

## **ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА ЗА 2019 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 № 2/17 септември 2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и от другите емитенти на ценни книжа (Наредба № 2) и годишния индивидуален финансов отчет към 31 декември 2019 г. в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети за прилагане в Европейския съюз. Годишният индивидуален финансов отчет е одитиран от „Грант Торнтон“ 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, телефон, продажба на валута, отдаване под наем на търговски и рекламни площи, провеждане на конгресни мероприятия и други видове допълнителни услуги свързани с международния и вътрешен туризъм, разрешени от Българското законодателство. Дружеството работи съобразно българското законодателство. То има сключен договор за франчайз с “Мариот“, правопреемник на „Старууд“. Има сключени и договор за управление и договор за техническа помощ с „Кокари Лимитид“, Кипър.

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

### **Б. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА**

#### **Развитие и резултати от дейността на Дружеството**

„София Хотел Балкан“ („Хотелът“), хотел собственост на „София Хотел Балкан“ АД, запазва централно място сред хотелите на най-високо категорийно ниво в столицата и през 2019 г..

За разлика от предходната година, през 2019 г. не се наблюдава толкова засилен интерес към София като дестинация. Нивата на заетост в хотелската индустрия се запазват сходни, но средната цената на стая е доста по-ниска спрямо 2018 г.. Това доведе до спад в приходите в сравнение с предходната година. Хотелът продължи стратегията си за целенасочено и последователно влагане на усилия в установяване и утвърждаване на връзките си с клиентите. Това доведе до особено позитивни резултати през втората половина на годината, които надминаха резултатите от втората половина на 2018 г.

През 2019 г. Дружеството целесъобразно предприе множество и различни маркетингови кампании, насочени към намирането на нови клиенти и запазване на стари съществуващи такива. Проактивната и приемствена политика на продажби е насочена към компании на местно

**“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД**  
**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

ниво, както и към интернационални такива, туристически агенции и различни видове туристически посредници. Дружеството възобнови партньорството си с агенции, занимаващи се с ниско-бюджетни групи през слабите месеци и уикендите с ниска заетост, за да се постигне стабилно ниво на заетостта през цялата година.

Пазарната стратегия на Дружеството и през 2019 г. беше насочена към водене на целенасочена и гъвкава политика на продажби, която да гарантира запазване на съществуващите клиенти, като едновременно с това се търсят нови компании и се привличат голям брой нови събития. Политиката на Дружеството продължи да бъде насочена към оптимизиране на цените и продажбите в най-силните дни от седмицата, както и през месеците с най-високо търсене. Едновременно с това усилията бяха насочени и към максимизиране на продажбите през уикендите и сключване на договори за настаняване с компании, работещи по дългосрочни проекти в страната.

София Хотел Балкан е част от най-голямата хотелска верига в света – Marriott International. Тясната съвместна работа с веригата доведе до увеличение в ношувките и приходите от глобално менажирани клиенти – индивидуални корпоративни гости и международни конференции.

2018 година беше белязана от засиления интерес към София по повод Председателството на Европейския Съюз, но през 2019 г. се наблюдава спад в средната цена с 11,58 евро или 11% спрямо предходната година. Заетостта през 2019 г. също показва спад от 0,5%. Това се дължи и на увеличения брой стаи в хотела, но като цяло броят ношувки е нараснал с 5%.

*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 2017 г. до 2019 г.:

	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>
<i>Заетост %</i>	81.76%	80.19%	78.64%
<i>Средна цена в евро (EUR)</i>	91.42	103.30	91.72

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 ношувки. 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 и др.

**“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД**  
**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

Статистически анализ по националности:

	<b>Брой нощувки по държави</b>			
	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Ръст 19/18</b>
Германия	2701	2537	2612	2.96%
Гърция	3700	2963	3371	13.77%
Великобритания	4328	4166	3849	-7.61%
САЩ	6362	6568	7266	10.63%
Италия	3184	2738	2591	-5.37%
Израел	4008	4088	3624	-11.35%

За 2019 г. българските гости в хотела са едва 9.5% в сравнение с преобладаващата част от 90.5% чуждестранни гости. Държавите генерирали най-голям брой нощувки за периода 2017-2019 г. са Германия, Гърция, Великобритания, САЩ, Италия и Израел.

