дружеството в продължение на 10 години, получава шест брутни месечни заплати при пенсиониране, а ако е работил по-малко от 10 години – две. Планът за доходи на персонала при пенсиониране не е финансиран. Дружеството определя своите задължения за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране чрез актюерския метод на прогнозните кредитни единици. Преоценките на пенсионния план с дефинирани доходи, включващи актюерски печалби и загуби, се признават незабавно в баланса срещу дебит или кредит на Неразпределената печалба чрез другия всеобхватен доход, в периода на тяхното възникване. Преоценките не подлежат на рекласификация в печалбата или загубата в последващи периоди.

Разходите за минал стаж се признават в печалбата или загубата на по-ранна от:
- датата на допълнение или съкращение в плана, и
- датата на признаване на разходи за преструктуриране, съпътстващи измененията в плана.

Разходите за лихви се признават чрез прилагане на дисконтов фактор към задължението за доходи на персонала за пенсиониране. Измененията в последното се признават в печалбата или загубата за периода и се представят както следва: разходите за стаж, включващи разходите за

текущ стаж, разходите за минал стаж, както и печалбите и загубите в резултат на съкращения или нерутинни уреждания по плана и разходи за лихви се включват в статия „Разходи за персонала“.

2.15 Признаване на приходи и разходи

Приходите от продажби на услуги и стоки и разходите за дейността се начисляват в момента на възникването им, независимо от паричните постъпления и плащания. Отчитането и признаването на приходите и разходите се извършва при спазване на принципа на съпоставимост между тях, текущо начисляване и предпазливост.

Приходите включват приходи от предоставяне на услуги, продажба на стоки и приходи от наем. Те са представени в пояснение 17.

За да определи дали и как да признае приходи, Дружеството използва следните 5 стъпки:

1. идентифициране на договора с клиент
2. идентифициране на задълженията за изпълнение
3. определяне на цената на сделката
4. разпределение на цената на сделката към задълженията за изпълнение
5. признаване на приходите, когато са удовлетворени задълженията за изпълнение.

Приходите се признават или в даден момент или с течение на времето, когато или докато Дружеството удовлетвори задълженията за изпълнение, прехвърляйки обещаните стоки или услуги на своите клиенти.

Дружеството признава като задължения по договор възнаграждение, получено по отношение на неудовлетворени задължения за изпълнение и ги представя като други задължения в отчета за финансовото състояние. По същия начин, ако Дружеството удовлетвори задължение за изпълнение, преди да получи възнаграждението, то признава в отчета за финансовото състояние или актив по договора, или вземане, в зависимост от това дали се изисква нещо друго освен определено време за получаване на възнаграждението.

Продажби на услуги
Приходът от услуги се признава или в даден момент, или с течение на времето на база изпълнение на отделните задължения за изпълнение.

Приходи от наеми
Приходите от наеми в резултат на оперативен лизинг се признават на база линейния метод за срока на лизинговите договори и поради оперативния им характер са включени в приходите от дейността.

Приходи от лихви
Приходите от лихви се отчитат като се използва метода на ефективния лихвен процент, представляващ процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания за очаквания срок на финансовия инструмент или за по-кратък период, когато е уместно, до

балансовата стойност на финансовия актив. Приходът от лихви се включва във финансовия приход в отчета за всеобхватния доход.

2.16 Лизингови договори

За всеки нов сключен договор Дружеството преценява дали той е или съдържа лизинг. Лизингът се определя като „договор или част от договор, който предоставя правото да се използва актив (базовият актив) за определен период от време в замяна на възнаграждение.“ За да приложи това определение, Дружеството извършва три основни преценки:

- дали договорът съдържа идентифициран актив, който или е изрично посочен в договора, или е посочен по подразбиране в момента, когато активът бъде предоставен за ползване
- Дружеството има правото да получава по същество всички икономически ползи от използването на актива през целия период на ползване, в рамките на определения обхват на правото му да използва актива съгласно договора
- Дружеството има право да ръководи използването на идентифицирания актив през целия период на ползване.

Дружеството оценява дали има правото да ръководи „как и с каква цел“ ще се използва активът през целия период на ползване.

Оценяване и признаване на лизинг от дружеството като лизингополучател

На началната дата на лизинговия договор Дружеството признава актива с право на ползване и пасива по лизинга в отчета за финансовото състояние. Активът с право на ползване се оценява по цена на придобиване, която се състои от размера на първоначалната оценка на пасива по лизинга, първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството, оценка на разходите, които лизингополучателят ще направи за демонтаж и преместване на основния актив в края на лизинговия договор и всякакви лизингови плащания, направени преди датата на започване на лизинговия договор (минус получените стимули по лизинга).

Дружеството амортизира актива с право на ползване по линейния метод от датата на започване на лизинга до по-ранната от двете дати: края на полезния живот на актива с право на ползване или изтичане на срока на лизинговия договор. Дружеството също така преглежда активите с право на ползване за обезценка, когато такива индикатори съществуват.

На началната дата на лизинговия договор Дружеството оценява пасива по лизинга по настоящата стойност на лизинговите плащания, които не са изплатени към тази дата, дисконтирани с лихвения процент, заложен в лизинговия договор, ако този процент може да бъде непосредствено определен или диференциалния лихвен процент на Дружеството.

Лизинговите плащания, включени в оценката на лизинговото задължение, се състоят от фиксирани плащания (включително по същество фиксирани), променливи плащания въз основа на индекс или процент, суми, които се очаква да бъдат дължими от лизингополучателя по гаранциите за остатъчна стойност и плащания, произтичащи от опции, ако е достатъчно сигурно, че Дружеството ще упражни тези опции.

След началната дата пасивът по лизинга се намалява с размера на извършените плащания и се увеличава с размера на лихвата. Пасивът по лизинга се преоценява, за да отрази преоценките

или измененията на лизинговия договор или да отрази коригираните фиксирани по същество лизингови плащания.

Когато задължението за лизинг се преоценява, съответната корекция се отразява в актива с право на ползване или се признава в печалбата или загубата, ако балансовата стойност на актива с право на ползване вече е намалена до нула.

Дружеството е избрало да отчита краткосрочните лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност, като използва практическите облекчения, предвидени в стандарта. Вместо признаване на активи с право на ползване и задължения по лизингови договори, плащанията във връзка с тях се признават като разход в печалбата или загубата по линейния метод за срока на лизинговия договор.

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е лизингополучател само по краткосрочни лизингови договори и лизинга на активи с ниска стойност.

Дружеството като лизингодател

Като лизингодател, Дружеството класифицира своите лизингови договори като оперативен или финансов лизинг.

Лизинговият договор се класифицира като договор за финансов лизинг, ако с него се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив, и като договор за оперативен лизинг, ако с него не се прехвърлят по същество всички рискове и изгоди от собствеността върху основния актив.

Активите, отдадени по оперативни лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството и се амортизират в съответствие с амортизационната политика, възприета по отношение на подобни активи на Дружеството, и изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”. Дружеството реализира приходи от наем по договори за оперативен лизинг на инвестиционните си имоти (вижте пояснение 14). Приходите от наем се признават на линейна база за срока на лизинговия договор.

Активите, отдадени при условията на финансови лизингови договори, се отразяват в отчета за финансовото състояние на Дружеството като вземане, равно на нетната инвестиция в лизинговия договор. Доходът от продажба на активите се включва в отчета за печалбата или загубата за съответния период. Признаването на финансовия приход се основава на модел, отразяващ постоянен периодичен процент на възвращаемост върху остатъчната нетна инвестиция.

2.17 Отчитане по сегменти

Тъй като дейността на Дружеството е съсредоточена в един хотел в град София, България, то неговата дейност и активи не могат да бъдат разделени по сегменти.

2.18 Оценяване на справедлива стойност

Дружеството оценява своите нефинансови активи като земи и сгради по справедлива стойност. Справедливите стойности на финансовите инструменти, оценени по амортизирана стойност, са оповестени в пояснение 30.
Справедливата стойност е цената, която би била получена от продажба на актив или платена за прехвърляне на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Оценяването по справедлива стойност се базира на предположението, че сделката за продажба на актив или прехвърляне на пасив се осъществява:

- на основния пазар за съответния актив или пасив, или
- при отсъствие на основен пазар, на най-изгодния пазар за съответния актив или пасив.

Основният или най-изгодният пазар трябва да бъде достъпен за Дружеството.
Справедливата стойност на актив или пасив се оценява като се правят предположения, които пазарни участници биха направили при определяне на цената на актива или пасива, като се приема, че те действат в своя най-добър икономически интерес.
Оценяването на справедливата стойност на нефинансов актив взема предвид способността на пазарен участник да генерира икономически изгоди от използването на актива според най-ефективната и най-добрата му употреба или от продажбата на актива на друг пазарен участник, който ще използва актива според най-ефективната и най-добрата му употреба.
Дружеството използва оценителски методи, уместни при обстоятелствата, за които има достатъчно данни за оценяване на справедливата стойност като се максимизира използването на подходящи наблюдавани входящи данни и се свежда до минимум използването на ненаблюдавани входящи данни.

Всички активи и пасиви, които са оценени по справедлива стойност или за които се изисква оповестяване на справедлива стойност във финансовия отчет, са групирани в категории според йерархията на справедливата стойност, както е описано по-долу, въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло:

- Ниво 1 – Използват се котирани (некоригирани) цени на активни пазари за идентични активи или пасиви
- Ниво 2 – Прилагат се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са наблюдавани или пряко, или косвено
- Ниво 3 – Използват се оценителски методи, при които най-ниското ниво използвани входящи данни, съществени за оценката по справедлива стойност, са ненаблюдавани

За активите и пасивите, които се оценяват регулярно по справедлива стойност, Дружеството преразглежда категоризирането им на съответното ниво от йерархията на справедливата стойност (въз основа на най-ниското ниво използвани входящи данни, които имат значително влияние при оценяването на справедливата стойност като цяло) към края на отчетния период и определя дали има необходимост от извършване на трансфер(и) от едно ниво в друго.