За разлика от предходната година, през 2019 г. наблюдаваме ръст на гостите от Германия и Гърция от респективно 2.96% и 13.77%, но спад в интереса на гостите от Великобритания и Италия. Трябва да се отчете и факта, че въпреки цялостната тенденция на намаление в нощувките от гръцки туристи в София, Дружеството продължава да държи сериозен пазарен дял в този сегмент, основан на установените добри и дългогодишни отношения между Дружеството и гръцките му партньори, както и целенасочена маркетингова стратегия.

След 3 поредни години с голям ръст на гостите от Израел, през 2019 г. има спад от 11,35%. Относително стабилни нива запазват нощувките на гости от САЩ с увеличение от 10,63%, основно сред бизнес гостите.

В следващата таблица са представени данни за приходите от нощувки с разбивка на гостите по най-посещаваща държава за периода от 2017 г. до 2019 г.:

<b>Приходи от нощувки по държави в лева</b>				
	<b>2017</b>	<b>2018</b>	<b>2019</b>	<b>Изменение 19/17</b>
Германия	499,368.56	522,764.00	487,760.82	-2.32%
Гърция	484,041.58	454,427.14	376,326.51	-22.25%
Великобритания	795,487.89	859,490.42	771,316.94	-3.04%
САЩ	1,258,525.49	1,339,568.41	1,515,851.78	20.45%
Италия	549,405.89	558,979.19	476,081.19	-13.35%
Израел	653,023.06	709,051.14	618,504.43	-5.29%

Въпреки увеличения брой нощувки при повечето държави, наблюдаваме спад в приходите. Това е свързано с понижаването на продажните цени.

През 2019 г. Дружеството за поредна година достигна най-високите нива на реализирани нощувки и нетен приход от индивидуални нощувки, резервирани директно на сайта на хотела, на сайта на

**“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД**  
**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

веригата Marriott и през директните онлайн платформи (Booking.com и Expedia). Най-голям ръст в реализираните нощувки се наблюдава при груповите резервации – 16%, но заради по-ниската средна цена има спад в приходите от 15%. Спад се наблюдава отново в B2B сектора с туристическите агенции, тъй като Хотелът вече не предлага статични годишни цени, а работи само по запитвания или през платформите за динамични цени според политиката на веригата Marriott International.

Дружеството разчита на гъвкавата ценова политика, която да позволи да се реагира оптимално адекватно на динамичните условия на пазара. По този начин се целят постигане на по-големи обеми реализирани нощувки, които да осигурят добри нива на нетни приходи от налична стая.

През 2019 г. се затвърдиха очертаните в предишни години изменения в сезонния характер на дейността на Дружеството, като има все по-ясно разграничима тенденция за засилено търсене в периода вторник-сряда, по-ниско в дните понеделник и четвъртък, както и отлив в търсенето в т. нар. „уикенд период“ – дните петък, събота и неделя. Относно годишната сезонност на търсенето услугите на Дружеството, се запазва разграничената висока зетост в силните месеци – май, юни, септември, октомври и ноември.

По отношение на дейността на „София Хотел Балкан“ АД и експлоатирането на основния му актив, а именно хотел „София Хотел Балкан“, Дружеството провежда активна маркетингова стратегия, която предвижда целенасочени усилия за развитие на продукта, гъвкава ценова политика, активна реклама и ефективно използване на различните дистрибуционни канали, в това число онлайн и офлайн. Залага се на създаване на добавена стойност на продукта като в зависимост от типа клиент се включват и допълнителни услуги, които да създадат конкурентно предимство. Рекламирането и позиционирането са подпомогнати от стратегически маркетингови кампании, като се намали фокуса на традиционни канали и печатни издания, а в по-голяма сила участват социални мрежи – Facebook, Instagram, Tripadvisor и др. Дружеството активно участва в голяма част от промотираните от Marriott International тактически и сезонни маркетингови и други кампании с цел увеличаване на приходите, което резултира в значително увеличение на приходите от нощувки от индивидуални, недоговорени настанявания.