Ръководството на Дружеството определя политиките и процедурите, които се прилагат по отношение както на нерегулярните оценки по справедлива стойност, като тези на имоти, машини и съоръжения.

Обикновено за оценяването на справедливата стойност на съществените активи като имоти, се ангажират външни независими оценители като необходимостта от тях се преценява всяка година от ръководството на Дружеството. Външните оценители се избират на база на техния професионален опит, качества и репутация. След обсъждане със специалистите- оценители, ръководството решава кои оценителски методи и входящи данни са най-уместни да бъдат използвани при всеки конкретен случай.

Към всяка отчетна дата, ръководството прави анализ на измененията в стойностите на активите и пасивите, които подлежат на преоценяване съгласно счетоводните политики на Дружеството. Това включва преглед на ключовите входящи данни, използвани в последната оценка и сравняването им с подходяща историческа информация като сключени договори и други подходящи документи. Също така, ръководството, съвместно със специалистите-оценители, сравнява промените в справедливата стойност на всеки актив или пасив с подходящи външни източници, за да прецени дали промените са разумни.

За целите на оповестяването на справедливата стойност, Дружеството определя различни класове активи и пасиви в зависимост от тяхното естество, характеристики и риск и от съответното ниво от йерархията на справедливата стойност, описана по-горе.

2.19 Парични дивиденти и непарични разпределения към собствениците

Задължение за парични или непарични разпределения към собствениците се признава, когато разпределението е одобрено от тях и не зависи от Дружеството. Кореспондиращата сума се дебитира директно в собствения капитал.
Задължението за непарични разпределения се оценява по справедливата стойност на активите, които подлежат на разпределение, като последващите преоценки се признават директно в собствения капитал.
При фактическото разпределение на непарични активи, разликата между балансовата стойност на признатото задължение и тази на разпределените активи се признава в печалбата или загубата за периода.

2.20 Отчитане на приходи и разходи, свързани с финансирания

Първоначално финансираният се отчитат като приходи за бъдещи периоди (финансиране), когато има значителна сигурност, че Дружеството ще получи финансирането и ще изпълни условията, при които то е отпуснато. Финансиране, целящо да обезщети Дружеството за текущо възникнали разходи се признава като приход в същия период, в който са възникнали разходите. Финансиране, целящо да компенсира Дружеството за направени разходи по придобиване на активи, се признава като приход от финансиране пропорционално на начислената за периода амортизация на активите, придобити с полученото финансиране.

2.21 Значими счетоводни преценки, приблизителни оценки и предположения

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква прилагането на приблизителни оценки и предположения, които влияят значително върху отчетените активи и пасиви, оповестяването на условни активи и пасиви към датата на изготвяне на финансовите отчети, както и отчетените приходи и разходи за отчетния период. Несигурностите, свързани с направените предположения и приблизителни оценки биха могли да доведат до фактически резултати, които да изискват съществени корекции в балансовите стойности на съответните активи или пасиви в следващи отчетни периоди.

2.21.1 Принцип на действащо предприятие

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. Самостоятелният финансов отчет е изготвен на база на принципа на действащо предприятие. Дружеството отчита загуба за 2024 г. в размер на 1,880 хил. лв. след данъци и текущите пасиви надвишават текущите активи с обща стойност в размер на 13,692 хил. лв. към 31 декември 2024 г. Въпреки това София Хотел Балкан АД реализира ръст на приходите през 2024 г. спрямо предходния период, както и положителни парични потоци от оперативна дейност 2,778 хил. лв. Оперативната печалба на Дружеството през 2024 г. също показва много по-добри резултати спрямо 2023 г., без ефекта на финансиранията и продадения нетекущ актив (2024 – 2,568 хил. лв.; 2023 – 1,934 хил. лв.). Оперативната печалба на Дружеството през 2024 г. реално е по-висока с 634 хил. лв. спрямо 2023 г. и съгласно бизнес плановете и прогнозите на Дружеството за 2025 г. положителните трендове в оперативната печалба се очаква да продължат.

Ръководството на Дружеството счита, че то ще продължи да съществува в обозримо бъдеще на база на следната преценка:

- Дружеството е удължило 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 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 за кредит с Юробанк България има клаузи със специфични финансови условия, на които дружеството се е ангажирало да отговаря. 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 годината.

- Дъщерното дружество се очаква да генерира допълнителни парични потоци, които да продължат да се вливат в София Хотел Балкан АД под формата на изплащане на лихвите по предоставени заеми. През 2024 г. постъпленията от лихви са в размер на 1,891 хил. лв. (2023 – 3,770 хил. лв.)

В резултат на анализа на фактите и обстоятелствата, ръководството на София Хотел Балкан АД счита, че София Хотел Балкан АД имат достатъчно ресурси, за да извършва дейността си и да

прилагат принципа предположение за действащо предприятие при изготвяне на самостоятелния финансов отчет за годината завършила на 31 декември 2024 г.

2.21.2 Полезен живот на имотите, машините и съоръженията

Очакваният полезен живот и разходи за амортизации на имоти, машини и съоръжения се базират на съответни преценки от страна на ръководството на Дружеството. Тази приблизителна оценка може да се промени в значителна степен в резултат на промени на пазарната среда. Към края на всяка отчетна дата ръководство прави преглед и ако е необходимо коригира остатъчната стойност, полезния живот и методите на амортизация на имотите, машините и съоръженията. Допълнителна информация се съдържа в пояснение 2.5.

2.21.3 Оценяване по справедлива стойност

За определяне на справедливата стойност на земята и сградата в рамките на имоти, машини и съоръжения и на инвестиционните имоти ръководството на Дружеството използва оценки от независим външен оценител. При прилагане на техники за оценяване са използвани в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден актив. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период. Допълнителна информация се съдържа в пояснения 5 и 6.

2.21.4 Измерване на очакване кредитни загуби на вземания

Дружеството отчита провизия за обезценка на трудно събираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази провизия на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на клиентите се влошат (над първоначално очакваното), стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на баланса. Към 31 декември 2024 г. най-добрата преценка на ръководството за необходимата обезценка на вземанията от свързани и несвързани лица възлиза на 1,099 хил. лв. (2023 г.: 1,043 хил. лв.). Допълнителна информация се съдържа в пояснения 9 и 29. Основна част от обезценката е във връзка с предоставени заеми на Метропол, по които към 31.12.2024 г. са останали неплатени натрупани лихви в размер на 5,812 хил. лв., като за тях и търговските вземания от 1,009 хил. лв. има начислена обезценка в размер на 750 хил. лв. към 31.12.2024 г.

2.21.5 Безвъзмездни средства, предоставени от държавата

Безвъзмездните средства, предоставени от държавата (финансирания, правителствени дарения), представляват получена помощ от правителството, правителствени агенции и други подобни органи под формата на прехвърляне на ресурси към Дружеството в замяна на бъдещо съответствие с

определени условия по отношение на оперативната му дейност. Безвъзмездните средства, предоставени от държавата, могат да бъдат свързани с активи и свързани с приходи.

Безвъзмездни средства, предоставени от държавата се признават при наличие на приемлива гаранция, че Дружеството ще изпълни условия, свързани с тях и помощта ще бъде получена.

Безвъзмездните средства, предоставени от държавата на Дружеството през 2024 г., са свързани с компенсация заради високите цени на електроенергията – 99 хил. лв.

Приходите от правителствена помощ са признати в индивидуалния отчет за всеобхватния доход на ред „Приходи от финансирания”.

2.21.6 Данък върху дохода

Значителна преценка е необходимо да бъде направена за определянето на общото данъчно задължение. Съществуват множество транзакции и изчисления, за които изчислението за данък е несигурно. Дружеството признава пасиви за очаквани данъчни задължения при бъдещи данъчни ревизии на база на преценка на ръководството дали ще бъдат дължими допълнителни данъци. Когато окончателно дължимите данъци в резултат от подобни събития е различен от първоначално отчетените суми, тези разлики ще имат ефект върху текущите и отсрочени данъци в периода, в който е направено това уточнение. Допълнителна информация се съдържа в пояснение 24.

2.22 Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на индивидуалния финансов отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи. Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

2.22.1 Обезценка на нефинансови активи

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност, която е по-високата от справедливата стойност, намалена с разходите по продажба на даден актив, и неговата стойност в употреба. За да определи стойността в употреба, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите приходи и брутни печалби, в т.ч. за цени на нощувките, заетост на хотела, дисконтов процент и процент на капитализиране. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи при определянето на приложимия дисконтов фактор се прави оценка на подходящите корекции във връзка с пазарния риск и рисковите фактори, които са специфични за отделните активи.

2.22.2 Полезен живот на амортизируеми активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2024 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Преносните стойности на активите са анализирани в пояснение 5. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, промяна в пазарните условия и др. фактори.

2.22.3 Измерване на очакваните кредитни загуби

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Дружеството и всички парични потоци, които Дружеството очаква да получи. Очакваните кредитни загуби изискват преценката на Дружеството, анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. фактори, които се вземат както на колективна база, така и на ниво отделен клиент. Ако финансовото състояние и резултатите от дейността на клиентите се влошат над очакваното, стойността на вземанията, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към отчетната дата.

2.22.4 Задължение за изплащане на дефинирани доходи

Ръководството оценява веднъж годишно с помощта на независим актюер задължението за изплащане на дефинирани доходи. Действителната стойност на задължението може да се различава от предварителната оценка поради нейната несигурност. Оценката на задължението за изплащане на дефинирани доходи на стойност 178 хил. лв. (2023 г.: 140 хил. лв.) се базира на статистически показатели за инфлация, разходи за здравно обслужване и смъртност. Дисконтовите фактори се определят към края на всяка година спрямо публикуваните от БНБ данни за дългосрочен лихвен процент на държавни облигации. Несигурност в приблизителната оценка съществува по отношение на актюерските допускания, която може да варира и да окаже значителен ефект върху стойността на задълженията за изплащане на дефинирани доходи и свързаните с тях разходи.

2.22.5 Оценяване по справедлива стойност

Ръководството използва техники за оценяване на справедливата стойност на инвестиционните имоти и на земите и сградите, класифицирани като имоти, машини и съоръжения. При прилагане на техники за оценяване ръководството използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, ръководството използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки

могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

2.23 Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	**Пояснение**	**2024 г.**	**2023 г.**
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Търговски и други вземания	9	407	476
Вземания от свързани лица	29	18,344	20,305
Парични средства	10	197	1,042
		18,948	**21,823**

Финансови пасиви	**Пояснение**	**2024 г.**	**2023 г.**
Финансови пасиви по амортизирана стойност:			
Банкови заеми	13	70,871	73,448
Търговски и други задължения	11	3,353	2,187
Задължения към свързани лица	29	6,952	5,461
		81,176	**81,096**

3. Управление на финансовите рискове

Осъществявайки дейността си, Дружеството е изложено на различни финансови рискове: пазарен риск, кредитен риск, лихвен риск и ликвиден риск. Политиката на Дружеството за цялостно управление на риска е съсредоточена върху непредвидимостта на финансовите пазари и има за цел да намали евентуалните неблагоприятни ефекти върху финансовия резултат на Дружеството.

3.1 Валутен риск

Дружеството извършва дейността си в България и отчита приходите си в български лева, но има транзакции с чуждестранни доставчици и клиенти, което предполага, че част от разчетите са деноминирани в чуждестранна валута. Това излага Дружеството на валутен риск, който обаче е незначителен. Основните договори с клиентите са в евро, което е с фиксиран курс спрямо лева. Основната част на доставките е в лева, поради което вариациите на валутните курсове (извън евро и лева) не оказват съществено влияние върху финансовия отчет.

3.2 Лихвен риск

Лихвеният риск за Дружеството възниква от дългосрочните получени и предоставени заеми. Заемите с плаващи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци. Рискът зависи от движенията на пазарните лихвени проценти. Дружеството не е разработило специални методи за минимизирането му.

В таблицата по-долу, е представен анализ на чувствителността към възможните промените в лихвените проценти с ефекта им върху загубата преди данъци (чрез ефекта върху заеми и привлечени средства с плаващи лихвени проценти), при условие, че всички други променливи са приемат за константни. Няма ефект върху другите компоненти на собствения капитал на Дружеството.

	Увеличение/намаление в лихвените проценти	**Ефект върху финансовия резултат преди данъци**
	хил. лв.	**хил. лв.**
2024		
Заеми с променлив лихвен процент	+1%	492
Заеми с променлив лихвен процент	-1%	(492)
2023		
Заеми с променлив лихвен процент	+1%	666
Заеми с променлив лихвен процент	-1%	(666)

3.3 Кредитен риск

Кредитният риск произлиза от парични средства, депозити в банки, търговски вземания и предоставени заеми. Дружеството работи само с финансови институции с висок кредитен рейтинг. Ръководството преценява кредитната надеждност на клиента, взимайки предвид финансовото му състояние, минал опит и други фактори. Индивидуалните граници на риска се определят на база вътрешни или външни рейтинги в съответствие с границите, определени от ръководството. Използването на кредитните лимити се контролира редовно.

В Дружеството няма значителна концентрация на кредитен риск с изключение на този към свързани лица. Дружеството има разработена и внедрена политика, която гарантира, че продажбите на стоки и услуги се извършват на клиенти с подходяща кредитна история.

Максималната кредитна експозиция на Дружеството по повод на признатите финансови активи, възлиза на съответната им балансова стойност към 31 декември 2024 г., която е 18,948 хил. лв. (31.12.2023 г.: 21,823 хил. лв.).

3.4 Ликвиден риск

Ликвидният риск се проявява при неблагоприятните ситуации, в които Дружеството не успява да погаси задълженията си, когато те станат дължими.

Управлението на ликвидния риск на Дружеството включва събирането на вземания, когато са дължими, контролиране разходването на парични средства и осигуряването на достатъчен оборотен капитал основно чрез поддържане на разрешени кредитни линии, предоговаряне на условията за погасяване на кредити и увеличаване на капитала, когато е необходимо.

Към 31 декември, падежната структура на финансовите пасиви на Дружеството, на база на договорените недисконтирани плащания, е представена по-долу:

	По-малко от 1 година	Между 1 и 2 години	Между 2 и 5 години	Над 5 години	Общо
Към 31 декември 2024 г.					
Заеми (пояснение 13, 29)	9,891	8,284	67,168	-	85,342
Търговски и други задължения (пояснение 11, 29)	4,137	-	-	-	4,137
Към 31 декември 2023 г.					
Заеми (пояснение 13, 29)	10,929	13,370	27,767	46,788	98,855
Търговски и други задължения (пояснение 11, 29)	4,149	-	-	-	4,149

4. Управление на капитала

Целите на Дружеството при управление на капитала са да запазят способността му да продължи като действащо предприятие, да осигури възвръщаемост за акционерите и поддържане на оптимална капиталова структура, за да се намали цената на капитала.

За да поддържа или изменя капиталовата структура, Дружеството може да коригира сумата на изплатените дивиденти на акционерите, да продаде активи или увеличи или намали капитала след одобрение от акционерите. Съгласно договорите за кредит, които е сключило с Юробанк България, Дружеството се е задължило да подържа коефициента дълг към собствен капитал под 2 (извън други наложени финансови задължения), но е получило уверение от банката, че неспазването на съотношението до 31.03.2026 г. не се счита за нарушение на условията по заема (пояснение 13).

Дружеството контролира капитала на база на коефициент на задлъжнялост. Този коефициент се изчислява като нетния дълг се раздели на общия капитал. Нетният дълг се изчислява като от „текущи и нетекущи заеми” се приспаднат паричните средства. Общият капитал се изчислява като „собствения капитал”, както е показан в баланса, се събере с нетния дълг.

През 2024 г. Дружеството е повишило коефициента си на задлъжнялост спрямо този от 2023 г. Нивото на задлъжнялост към 31 декември 2024 г. и 2023 г. е както следва:

	2024	2023
Общо заеми (пояснение 13, 29)	73,897	76,947
Намалени с парични средства (пояснение 10)	197	1,042
Нетен дълг	73,700	75,905
Общо собствен капитал	58,040	59,937
Собствен капитал плюс нетен дълг	131,740	135,842

Коефициент на задлъжнялост	**55,94%**	**55.88%**

5. Имоти, машини и съоръжения

2024 г.	**Земи и сгради**	**Машини, съоръжения и инвентар**	**Транс-портни средства**	**Разходи за придобиване и аванси**	**Общо**
Балансова стойност в началото на периода	**52,473**	**1,602**	**-**	**8,671**	**62,746**
Придобити				3,623	3,623
Прехвърлени	608	509	-	(1,117)	-
Намаление на отчетна стойност при отписване	-	(43)	-	(40)	(83)
Отписана натрупана амортизация	-	43	-	-	43
Разход за амортизация	(1,397)	(580)	-	-	(1,977)
Балансова стойност в края на периода	**51,684**	**1,531**	**-**	**11,137**	**64,352**
Към 31 декември 2024 г.					
Отчетна стойност	54,426	19,291	103	11,137	84,957
Натрупана амортизация	(2,742)	(17,760)	(103)	-	(20,605)
Балансова стойност 31 декември 2024 г.	**51,684**	**1,531**	**-**	**11,137**	**64,352**

2023 г.	**Земи и сгради**	**Машини, съоръжения и инвентар**	**Транс-портни средства**	**Разходи за придобиване и аванси**	**Общо**
Балансова стойност в началото на периода	**49,414**	**1,269**	**-**	**10,262**	**60, 945**
Придобити	-	-	-	3,685	3,685
Прехвърлени	4,404	865	-	(5,269)	-
Намаление на отчетна стойност при отписване	-	(848)	-	(7)	(855)
Отписана натрупана амортизация	-	848	-	-	848
Разход за амортизация	(1,345)	(532)	-	-	(1,877)
Балансова стойност в края на периода	**52,473**	**1,602**	**-**	**8,671**	**62,746**
Към 31 декември 2023 г.					
Отчетна стойност	53,818	18,825	103	8,671	81,417
Натрупана амортизация	(1,345)	(17,223)	(103)	-	(18,671)
Балансова стойност 31 декември 2023 г.	**52,473**	**1,602**	**-**	**8,671**	**62,746**

Оповестявания на оценяването на справедлива стойност

Последната преоценка е извършена към 31.12.2022 г. Земята и сградата са преоценени от независим оценител, съгласно изискванията на МСС 16 и МСФО 13. През 2023 и 2024 г. Дружеството е извършило анализ дали е необходима преоценка с помощта на независим външен оценител и е установено, че не са на лице фактори, които да доведат до необходимостта от преоценка. Получено е потвърждение от независимия оценител за справедливата стойност към 31.12.2024 г. Оповестяванията на йерархията на справедлива стойност за преоценените имоти са представени в пояснение 30. Те представляват хотел в град София. Въз основа на вида,

специфичните характеристики и риска на този имот, ръководството е преценило, че те представляват един клас активи по смисъла на МСФО 13.