Основен акцент в маркетинговата стратегия на Дружеството е промотирането на промените в Хотела, свързани с реновацията на част от стаите, както и на общите части – рецепция, ресторант, лоби бар и бални зали. Друг акцент в стратегията представлява програмата за лоялни клиенти Marriott Bonvoy. През 2019 г. Marriott International организира множество кампании с допълнителни преимущества не само за индивидуалните клиенти, но и за организаторите на събития и групи. София Хотел Балкан участва и в програмата Marriott Bonvoy Moments, което допринесе за допълнителен интерес към дестинацията от чуждестранни туристи.

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

1. Обемът на приходите от продажби през 2019 г. (16,339 хил. лв.) бележи намаление спрямо 2018 г. (17,219 хил. лв.), което в абсолютна сума възлиза на 880 хил. лв. или това са около 5%. В структурата на приходите от продажби се запазва водещото място на приходите от

**“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД**  
**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

продажби от дейност “Хотел” с 9,555 хил. лв., следва дейност “Хранене” с 4,481 хил. лв. Отбелязаното намаление в приходите от нощувки през 2019 год. (9,555 хил.лв.) спрямо 2018 год. (10,178 хил. лв.) с 623 хил. лв. или 6,12%, се дължи от една страна на намаление през 2019 г. на средната цена от стая с 11.58 евро или това представлява 11,21%, в комбинация с осигуряването на процент заетост с 1,93% по-нисък през 2019 г. спрямо 2018 г.. Последното се дължи на увеличени брой стаи в хотела, но ако се сравнят броя реализирани нощувки, то той е нарастнал спрямо предходната година. Приходите от дейност “Хранене” са намаляли през 2019 г. (4,481 хил.лв.) в сравнение с 2018 г. (4,705 хил. лв.) с 224 хил. лв. или 4,76%. Това се дължи на по-големия брой събития през първите 6 месеца на 2018 г. в сравнение с 2019 година. Мероприятията през 2018 г. са и много по-мощни заради засиления международен интерес към дестинацията - с до 800 госта и продължителност до 4-5 дни, във връзка с Председателството на ЕС. Приходите от наеми през 2019 г. възлизат на 1,614 хил. лв., спрямо 1,594 хил. лв. през 2018 г.. Има съвсем леко увеличение 1,25% или 20 хил. лв. в резултат на продължаващите реновационни процеси в хотела на Дружеството.

2. Политиката е ориентирана към предлагане на продукти с високо качество, обслужващи потребностите на основно бизнес клиенти на хотела, както и свързаните с техния престой конферентни мероприятия и бизнес услуги.
3. Инфлационните фактори в страната не оказват съществено влияние върху финансовите резултати на Дружеството като цяло. Същите се коригират чрез ценовата политика относно регулиране на разходите, породени от тези процеси.
4. Влиянието на промените на чуждестранните валути е сведено до възможния минимум с премахването на доларовите цени на услугите и договарянето на левови и еврови цени. Страната ни работи в условия на валутен борд с фиксиран курс на лева спрямо еврото.

**Важни събития настъпили след годишното счетоводно приключване**

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на консолидирания финансов отчет и датата на оторизирането му за издаване, с изключение на следното некоригиращо събитие:

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (COVID-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19). На 13.03.2020 г. българското правителство обяви извънредно положение за период от един месец и въведе строги мерки за хората и бизнеса. Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще доведе до спад на броя на гостите на хотела за периода на извънредното положение и се очаква да има негативен ефект върху дейността на Дружеството и неговите приходи.

## **Предвиждано развитие на Дружеството**

През 2020 г. се очаква да отворят врати два нови пет-звездни хотела в град София. Първият е част от световна верига и предлага сходен капацитет на зали и стаи. Вторият ще е независим хотел, но с много повече и по-големи банкетни зали и стаи, което ще се отрази върху запитванията от международни фирми, които организират големи конференции с много зали и висок брой нощувки. В резултат на задаващата се тенденция и засилена конкуренция, Дружеството ще се фокусира върху по-агресивна политика на продажбите, особено сред корпоративните клиенти, за да засили присъствието си на пазара. Фокусът ще е върху много гъвкави цени, за да може да се стигне бюджета на клиенти от различни сегменти.

Едно от основните предизвикателства пред Дружеството в началото на 2020 г. е свързано с разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб, което доведе до затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус. На 13.03.2020 г. българското правителство обяви извънредно положение в страната за период от един месец и въведе строги мерки и ограничения за хората и за бизнеса.