Оценката на справедливата стойност е направена на база на метода на сравнителните продажби, като пазарната цена е коригирана за специфичните характеристики, местоположение или състояние на имотите, и на метода на дисконтираните чисти парични потоци. При оценката са използвани съществени ненаблюдавани данни като процент на заетост на стая, средна цена на хотелска стая, дисконтов фактор и други.

Значителни ненаблюдавани входящи данни	**2024**	**2023**
Средна справедлива стойност на стая в хил. лв.	205	205
Норма на дисконтиране	10.67%	10.67%
Ръст	1.5%	1.5%

Значителни увеличения (намаления) в цената на стая (като изолирани промени) биха довели до съществено по-висока (ниска) справедлива стойност на актива.

Ако земите и сградите се водеха по историческа цена, тяхната стойност щеше да бъде отразена по следния начин:

	2024	**2023**
Отчетна стойност	22,236	21,628
Натрупана амортизация	(10,610)	(9,737)
Балансова стойност	**11,626**	**11,891**

Всички разходи за амортизация са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доходна ред „Разходи за амортизация”. Към 31 декември 2023 г. Дружеството има договорни задължения за закупуване на имоти, машини и съоръжения в размер на 628 хил. лв. във връзка с мащабния реновационен процес в хотела. Към 31.12.2024 г. тези поети договорни задължения са 359 хил. лв.

Разходи за придобиване и аванси

Разходите за ДМА и аванси с балансова стойност 11,137 хил. лв. към 31.12.2024 г. са свързани със следните проекти:

- 7,743 хил. лв. за преустройство на хотелски стаи и част от коридора в хотелски стаи – етажи от втори до пети включително. В резултат на този проект ще бъдат отремонтирани и преобзаведени изцяло 155 броя стаи, от тях само отремонтирани без промяна в квадратурата са 60 броя стаи, а други 83 броя стаи ще бъдат разширени като площ и съответно отремонтирани и обзаведени с нови мебели. В допълнение ще бъдат изградени общо 12 допълнителни, нови стаи, с които ще се увеличи капацитетът на хотела. Също така е предвидена смяна на дограмата на всички посочени етажи с нова алуминиева дограма с троен стъклопакет и енергийно стъкло. Коридорите също ще бъдат реновирани, ще се положи нов мокет и осветителни тела.
- 2,973 хил. лв. по данни към датата на отчета, които се отнасят до нови стаи 29 бр., разположени в северното крило на хотела, на етажи от 2 до 6 включително. За

изграждането им са усвоени 13 бр. от съществуващите стаи и офиси, както и прилежащи общи площи. Така са издигнати нови 29 бр. хотелски стаи, като реално капацитетът на хотела се увеличава с 16 стаи.
- 124 хил. лв. за изграждане на нов СПА център – басейн, джакузи, парна баня, сауна, масажни студия, фитнес център, протеинов бар, обслужващи и технически помещения с обща площ 1,074.6 кв.м., разположени на сутерен 1 и 2.
- 297 хил. лв. други капитализирани разходи.

6. Инвестиционни имоти

Към края на 2024 г. Дружеството отчита като инвестиционни имоти два магазина, намиращи се в центъра на град София, които се държат за получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала.

През 2023 г. тези магазини са три на брой, но в края на 2024 г. е извършена продажба на един от трите инвестиционни имоти на Дружеството, а именно магазин, находящ се на бул. Александър Стамболийски.

Инвестиционните имоти на Дружеството се отчитат по модела на справедливата стойност. Оценката на справедливата стойност на магазините към 31.12.2023 г. и към 31.12.2024 г. е направена от независим оценител на база на метода на сравнителните продажби, като пазарната цена е коригирана за специфичните характеристики, местоположение или състояние на магазините, и на приходния метод. Промените в балансовите стойности, представени в баланса, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Инвестиционни имоти
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	1,029
Промяна на справедливата стойност	-
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	**1,029**
Балансова стойност към 1 януари 2024 г.	**1,029**
Продажба на инвестиционен имот	(203)
Промяна на справедливата стойност	-
Балансова стойност към 31 декември 2024 г.	**826**

Инвестиционните имоти са заложени като обезпечение по заеми към 31.12.2024, съгласно подписани анекси към договорите за заем с Юробанк България АД, подробно описани в пояснение 13.

Инвестиционните имоти са отдавани под наем по договори за оперативен лизинг.

Приходите от наеми за 2024 г., възлизащи на 172 хил. лв. (2023 г.: 168 хил. лв.), са включени в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доходна ред „Приходи”. Не са признавани условни наеми.

Бъдещите минимални лизингови постъпления от наеми са представени, както следва:

	Минимални лизингови постъпления		
	До 1 година	**От 1 до 5 години**	**Общо**
Към 31 декември 2024 г.	35	15	50
Към 31 декември 2023 г.	78	288	366

Върху бъдещите вземания от наеми от инвестиционните имоти е учреден залог в полза на Юробанк България АД, като обезпечение по договорите за заеми.

7. Инвестиция в дъщерно предприятие

Дружеството е едноличен собственик на „Метропол Палас” д.о.о., Белград, Сърбия. Основната дейност на дъщерното дружество е свързана с хотел „Метропол” в гр. Белград, Сърбия.

	2024	**2023**
Инвестиция в „Метропол Палас” д.о.о.	61,753	61,753

Дъщерното дружество е отразено във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността. През 2024 г. и 2023 г. София хотел Балкана АД не е получило дивиденти.

София хотел Балкан АД е извършило преглед за обезценка на инвестицията в дъщерно предприятие към 31.12.2024 г. Ръководството не е установило индикатори за това, че балансовата стойност на инвестицията надвишава нейната възстановима стойност. Дружеството е заложило 100% от дяловете си в дъщерното дружество като обезпечение по договори за банкови заеми (пояснение 13 и 28).

8. Материални запаси

	2024	**2023**
Хотелски инвентар	184	173
Материали	58	48
Стоки	40	36
	282	**257**

Материалните запаси към 31 декември 2024 г. и 2023 г. не са обезценявани и не са предоставяни като обезпечение на задължения.

9. Търговски и други вземания

	2024	2023
Търговски вземания, брутна сума	415	497
Очаквани кредитни загуби от обезценка на търговски вземания	(8)	(21)
Търговски вземания, нетна сума	**407**	**476**
Вземания от служители	6	6
Други	23	23
Финансови активи	**436**	**505**
Данъчни вземания	149	114
Предплатени разходи	39	80
Нефинансови активи	**188**	**194**
Търговски и други вземания	**624**	**699**

Справедливата стойност на текущите вземания доближава техните балансови стойности, тъй като всички вземания са дължими в рамките на 12 месеца от датата на баланса.

Търговските вземания не са лихвоносни и обикновено са с срок на плащане от 60 до 90 дни. Разходите за бъдещи периоди, отразени в баланса за годината, представляват регулярни разходи по текущи предплащания по договори с доставчици на услуги.

Възрастовият анализ на търговските вземания е както следва:

	2024	2023
Непросрочени	219	273
Просрочени над 150 дни	196	224
	415	**497**

Към 31 декември 2024 г. търговски вземания в размер на 196 хил. лв. (2023 г.: 224 хил. лв.) са просрочени над 150 дни. Те са предимно от клиенти, с които Дружеството е в дългогодишни бизнес отношения. Търговските вземания са прегледани за събираемост и индивидуално с оглед на минимизиране на възможността да възникнат неблагоприятни финансови. Дружеството е изключително активно при прилагане на мерки за събиране на съществуващите вземания и следи нововъзникналите разчети достатъчно често и предпазливо, така че да се намали кредитният риск до приемливо ниво..

Промените в натрупаната обезценка на търговски вземания са както следва:

	2024	2023
Към 1 януари	21	29
Възстановена	-	-
Отписани вземания	(13)	(8)
Към 31 декември	**8**	**21**

10. Парични средства

	2024	2023
Пари в брой:	*9*	*20*
- в лева	9	10
- в евро	-	10
Пари по банкови сметки:	*188*	*1,022*
- в лева	187	92
- в евро	1	930
	197	**1,042**

Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити. Дружеството няма блокирани парични средства по банкови сметки към 31 декември 2024 г.

11. Търговски и други задължения

	2024	2023
Задължения към доставчици	3,352	2,186
Други задължения	1	1
Финансови пасиви	**3,353**	**2,187**
Аванси от клиенти	2,192	2,083
Задължения към персонала	307	238
Задължения за данъци	190	103
Социални осигуровки	194	88
Начисления за неизползвани отпуски	91	72
Нефинансови пасиви	**2,974**	**2,584**
Търговски и други задължения	**6,327**	**4,771**

Нетната балансова стойност на текущите търговски и други задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.
Условията на посочените по-горе задължения са както следва:
- Търговските задължения не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 30-90 дневен срок;
- Другите задължения не са лихвоносни и обичайно се уреждат в 30-дневен срок.

12. Задължения за доходи при пенсиониране

Общата сума на разходите по планове с дефинирани доходи на Дружеството, призната в печалбата или загубата, може да бъде представена, както следва:

	2024	2023
Разходи за текущ стаж	(6)	(5)
Разходи за лихви	(14)	(10)
Разходи за доходи на персонала при пенсиониране, признати в печалбата или загубата за периода	**(20)**	**(15)**

Общата сума на разходите по планове с дефинирани доходи на Дружеството, призната в другия всеобхватен доход, може да бъде представена, както следва:

	2024	2023
Актюерски печалби от промени във финансовите предположения	(1)	(9)
Актюерски печалби/ (загуби) от промени във финансовите предположения	(2)	2
Актюерски печалби от опит	(15)	(9)
Общо приходи/(разходи), признати в другия всеобхватен доход	**(18)**	**(16)**

Промените в настоящата стойност на задължението за доходи на персонала при пенсиониране са както следва:

	2024	2023
Задължения за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране към 1 януари	140	109
Разходи за лихви	6	5
Разходи за текущ стаж	14	10
Изплатени доходи на персонала	-	-
Актюерски загуби	18	16
Задължения за изплащане на доходи на персонала при пенсиониране към 31 декември	**178**	**140**

Средната срочност на пенсионното задължение към 31 декември 2024 г. е приблизително 25 години (2023 г.: 24 години).

Основните използвани актюерски предположения са, както следва:

	2024	2023
Дисконтов процент	3.93%	4.03%
Бъдещи увеличения на заплати	4%	4%

Ръководството на Дружеството е направило тези предположения с помощта на независим актюерски оценител. Тези допускания са използвани при определянето на размера на задълженията за изплащане на дефинирани доходи за отчетните периоди и се считат за възможно най-добрата преценка на ръководството.

Значимите актюерски предположения при определянето на задълженията по планове с дефинирани доходи са свързани с дисконтовия процент, очаквания процент на увеличение на заплатите, процент за текучество на персонала и очакваната продължителност на живота. Следващата таблица представя анализ на чувствителността и обобщава ефектите от промените в тези актюерски предположения върху задълженията по планове с дефинирани доходи към 31 декември 2024 г.:

Промени в значими актюерски предположения

Дисконтов процент	**Намаление с 0.5%**	**Увеличение с 0.5%**
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	4	(4)
Процент на увеличение на заплатите	**Намаление с 1%**	**Увеличение с 1%**
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	(10)	11
Очаквана продължителност на живота	**Намаление с 10%**	**Увеличение с 10%**
Увеличение/(намаление) на задълженията по планове с дефинирани доходи	(5)	4

Анализът на чувствителността е базиран на промяна в само едно от предположенията. Той може да се различава от действителната промяна в задълженията за дефинирани доходи, тъй като промените в предположенията често са свързани помежду си.

13. Банкови заеми

	2024	**2023**
Нетекущи		
- Банкови заеми – главница	61,677	62,589
Текущи		
- Банкови заеми – главница	9,172	10,348
- Банкови заеми - лихва	22	511
	9,194	**10,859**
Общо банкови заеми	**70,871**	**73,448**

Всички заеми са деноминирани в евро и са договорени с плаващи лихвени проценти (EURIBOR плюс надбавка). Среднопретегленият лихвен процент дължим от Дружеството за годината, приключваща на 31 декември 2024 г. е между 5.714% и 6.861% (2023 г.: 5.162% - 6.909%).

Всички суми са представени в хиляди лева, освен ако не е посочено друго

За 2024 г.

Банка	Дата на подписване на договора	Сума по договор в хил. евро	Задължение в хил. евро	Задължение в хил. лв.	Лихвен процент	Падеж
Нетекущи заеми						
Юробанк България (1)	септември 2006	28,770	20,635	40,359	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (2)	юли 2005	1,090	773	1,511	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (3)	септември 2005	2,030	1,355	2,651	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (4)	юни 2014	1,250	875	1,711	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк Кипър (7)	август 2021	7,200	5,897	11,534	6-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (5,6)	ноември 2006 и август 2007	2,000	2,000	3,911	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
		42,340	**31,535**	**61,677**		

За 2023 г.

Банка	Дата на подписване на договора	Сума по договор в хил. евро	Задължение в хил. евро	Задължение в хил. лв.	Лихвен процент	Падеж
Нетекущи заеми						
Юробанк България (1)	септември 2006	28,770	22,435	43,879	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (2)	юли 2005	1,090	838	1,639	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (3)	септември 2005	2,030	1,503	2,940	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (4)	юни 2014	1,250	955	1,868	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк Кипър (7)	август 2021	7,200	6,270	12,263	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
		40,340	**32,001**	**62,589**		

За 2024 г.

Банка	Дата на подписване на договора	Сума по договор в хил. евро	Задължение в хил. евро	Задължение в хил. лв.	Лихвен процент	Падеж
Текущи заеми						
Юробанк България (1)	септември 2006	28,770	1,807	3,534	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (4)	юни 2014	1,250	81	158	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (2)	юли 2005	1,090	65	127	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (3)	септември 2005	2,030	148	289	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк Кипър (7)	август 2021	7,200	359	702	6-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Хотис ЕООД	декември 2023	2,200	2,238	4,378	Euribor + надбавка	юни 2025 г.
Юробанк България (5,6)	ноември 2006 и август 2007	2,000	3	6	3-месечен Euribor + надбавка	януари 2025 г.
		44,540	**4,701**	**9,194**		

За 2023 г.

Банка	Дата на подписване на договора	Сума по договор в хил. евро	Задължение в хил. евро	Задължение в хил. лв.	Лихвен процент	Падеж
Текущи заеми						
Юробанк България (1)	септември 2006	28,770	1,814	3,548	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (4)	юни 2014	1,250	81	158	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (2)	юли 2005	1,090	65	127	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Юробанк България (3)	септември 2005	2,030	148	289	3-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.

Юробанк България (5,6)	ноември 2006 и август 2007	3,912	2,004	3,919	3-месечен Euribor + надбавка	януари 2025 г.
Юробанк Кипър (7)	август 2021	7,200	873	1,707	6-месечен Euribor + надбавка	декември 2029 г.
Дедал 1995 ООД	юни 2023	250	2	4	Euribor + надбавка	декември 2024 г.
Хотис ЕООД	декември 2023	600	566	1,107	Euribor + надбавка	юни 2024 г.
		45,102	**5,553**	**10,859**		

	Балансова стойност		**Справедлива стойност**	
	31.12.2024 г.	**31.12.2023 г.**	**31.12.2024 г.**	**31.12.2023 г.**
Нетекущи заеми	61,677	62,589	61,677	62,589
Текущи заеми	9,194	10,859	9,194	10,859

Заем №1

През 2006 г. Дружеството подписва договор за заем, отпуснат от Юробанк Прайвит Банк Люксембург АД в размер на 28,770 хил. евро за закупуването на сградата на хотел „Метропол Палас“ в сръбската столица Белград, който на 27.03.2015 г. е прехвърлен на Юробанк България АД.

На 28.12.2020 г. се подписва нов анекс, съгласно който се предвижда главницата да се изплаща на тримесечни вноски до падежа по заема, както следва:

- 2023 г. до 2029 г. – по 4 вноски по 450,000 евро за всяка от годините;
- 31.12.2029 г. – една последна вноска в размер на 13,435,000 евро

Към 31.12.2024 г. задълженията за лихви по този договор са 14 хил. лв. (31.12.2023 г.: 27 хил. лв.), а задълженията по главницата е в размер на 43,879 хил. лв. (31.12.2023 г.: 47,400 хил. лв.)

Заеми №2 и №3

Другите два инвестиционни кредита, отпуснати от Юробанк България, с общ размер към 31.12.2024 г. около 4,578 хил. лв. (около 2,340 хил. евро), са предоговорени през 2020 г. С анекси от 28.12.2020 г. се удължават сроковете на двата договора за заем, а именно до края на декември 2029 г.

Съгласно анекс от 28.12.2020 г. към договор за заем №2 с одобрен размер 1,388 хил. евро, се предвижда главницата да се изплаща на тримесечни вноски до падежа по заема, както следва:

- 2023 г. до 2029 г. – по 4 вноски по 16,250 евро за всяка от годините;
- 31.12.2029 г. – една последна вноска в размер на 512,733.80 евро.

Към 31.12.2024 г. задълженията по главница са в размер на 1,638 хил. лв. (31.12.2023 – 1,766 хил. лв.).

Съгласно анекс от 28.12.2020 г. към договор за заем №3 с одобрен размер 3,612 хил. евро, се предвижда главницата да се изплаща на тримесечни вноски до падежа по заема, както следва:
- 2023 г. до 2029 г. – по 4 вноски по 36,850 евро за всяка от годините;
- 31.12.2029 г. – една последна вноска в размер на 765,712.42 евро.

Към 31.12.2024 г. задълженията по главница са в размер на 2,940 хил. лв. (31.12.2023 – 3,227 хил. лв.).

Заем №4

На 24.06.2014 г. Дружеството е сключило договор за кредит с Юробанк Прайвит Банк Люксембург в размер на 1,578 хил. евро с цел рефинансиране на задължение за лихви по договор за заем със същата банка, сключен на 05.09.2006 г. в размер на 28,770 хил. евро., който на 27.03.2015 г. е прехвърлен на Юробанк България АД.

На 28.12.2020 г. се подписва нов анекс, съгласно който се предвижда главницата да се изплаща на тримесечни вноски до падежа по заема, както следва:
2023 г. до 2029 г. – по 4 вноски по 20,000 евро за всяка от годините;
31.12.2029 г. – една последна вноска в размер на 554,990 евро
Със същия анекс се удължава срокът на договора за заем до края на декември 2029 г.

Към 31.12.2024 г. дължимата сума по главницата на заема възлиза на 1,868 хил. лв. или 955 хил. евро (31.12.2023 г.: 2,024 хил. лв. или 1,035 хил. евро), а дължимата лихва е в размер на 1 хил. лв. (31.12.2023 г.: 2 хил. лв.)