Дружеството внимателно наблюдава ситуацията с COVID-19 и остава бдително и прилага подходящи предпазни мерки въз основа на препоръки от различни здравни организации и нашия бранд.

Що се отнася до нарастващото безпокойство от епидемията от нов коронавирус (COVID-19), въздействието на COVID-19 върху нашите хотели може да има отрицателно въздействие върху приходите и дейността на Дружеството в следващите месеци. Това обаче е бързо развиваща се ситуация и настоящата способност на Дружеството да оцени пълното ѝ въздействие върху неговия бизнес не е ясна.

Тъй като ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, ръководството на Дружеството не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието ще има негативен ефект върху приходите на Дружеството.

## **Структура на акционерния капитал**

Акциите на Дружеството са 5,263,896 броя и се търгуват на Българска Фондовата Борса - София (БФБ).

Последната промяна в структурата на основния капитал е извършена през юни 2011 г., когато Дружеството направи първично публично предлагане на акции от увеличение на капитала на „София Хотел Балкан” АД, съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 25 януари 2011 г.

Съгласно чл.111, ал.3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа акциите на Дружеството са безналични. Всяка обикновена, безналична, поименна акция от един клас предоставя следните права:

- право на глас в ОС на акционерите

**“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД**  
**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

- 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 31.12.2019 г., са:

- “Бандола Пропъртис” ЛТД, Маршалски острови – 4,605,459 бр. акции – 87.49%
- “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 член 187а от Търговския 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 Даскалантакис не е гласувано възнаграждение и съответно той не е получавал такова през 2019 г. и 2018 година. Няма предоставени непарични възнаграждения на членове на Съвета на директорите през 2019 г. и през 2018 г.

Считано от 07.11.2019 г. Изпълнителният директор г-н Йоанис Даскалантакис подписа нови пълномощни с номера от 13855, 13857, 13861 от 07.11.2019 г., с които променя пълномощниците на Дружеството.

С Решение на ОС на акционерите от 30.07.2018 г. е освободен Стилианос Куцивитис от длъжността му член на СД на Дружеството. На негово място е избран Григориос Сапундзакис за тригодишен мандат, считано от датата на ОС. Преизбрани са също така Йоанис Даскалантакис, Георги Спасов, Бойко Братанов и Милен Русев за членове на СД, всичките за нов тригодишен мандат, считано от датата на ОС.

Към 31.12.2019 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 Даскалантакис - член на СД и Изпълнителен директор; членове на Съвета на директорите: Григориос Сапундзакис и Милен Русев.

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

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

Членовете на съвета нямат права, свързани с придобиването на привилегирани акции на Дружеството.

**“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД**  
**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

Няма договори, сключени през 2019 г. с членове на Съвета на Директорите.

Членовете на съвета към 31.12.2019 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:

<b>Член на СД</b>	<b>Дружества, в които е неограничено отговорен съдружник или в което притежава повече от 25 на сто от капитала</b>	<b>Участия в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети</b>
1. Георги Спасов	– Адвокатско Съдружие „Спасов и Братанов“, ЕИК 130087001 (не е юридическо лице)	– Адвокатско Съдружие „Спасов и Братанов“, ЕИК 130087001 (не е юридическо лице) – Фондация “Правна реформа” – „ЕС ЕНД БИ СЪРВИСИЗ” АД, – ЕИК 203333211
2. Йоанис Даскалантаонакис	– „Юропиън Хотел Ентърпрайзис” ЕАД, България, ЕИК 130916999 – Beltenco Limited, Registration No: 181381, Nicosia, Cyprus – Kokari Limited, Registration No HE 261258, Cyprus – Watton Sàrl, registry no. B 197.968 Luxembourg – ХОТИС ЕООД, България, ЕИК 204024513	– „Юропиън Хотел Ентърпрайзис” ЕАД, България, ЕИК 130916999 – METROPOL PALACE DOO, Сърбия, регистрационен номер, BD 121880/2006 – TJ Company” S.A., Greece, Registration № 70127/01AT/B/10/251 – „Боровец Дивелопмънтс“ ЕООД, ЕИК 203263688
3. Григориос Сапундзакис	– Lasa MСPY, tax ID 997155426, Kavala, Greece – Orion MСPY, tax ID 997214904, Attica, Greece	– Lasa MСPY, tax ID 997155426, Kavala, Greece
4. Бойко Братанов	– Адвокатско Съдружие „Спасов и Братанов“, БУЛСТАТ 130087001 (не е юридическо лице)	– „ЕС ЕНД БИ СЪРВИСИЗ” АД, ЕИК 203333211
5. Милен Русев	– Адвокатско дружество „Динова, Русев и съдружници”, БУЛСТАТ 131428288 – „Фамософт 2000 С.Л.“, Испания, с идентификационен номер (N.I.F.) В-64-540933 – „България-Армения търговско дружество” ЕООД, ЕИК 203162987	– „Интернешънъл лоджинг ъф България” АД, България, ЕИК 130917671 – „Стрийт фуд София” АД, ЕИК 200111472