Заеми №5 и №6

На Дружеството са отпуснати две кредитни линии (овърдрафт), които са усвоени към 31.12.2024 г. в пълен размер от 3,912 хил. лв. (2023 г.: 3,912 хил. лв.). Те са с лихвен процент тримесечния EURIBOR плюс надбавка и с падеж, който е удължен до 31.12.2029 г. Решението за това удължаване е взето на извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 16.12.2024 г. Съгласно него, изпълнителният директор е овластен да сключи и сключва на 23.12.2024 г. Допълнителни Споразумения под номер 33 за целите на изменение на Договор за овърдрафт № 100- 407/15.11.2006 г. и Договор за овърдрафт № № 100-592/13.08.2007 г. Предприети са всички действия, произтичащи от сключването на допълнителните споразумения, включително и подписване на запис на заповед, като обезпечение по допълнителните споразумения. Към 31 декември 2024 г. банковите заеми (овърдрафт) са обезпечени и чрез ипотека на земята и сградата на хотела на Дружеството (пояснение 5).

В договорите за кредит от Юробанк България АД има клауза със специфични финансови условия, на които Дружеството се е ангажирало да отговаря. Към 31 декември 2024 г. Дружеството е в нарушение на едно от тях, но е получило писмено съгласие от заемодателя (банката), допускащо неизпълнение на условието, по което то е в нарушение до 31 март 2026 г. В резултат на това, през 2024 г. заемите не са рекласифицирани в краткосрочни.

Към 31.12.2024 г. дължимата сума по главницата на кредитните линии възлиза на 3,912 хил. лв. (31.12.2023 г.: 3,912 хил. лв.), а дължимата лихва е в размер на 6 хил. лв. (31.12.2023 г.: 2 хил. лв.)

Заем №7

На 26.08.2021 г. Дружеството е сключило договор за кредит с Юробанк Кипър в размер до 7,200 хил. евро, на два транша – А) 4,700 хил. евро и Б) до 2,500 хил. евро. Транш А се отпуска с цел частично погасяване на задължение по кредита на Дружеството получен от Бандола Пропъртис Лтд., сключен на 12.04.2012 г. в първоначален размер от 7,100 хил. евро., който на 27.04.2021 г. е прехвърлен с договор за цесия на Потамиро Лимитид. А транш Б се отпуска за нуждите на Дружеството от оборотен капитал.

Главницата по договора се изплаща на 16 шестмесечни вноски до падежа по заема, както за периода 2023 г. до 2029 г. всяка година се дължат по 2 вноски с различна стойност, като на датата на падежа на 31.12.2029 г. се дължи една последна вноска с по-голям размер от 3,112,115 евро;

Към 31.12.2024 г. дължимата сума по главницата на заема възлиза на 12,235 хил. лв. или 6,256 хил. евро (31.12.2023 г.: 13,494 хил. лв. или 6,899 хил. евро), а дължимата лихва е в размер на 1 хил. лв.

Заем №8

На 27.06.2023 г. се подписа договор за заем с търговско дружество „Дедал 1995“ ООД в размер до 250 хил. евро при годишна лихва 5% и с краткосрочен срок за изпращане. Към 31.12.2024 г. заемът е напълно погасен, както и лихвите към него (31.12.2023 – дължими лихви 4 хил. лв.)

Заем №9

На 28.12.2023 г. Дружеството подписа договор за заем с търговско дружество „Хотис“ ЕООД в размер до 600 хил. евро при годишна лихва от тримесечния EURIBOR и надбавка от 2.50%, със срок за изплащане до 30.06.2024 г. В последствие срокът на заема е удължен, както и размерът на кредита е повишен и към 31.12.2024 г. задължението за главница по заема е в размер на 4,256 хил. лв. (2023 – 1,106 хил. лв.), а дължимата лихва е в размер на 122 хил. лв.

14. Отсрочени данъчни активи и пасиви

Отсрочени данъчни активи / (пасиви) 2024 г.	**1 януари 2024 г.**	**Признати в другия всеобхватен доход**	**Признати в печалбата или загубата**	**31 декември 2024 г.**
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	(4,119)	-	39	(4,080)
Инвестиционни имоти	(79)	-	18	(61)
Текущи активи				
Търговски и други вземания	99	-	(5)	94
Нетекущи пасиви				
Пенсионни и други задължения към персонала	14	2	2	18
Текущи пасиви				
Провизии за отпуски на персонала	9	-	2	11
Нетно отсрочени данъчни пасиви, в т.ч.	**(4,076)**	**2**	**56**	**(4,018)**
Отсрочени данъчни активи	**122**			**123**
Отсрочени данъчни пасиви	**(4,198)**			**(4,141)**

Отсрочени данъчни активи / (пасиви) 2023 г.	**1 януари 2023 г.**	**Признати в другия всеобхватен доход**	**Признати в печалбата или загубата**	**31 декември 2023 г.**
Нетекущи активи				
Имоти, машини и съоръжения	(4,159)	-	40	(4,119)
Инвестиционни имоти	(78)	-	(1)	(79)
Текущи активи				
Търговски и други вземания	92	-	7	99
Нетекущи пасиви				
Пенсионни и други задължения към персонала	11	-	3	14
Текущи пасиви				
Провизии за отпуски на персонала	8	-	1	9
Нетно отсрочени данъчни пасиви, в т.ч.	**(4,126)**	**-**	**50**	**(4,076)**
Отсрочени данъчни активи	**111**			**122**
Отсрочени данъчни пасиви	**(4,237)**			**(4,198)**

Дружеството има данъчна загуба за пренасяне, която е възникнала през 2020 г., 2021 г., 2022 г. и 2023 г. и може да се приспада през следващите 5 години, считано от съответната година. Във връзка с нея Дружеството не е отчело отсрочен данъчен актив в размер на 989 хил. лв.

15. Акционерен капитал

	Брой издадени и напълно платени акции	**хил. лв.**
Към 31 декември 2023 г.	5,263,896	5,264
Към 31 декември 2024 г.	5,263,896	5,264

Към 31.12.2024 г. капиталът на Дружеството е 5,264 хил. лв. и се състои от 5,263,896 броя поименни безналични обикновени акции с номинал 1 (един) лев всяка.

Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите на Дружеството.

Към 31.12.2024 г. основните акционери са както следва:

	31 декември 2024 г.		31 декември 2023 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
„Потамиро Лимитид“, Кипър	4,605,776	87.50%	4,605,776	87.50%
„Кокари Лимитид”, Кипър	623,815	11.85%	623,815	11.85%
Други миноритарни акционери	34,295	0.65%	34,295	0.65%
	5,263,896	**100.00%**	**5,263,896**	**100.00%**

16. Резерви

	Преоценъчен резерв	Премиен резерв	Други резерви	
			Законов резерв	Други
Към 1 януари 2023 г.	**41,229**	**12,442**	**48**	**4,569**
Към 31 декември 2023 г.	**41,229**	**12,442**	**48**	**4,569**
Ефект от отсрочени данъци	2	-	-	-
Към 31 декември 2024 г.	**41,231**	**12,442**	**48**	**4,569**

Премийният резерв с балансова стойност 12,442 хил. лв. към 31 декември 2024 г. е възникнал в резултат на увеличението в капитала през 2011 г. чрез публично предлагане на акции.

Промените отразени в преоценъчния резерв през 2022 г. има във връзка с направена преоценката на сградата и земята към края на всяка съответна година.

Другите резерви представляват неразпределена печалба за 2004-2006 г., прехвърлена в други резерви по Решение на общото събрание на акционерите на Дружеството. Законовите резерви са резервите, формирани по реда на Търговския закон.

17. Приходи

	2024	2023
Приходи от нощувки	11,344	9,049
Приходи от хранене	4,298	3,852
Приходи от наеми	749	731
Други приходи	681	656
	17,072	**14,288**

Другите приходи включват постъпления основно от наем на банкетни зали, платена телевизия и други услуги, придружаващи дейността като бизнес център, както и от предоставяне на услугите пране и гладене на гостите на хотела.

18. Други приходи

	2024	2023
Префактурирани разходи на наематели	89	50
Отписани задължения	24	22
Други	14	95
	127	**167**

19. Разходи за материали

	2024	2023
Материали	(1,266)	(307)
Ремонти	(271)	(949)
	(1,537)	**(1,256)**

20. Разходи за външни услуги

	2024	2023
Договор за управление и технически услуги (пояснение 29)	(2,576)	(2,165)
Комисионни на туристически агенции и кредитни къщи	(1,259)	(987)
Електричество, вода, отопление	(912)	(866)
Почистване стаи, кухни, общи площи, сервиз	(361)	(370)
Местни данъци и такси	(398)	(347)
Разходи за почистване и пране	(145)	(148)
Наем на оборудване за провеждане на мероприятия	(153)	(143)
Юридически услуги	(178)	(101)
Охрана	(102)	(84)
Транспорт на гости	(83)	(77)
Абонаменти	(82)	(67)
Застраховки	(62)	(61)
Декорация и музикални програми	(59)	(59)
Комуникационни услуги	(36)	(39)
Реклама	(4)	(16)
Франчайзингов договор със Старууд	-	(14)
Други	(575)	(327)
	(6,985)	**(5,871)**

Възнаграждението за независим финансов одит за 2024 г. е в размер на 39 хил. лв. През годината не са предоставяни данъчни консултации или други услуги, несвързани с одита.