## **В. ЛИКВИДНОСТ И ПАРИЧНИ СРЕДСТВА**

Предоставена е следната информация:

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

(а) Дружеството разполага с достатъчно налични парични средства за покриване на финансовите задължения, погасяване дългосрочните си инвестиционни кредити, изплащане на дивиденди, ако има такива, и обслужване на дейността като цяло. Същото има сключени договори за инвестиционни кредити с „Юробанк България” АД, както и заем от „Бандола Пропъртис” Лтд., 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 31.12.2019 г. “София Хотел Балкан“ АД има задължения по кредити за инвестиционни нужди към Юробанк България, както и задължения по кредит отпуснат в размер на 28,770,000 евро, усвоен за закупуването на сградата на хотел „Метропол Палас”, Сърбия, отпуснат първоначално от Юробанк Прайвит банк – Люксембург. На 01.04.2015 г. Дружеството е получило уведомление за прехвърляне на това задължение от „Юробанк Прайвит Банк Люксембург“ С.А. към „Юробанк България“ АД. През 2012 г. Дружеството е получило и заем от мажоритарния акционер „Бандола Пропъртис” Лтд. Този заем е с падеж на 12.04.2021 г., по силата на анекс 7 от 16.12.2019 г..

Други задължения по индивидуалния счетоводен баланс към 31 декември 2019 г. няма, тъй като дължимите суми за дивиденди и права на акционери на Дружеството в размер на 11 хил. лв. към 31.12.2017 г. (2016 г.: 108 хил. лв.) са отписани във фонд Резервен по Решение на ОСА от 29.06.2018 г. поради изтичане на давностния срок през 2017 г..

2. Разходите за лихвите по ползваните кредити са в размер на 3,192 хил. лв. (2018 г.: 3,239 хил. лв.).

## **Г. КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

През 2015 г. е подновено изпълнението на реновационната програма на Дружеството, която бе отложена през 2009 г. поради финансовата обстановка в страната и по света. Закупени са нови професионални уреди за фитнес залата към хотела. Направено е обследване на сградата на хотела, за да се установи фактическото ѝ състояние и евентуалната нуждата от усилване, с цел реализиране на вътрешни преустройства и надстройкаване. Сключени са редица споразумения с архитектурни и други фирми за проектантски хонорари, концептуален дизайн и строителен надзор и други, в резултат на което е нарастнало значително салдото на сметка „Разходи за придобиване на ДМА“ към 31.12.2019 г. – 6,868 хил. лв. (2018 г. – 4,841 хил. лв.; 2017 – 3,318 хил. лв.; 2016 - 430 хил. лв.; 2015 - 326 хил. лв.).

**“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД**  
**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

Както става ясно, през 2019 г. са извършени редица планови капиталови разходи. Задълженията в тази посока вече не са сведени само до извършването на основни и аварийни ремонти на машини, съоръжения и оборудване, собственост на Дружеството. 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)
- Брой нови хотелски стаи: 46 бр.
- Изграждане на нови сградни инсталации: ОВК, ВиК, Електро и осигуряване на пожарната безопасност – успоредно с изграждането на новите стаи
- Брой новоизградени тоалетни за гости на хотела: 11 бр.
- 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.
- 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.)
- Брой 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.)

Други по-големи разходи за капитални вложения са извършени през предходните отчетни години - кухни и общи площи, нова козирка над главен вход през 2008 г.; преустройство на бившия ресторант „Преслав” в магазини, нова бална зала “Роял”; реновацията на 103 броя стаи през 2006 г.

Размерът на неразпределената печалба е формиран от последователни решения на ОС на акционерите за разпределението на печалбите за 2003, 2004, 2005, 2016, 2017 и 2018 година, така че значителна част от нея да остане в “Неразпределена печалба”. Дружеството няма задбалансови споразумения за финансиране.

#### **Д. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

През посочения отчетен период няма необичайни или спорадични събития, сделки или съществени икономически промени, които да се отразяват съществено на размера на отчетените приходи от дейността на дружеството. Същите са намаляли в сравнение с отчетените такива през 2018 г. с 1,951 хил. лв., в което намаление резултатът основно, от една страна, намалението в средна цена от стая за годината, довело до намаление с 623 хил. лв. или 6.12% в приходите от хотелски услуги; намаление в приходите от хранене със 224 хил. лв. или 4,76 %. Също така има отчетено съвсем леко увеличение в приходите от наеми с 1,25% или 20 хил. лв. Влияние върху приходите от дейността като цяло оказва разширяващата се конкуренция, както и наложилата се промяна в цялостната политика на продажби, в резултат на новите икономически условия, в търсене на нови пазарни възможности и привличане на нови клиенти. Още по-конкретно през

**“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД**  
**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

2019 г. отсъства бизнеспът директно свързан с Председателството на България, което характеризира 2018 г.

Разходите за дейността през отчетния период са намаляли с 480 хил. лв. спрямо същите за 2018 г. От тях най-голямо понижение бележат разходите за външни услуги със 715 хил. лв. Разходите за външни услуги, в частта си за разходите по договор за управление и технически услуги са намаляли с 626 хил. лв. в сравнение с предходната година (2019 – 2,476 хил. лв., 2018 - 3,102 хил. лв.). Разходите за външни услуги от договора за франчайз със Старууд/Мариот бележат също намаление от 27 хил. лв. /2019 г. – 407 хил. лв., 2018 г. – 434 хил. лв./, във връзка отново с намалението на приходите от нощувки. Значително намаление има и при разходите за материали - с 96 хил. лв., в резултат основно отново на намалените приходи от нощувки и от хранене. Другите разходи включват банкови такси, командировки, представителни и др. и бележат намаление с 88 хил. лв. Разходите за амортизации са се увеличили в сравнение с 2018 г., а именно – с 327 хил. лв., поради новосформираните ДМА, в изпълнение на инвестиционната програма на Дружеството. Увеличение бележат и разходите за възнаграждения със 104 хил.лв..

Оперативната печалба на Дружеството през 2019 г., преди отчитането на финансовите приходи и разходи, е положителна величина и възлиза на 2,761 хил. лв. Този резултат през 2018 г. е 4,385 хил. лв.

През 2019 г. Дружеството продължава да обслужва инвестиционния кредит от 28,770,000 евро, получен за закупуването на хотел „Метропол Палас“ в Белград, като същият е бил прехвърлен през 2015 г. от Юробанк Прайвит банк Люксембург към Юробанк България. През 2012 г. Дружеството е получило и заем в размер на 7,100,000 евро от мажоритарния акционер „Бандола Пропъртис“Лтд. В тази връзка, наред с другите усвоени от Дружеството кредити, са направени разходи за лихви в размер на 3,192 хил. лв.

През 2019 г. Дружеството е начислило приходи от лихви в размер на 501 хил. лв. (2018 г.: 657 хил. лв.). Те са свързани с отпуснатите от Дружеството заеми на дъщерното дружество „Метропол Палас с общ размер на главницата към 31.12.2019 г. възлизащ на 10,645 хил. лв. (31.12.2018 г.: 13,074 хил. лв.). Намалението на приходите от лихви се дължи на значително намаления размер на главниците по заемите.

Като резултат от комплексното действие на всички изброени по-горе фактори, през 2019 г. е отчетената печалба преди данъци в размер на 31 хил. лв.

**а) Информация за сключени съществени сделки**

Във връзка с подновеното изпълнението на реновационната програма на Дружеството, за реализиране на вътрешни преустройства и надстрояване, са сключени редица споразумения за архитектурни, дизайнерски, проектантски хонорари, строителен надзор и други. В резултат на това през 2019 г. разходите за придобиване на ДМА са се увеличили до 6,868 хил. лв. (2018 г.: 4,841 хил. лв.).