21. Разходи за персонала

	2024	2023
Разходи за заплати	(2,905)	(2,365)
Разходи за социално осигуряване	(575)	(449)
Доходи на персонала при пенсиониране (пояснение 12)	(14)	(10)
	3,494	**(2,824)**

22. Други разходи

	2024	2023
Себестойност на продадени стоки	(143)	(132)
Представителни разходи	(35)	(17)
Командировки	(12)	(16)
Банкови такси	(18)	(15)
Други	(426)	(511)
	(634)	**(691)**

23. Финансови приходи и разходи

	2024	2023
Разходи за лихви по получени заеми, отчитани по амортизирана стойност	(4,905)	(4,941)
Нетна загуба от валутно-курсови разлики	(23)	(16)
Финансови разходи	**(4,928)**	**(4,957)**

24. Разход за данък върху доходите

Данъкът върху финансовия резултат на Дружеството преди облагане с данъци се различава от теоретичната сума, която би се получила при прилагането на приложимата данъчна ставка, както следва:

	2024	2023
Загуба преди данъци	(1,934)	(3,008)
Данъчна ставка	10%	10%
Очакван разход за данък		
Данъчен ефект от:		
Увеличения на финансовия резултат за данъчни цели	(235)	(224)
Намаления на финансовия резултат за данъчни цели	180	164
Текущ разход за данък върху доходите	**-**	**-**
Приход от данъчни временни разлики (пояснение 14)	56	50
Приход от данъци върху дохода	**56**	**50**
Отсрочени данъчни приходи, признати директно в другия всеобхватен доход (пояснение 14)	**2**	**-**

Данъчните служби могат по всяко време да проверят отчетите и регистрите в рамките на петте последователни години, считано от 1 януари на годината, следваща годината, през която е следвало да се плати данъчното задължение, и да наложат допълнителни данъчни задължения или глоби. На ръководството на Дружеството не са известни други обстоятелства, които биха могли да доведат до възникване на други съществени задължения в тази област.

25. Загуба на акция и дивиденти

25.1 Загуба на акция

Доходът / (загубата) на акция се изчислява, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на дохода на акция, както и нетната загуба /печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	2024	2023
Загуба, подлежаща на разпределение (в лв.)	(1,896,000)	(2,958,000)
Средно претеглен брой акции	5,263,896	5,263,896
Загуба на акция (в лв. за акция)	**(0,357)**	**(0,562)**

25.2 Дивиденти

На годишното Общо събрание на акционерите през юни 2024 г. и 2023 г. бе прието да не се разпределят дивиденти.

26. Паричен поток от оперативна дейност

	2024	2023
Загуба за годината преди данъци	**(1,936)**	**(3,008)**
Корекции за:		
Амортизации (пояснение 5)	1,981	1,879
Разходи за лихви (пояснение 23)	4,905	4,941
Движение в задълженията за доходи при пенсиониране (Пояснение 12)	38	31
Други	1,327	729
Промени в оборотния капитал:		
– Материални запаси	(25)	-
– Търговски и други вземания	75	194
– Търговски и други задължения	1,556	2,677
Парични потоци от оперативна дейност	**7,921**	**7,443**

27. Равнение на задълженията, произтичащи от финансова дейност с паричните потоци от финансова дейност

Промените в задълженията на Дружеството, произтичащи от финансова дейност, могат да бъдат класифицирани, както следва:

	Дългосрочни банкови заеми	Дългосрочни заеми от свързани лица	Краткосрочни банкови заеми	Общо
1 януари 2023 г.	**70,123**	**2,755**	**5,254**	**78,132**
Парични потоци:				
Постъпления	1,252	-	7,344	8,596
Плащания	-	(512)	(10,838)	(11,350)
Платени лихви	-	-	(199)	(199)
Начислени лихви	-	-	512	512
Непарични промени:				
Прекласифициране	(8,786)	-	8,786	-
31 декември 2023 г.	**62,589**	**2,243**	**10,859**	**75,691**
1 януари 2024 г.	**62,589**	**2,243**	**10,859**	**75,691**
Парични потоци:				
Постъпления	-	-	8,617	8,617
Плащания	-	(577)	(10,822)	(11,399)
Платени лихви	-	-	(515)	(515)
Начислени лихви	-	-	143	143
Непарични промени:				
Прекласифициране	(912)	-	912	-
31 декември 2024 г.	**61,677**	**1,666**	**9,194**	**72,537**

28. Ангажименти и условни задължения

Към 31 декември 2024 г. Дружеството е поело следните ангажименти:

- Общото събрание на акционерите от 16.12.2024 г. одобрява и приема решение за сключване на Договор за залог върху 100 % от дружествените дялове на Метропол, собственост на СХБ, както и за учредяване и вписване на залога, в изпълнение на предвиденото в Анекс XI към ДЗ № N-61/07, при следните условия на сделката: Юробанк Кипър ЛТД като Залогоприемател, и СХБ, в качеството на Залогодател; Залогът, учреден по начина и в съответствие с разпоредбите на Договора, ще продължи до пълното изплащане на обезпечената сума, като в този период Залогодателят се задължава да не продава заложените дялове, да не ги обременява с тежести без предварителното изрично писмено съгласие на Залогоприемателя, което той няма право да отказва неоснователно, без да дава подробни обяснения, *т.е.* ще се въздържа от всякакви действия, които могат да доведат до намаляване на заложените дялове, било чрез правна сделка, било чрез физическа дейност.

Съгласно ДЗ № N-61/07 Метропол е поел задължението да изплати сумата по ДЗ № N-61/07 до 31 декември, 2029 г. Крайната дата на падежа може да бъде удължена с 18 (осемнадесет) месеца след писмено искане на Метропол до Кредитора.

- На 26.08.2021 г. Дружеството е сключило договор за кредит с Юробанк Кипър в размер до 7,200 хил. евро, които следва да се отпусне на два транша – А) 4,700 хил. евро и Б) до 2,500 хил. евро. Транш А се отпуска с цел частично погасяване на задължение по кредита на Дружеството получен от Бандола Пропъртис Лтд., сключен на 12.04.2012 г. в първоначален размер от 7,100 хил. евро., който на 27.04.201 г. е прехвърлен с договор за цесия на Потамиро Лимитид. Транш Б се отпуска за нуждите на Дружеството от оборотен капитал.
Главницата по договора се изплаща на 16 шестмесечни вноски до падежа по заема, както от 2023 г. до 2029 г. всяка година се плащат по 2 вноски с различна стойност, като на датата на падежа на 31.12.2029 г. се дължи една последна вноска с по-голям размер от 1,960,735 евро;
По силата на този договор, Дружеството е учредило обезпечения в полза на банката, а именно:
  - Ипотека върху сградата на хотела;
  - Ипотека върху инвестиционните имоти;
  - Залог върху предприятието;
  - Залог върху дяловете на „Метропол палас“ д.о.о.
  - Залог върху вземанията от наемателите;
  - Залог върху вземания от вътрешно-групови заеми, отпуснати от Дружеството на Метропол Палас д.о.о.;

- На 28.12.2020 г. са подписани нови анекси към договорите за заем с „Юробанк България“ АД, съгласно които Дружеството е учредило нови обезпечения в полза на банката, а именно:
  - Ипотека върху инвестиционните имоти;
  - Ипотека върху сградата на хотела;
  - Залог върху предприятието;
  - Залог върху дяловете на „Метропол палас“ д.о.о.

- На 15.12.2016 г. Дружеството е подписало договори за залог с Юробанк България АД, с които се съгласява и нарежда на банката да блокира всички средства по сметките на Дружеството, включително и всички допълнително постъпили средства и начислените лихви по тях. Заложени са и всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството, произтичащи от сключени наемни договори. Заложени са и всички настоящи и бъдещи вземания на Дружеството, произтичащи от договорите за предоставени заеми на Метропол Палас д.о.о., дъщерно дружество на София Хотел Балкан АД. Блокираните средства могат да се използват от Дружеството за безпрепятственото извършване на неговата оперативна дейност при спазване на определени условия.

- За обезпечаване на овърдрафтните кредити Дружеството е издало в полза на „Юробанк България” АД два записа на заповед, всеки от тях за сума от общо 1,000,000 евро (един милион), ведно с начислената върху тази сума лихва от 5%, платими на предявяване при „Юробанк България” АД, София.

- Дружеството е сключило договори по оперативен лизинг във връзка с отдаване под наем на магазини и търговски площи. Мениджмънтът не счита тези лизинги за неотменяеми.

29. Оповестяване на свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционерите, дъщерното предприятие, ключовия управленски персонал и други свързани лица под общ контрол на крайните компании-майки „Мантиция“, Кипър с 47,50% и „Ноелита“, Кипър.

Към 31.12.2024 г. предприятието с контролно участие в „София Хотел Балкан” АД е „Потамиро Лимитид“, Кипър, Крайните компании-майки на „Потамиро Лимитид“ са:

- „Мантиция“, Кипър с 47,5% от капитала на „Потамиро Лимитид”, Кипър, с единствен директор г-н Йоаннис Даскалантонакис;
- „Ноелита“, Кипър също с 47,5% от капитала на „Потамиро Лимитид”, Кипър, с единствен директор г-жа Константина Даскалантонаки;
- „Одесино“, Кипър с 5% от капитала на „Потамиро Лимитид”, Кипър, с единствен директор г-н Константинос Антонопулос - единствен директор на „Одесино“, Кипър.

„Кокари Лимитид“, Кипър е управляващата компания на „София Хотел Балкан“ АД, която осъществява своята дейност чрез клона си, регистриран в България.

Към 31.12.2024 г. "Кокари Лимитид" притежава 623 815 поименни, безналични акции от капитала на "София Хотел Балкан" АД, които представляват 11,85 % от капитала на Дружеството, а „Потамиро Лимитид“ притежава 4 605 776 поименни, безналични акции от капитала на "София Хотел Балкан" АД, които представляват 87,50 % от капитала на последното.

Константина Даскалантонаки и Йоанис Даскалантонакис притежават по 50% от капитала на „Кокари Лимитид“, Кипър. Същевременно Константина Даскалантонаки притежава и една

трета от капитала на „Интернешънъл Лоджинг ъф България” АД, а брат й Йоанис Даскалантонакис притежава еднолично „Юропиън Хотел Ентерпрайсиз” ЕАД.

Към 31 декември 2024 г. освен „Потамиро Лимитид“ и „Кокари Лимитид”, за свързани лица се считат също “Юропиън Хотел Ентерпрайзис” ЕАД и “Интернешънъл Лоджинг ъф България” АД, както и дъщерното дружество „Метропол Палас” д.о.о.

	2024	**2023**
Вземания от акционери		
“Кокари Лимитид” – аванс	**12,603**	**12,603**
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(330)	(343)
Нетекущи вземания от свързани лица	**12,273**	**12,260**
Вземания от дъщерно дружество		
„Метропол Палас” д.о.о. – лихви по заем	5,812	7,703
„Метропол Палас” д.о.о. – търговски вземания	1,009	1,009
Очаквани кредитни загуби и загуби от обезценка	(750)	(667)
Текущи вземания от свързани лица	**6,071**	**8,045**
Общо вземания от свързани лица	**18,344**	**20,305**

През 2011 г. Дружеството е предоставило дългосрочен заем на дъщерното си предприятие „Метропол Палас” д.о.о. за реконструкцията на хотел „Метропол Палас” за сумата от 5,795 хил. евро. На 30.08.2016 г. е подписан анекс към договора, като годишната лихва по заема е намалена от 10% на тримесечния EURIBOR плюс надбавка от 3.6%. Към 31.12.2021 г. дъщерното дружество е изплатило на “София Хотел Балкан” АД напълно остатъка от главницата по този заем. Към 31.12.2024 начислената лихва е в размер на 689 хил. лв. (31.12.2022 г.: 2,580 хил. лв.). На 07.03.2023 г. се подписа анекс към този заем, с който се удължава срока на договора до 31.12.2024 г., касаещ натрупаната, дължима лихва.

София Хотел Балкан АД е сключило през 2012 г. договор за предоставяне на дългосрочен заем на дъщерното си дружество „Метропол Палас” д.о.о., Белград за довършване реновацията на хотел Метропол Палас – Белград и въвеждането му в експлоатация, в размер на 7,100 хил. евро. Към 31.12.2024 г. главницата е напълно погасена (31.12.2023 г.: 0 евро). Начислената лихва към края на годината е в размер на 5,123 хил. лв. (2022 г.: 5,123 хил. лв.). На 30.08.2016 г. е подписан Анекс 4, който променя размера на лихвата от 15.04.2016 г. от 10% на 6%. Съгласно подписан Анекс 9 от 07.03.2023 г., срокът за изплащане на дължимата лихва е удължен до 31.12.2024 г.

Към 31.12.2024 г. вземанията на Дружеството от Кокари Лимитид за предоставени аванси по договор за управленски услуги са в размер на 12,273 хил. лв. (2023 г.: 12,260 хил. лв.).

	2024	2023
Задължения към акционери		
„Потамиро Лимитид“ – главница по договор за заем	**1,666**	**2,243**
Нетекущи задължения към свързани лица	**1,666**	**2,243**
Задължения към акционери		
“Кокари Лимитид” – търговски задължения по договори за технически и мениджърски услуги	3,926	1,962
„Потамиро Лимитид“ – лихви по договор за заем	1,360	1,256
Текущи задължения към свързани лица	**5,286**	**3,218**
Общо задължения към свързани лица	**6,952**	**5,461**

С решение на Извънредно общо събрание на акционерите, проведено на 10.04.2012 г., Дружеството е кредитополучател по договор за кредит в размер на 7,100 хил. евро, отпуснат от основния акционер „Бандола Пропъртис”. Целта на заема е финансирането на реновацията на хотел „Метропол палас” в Белград. Лихвата по договора първоначално е 10% годишно. С подписан анекс от 18.07.2016 г., срокът на заема за изплащане на дължимата главница е удължен до 11.04.2017 г, а дължимата лихва по заем е намалена на 6 % годишно. С подписано Споразумение от 04.12.2020 г., срокът на заема за изплащане на дължимата главница и лихва е удължен до 31.12.2029 г. Със същото Споразумение се урежда и натрупаната към 31.12.2020 г. неплатена лихва да бъде капитализирана от 01.01.2021 г. Дружеството е уведомено за прехвърляне на вземания на основание чл. 99, ал. 3 от ЗЗД, във връзка с Договор за цесия от 26.04.2021 г., с вх. номер 193 от 27.04.2021 г., съгласно което заем с първоначален размер от 7,100 хил.евро, отпуснат на Дружеството от „Бандола Пропъртис“ Лтд. се прехвърля на „Потамиро Лимитид“, Кипър.

	2024	2023
Покупки на услуги от акционери:		
“Кокари Лимитид”- по договор за управленски услуги	2,576	2,165
Лихви по получени заеми от акционери:		
Начислени лихви - „Бандола Пропъртис” Лтд. / „Потамиро Лимитид“	104	158
Получени заеми от акционери:		
Изплатени главници по получени заеми	577	512
Предоставени заеми на „Метропол Палас” д.о.о., дъщерно дружество:		
Получени постъпления по предоставени заеми - лихви	1,891	3,770

Условия на сделките със свързани лица

Продажбите на и покупките от свързани лица се извършват по договорени цени. Неиздължените салда в края на годината са необезпечени, безлихвени (с изключение на заемите) и уреждането им се извършва с парични средства. За вземанията от или задълженията към свързани лица не са предоставени или получени гаранции, с изключение на оповестените по-долу. Дружеството е извършило обезценка на вземания от свързани лица към 31 декември 2024 г. Преглед за обезценка се извършва всяка финансова година на база на анализ на финансовото състояние на свързаното лице и пазара, на който то оперира.

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите, търговския директор и директор организация и ръководител направление. Трима от членовете на Съвета на директорите са получавали възнаграждения през 2024 г. съгласно решение на ОСА, възлизащи на брутен размер от 34 хил. лв. (2023 г. – 26 хил. лв.). Възнагражденията на останалите лица, част от ключовия управленски персонал, включват следните разходи:

	2024	**2023**
Заплати	41	45
Разходи за социални осигуровки	4	8
Възнаграждения на ключовия управленски персонал	**45**	**53**

30. Оценяване по справедлива стойност

30.1 Оценяване по справедлива стойност на нефинансовите активи

В таблиците по-долу е представена йерархията на справедлива стойност на нефинансовите активите на Дружеството.

	2024 Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)	**2023 Значителни ненаблюдавани входящи данни (Ниво 3)**
Активи, оценени по справедлива стойност:		
Преоценени земи и сгради	51,684	52,473
Инвестиционни имоти	826	1,029
Общо	**52,510**	**53,502**

През 2023 г. и 2024 г. не е имало трансфери между нивата от йерархията на справедлива стойност.

30.2 Справедлива стойност на финансовите инструменти

Таблицата по-долу съпоставя балансовата стойност на финансовите инструменти на Дружеството спрямо тяхната справедлива стойност:

	Балансова Стойност		Справедлива стойност	
	2024	**2023**	**2024**	**2023**
Финансови активи				
Търговски и други вземания	436	505	436	505
Вземания от свързани лица	18,344	20,305	18,344	20,305
Парични средства	197	1,042	197	1,042
Финансови пасиви				
Банкови заеми и кредити	70,871	73,448	70,871	73,448
Задължения и получени заеми от свързани лица	6,952	5,461	6,952	5,461
Търговски и други задължения	3,353	2,187	3,353	2,187

Справедливата стойност на финансовите инструменти на Дружеството е определена като цената, която би била получена при продажбата на финансов актив или платена при прехвърлянето на финансов пасив в непринудена сделка между пазарни участници към датата на оценката. При оценяването на справедливата стойност са използвани следните методи и допускания:

- Парични средства, търговски и други вземания, търговски и други задължения, вземания от свързани лица и задължения към свързани лица– поради краткосрочния падеж на тези финансови инструменти, тяхната справедлива стойност се доближава до съответната балансова стойност;
- Лихвоносни заеми и привлечени средства и вземания по предоставени заеми – справедливата стойност е определена чрез метода на дисконтиране на бъдещите парични потоци като се използва дисконтов фактор базиран на лихвени нива по дългови инструменти със сходни условия и оставащ падеж. Справедливата им стойност се доближава до тяхната балансова стойност.

31. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на самостоятелния финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване.

32. Одобрение на индивидуалния финансов отчет

Индивидуалният финансов отчет към 31 декември 2024 г. (включително сравнителната информация) е одобрен за издаване съгласно решение на Съвета на директорите на Дружеството от 17.03.2025 г.

Д Е К Л А Р А Ц И Я
от отговорните в рамките на емитента лица

Долуподписаните Йоанис Даскалантонакис - 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 2024 г. на „София Хотел Блакан” АД, включени в консолидация;

б) докладът за дейността съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на „София Хотел Блакан” АД, както и състоянието на дружествата, включени в консолидация, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено.

D E C L A R A T I O N
from the responsible within the issuer persons

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

DECLARE, that to the best of our knowledge:

a) 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 2024 of “Sofia Hotel Balkan” AD, included in consolidation;

b) the management report for the activity, includes a fair review of the development and the results from the activity of “Sofia Hotel Balkan” AD, as well as the condition of the company, included in consolidation, together with a description of the main risks and uncertainness in front of the company.

17.03.2025

DECLARER:

…….. ……..

Й. Даскалантонакис / I. Daskalantonakis — Изпълнителен директор / Executive Director

Д. Ялъмова / D. Yalamova — Главен счетоводител / Chief accountant