Във връзка със заема получен от Дружеството от мажоритарния акционер „Бандола Пропъртис“Лтд., падежът по договора е предоговорен и става 12.04.2021 г., по силата на анекс от 16.12.2019г..

**“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД**  
**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

Дружеството подписа Анекси към договорите за кредитни линии (овърдрафт) с отпуснат общ размер до 3,912 хил. лв. (2,000 хил. евро), като удължи срока на падежите им до 01.01.2022 г..

**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**

На 16.12.2019 г. се подписа анекс към договора за заем между Дружеството и мажоритарния акционер „Бандола Пропъртис“ Лтд., с който се удължава срока на договора до 12.04.2021 г.. Съгласно подписан Анекс от 31.12.2019 г., срокът на договора за заем с “Метропол Палас” д.о.о. в размер на 7,100 хил. евро, е удължен до 31.12.2020 г.. Анексът определя плащанията на остатъка по главницата, както и натрупаната лихва да са платими също на 31.12.2020 г..

**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 такива събития и показатели с необичаен за емитента характер

**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 3,000 хил. евро или 5,867 хил. лв. чрез увеличение на капитала на дъщерното си дружество.

**е) Информация относно сключените от Дружеството, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати**

Виж буква б) по-горе.

ж) Към края на 2019 г. Дружеството няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал.

з) 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, факс 00359 981 0010

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

*В края на 2018 г. бяха отменени 12 нискобюджетни полета седмично, което предполага отлив от дестинацията и спад в търсенето. В резултат на задаващата се тенденция, Дружеството се фокусира върху по-агресивна политика на продажбите, особено сред корпоративните клиенти, за да засили присъствието си на пазара. Фокусът през 2019 г. е върху много гъвкави цени, за да може да се стигне бюджета на клиенти от различни сегменти.*

През първата половина на 2020 г. се очаква да отворят врати два нови пет-звездни хотела. Първият е част от световна верига и предлага сходен капацитет на зали и стаи. Вторият ще е независим хотел, но с много повече и по-големи банкетни зали и стаи, което ще се отрази върху запитванията от международни фирми, които организират големи конференции с много зали и висок брой нощувки. В резултат на задаващата се тенденция и засилена конкуренция, Дружеството ще се фокусира върху по-агресивна политика на продажбите, особено сред корпоративните клиенти, за да засили присъствието си на пазара. Фокусът ще е върху много гъвкави цени, за да може да се стигне бюджета на клиенти от различни сегменти.

## **Е. ОТГОВОРНОСТИ НА РЪКОВОДСТВОТО**

Според българското законодателство Ръководството следва да изготвя финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за състоянието на Дружеството към края на годината, за неговите счетоводни резултати и паричните потоци в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), така както са приети за прилагане в Европейския съюз.

Ръководството потвърждава, че е прилагало последователно адекватна счетоводна политика и че при изготвянето на индивидуалния финансов отчет към 31 декември 2019 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.

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 по Приложение № 11 към НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването**

**“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД**  
**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 Г.**

---

на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа за 2019 г. (Приета с Решение № 02-Н на Комисията за финансов надзор от 17.09.2003 г., обн., ДВ, бр. 90 от 10.10.2003 г., в сила от 1.12.2003 г., изм. и доп., бр. 12 от 7.02.2006 г., бр. 101 от 15.12.2006 г., в сила от 1.01.2007 г.)

**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 края на 2019 г. капиталът на Дружеството възлиза на 5,264 хил. лв. и представлява 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 – София.

През 2011 г. Дружеството е извършило първичното публично предлагане на акции от увеличение на капитала на „София Хотел Балкан“ АД, извършвано съгласно решение на Общото събрание на акционерите от 25 януари 2011 г., Проспект за публично предлагане на акции, потвърден от КФН, което започна на 18.05.2011 г. и завърши успешно на 23.06.2011 г.

До крайния срок на първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Дружеството са записани и заплатени всички предложени 4 785 360 броя нови акции, с номинална стойност от 1 лев всяка и емисионна стойност от 3,60 лева всяка, представляващи 100% от новите акции, издавани във връзка с увеличението на капитала. Увеличението на капитала е регистрирано в Търговския регистър на 19.07.2011 г.

С писмо от БФБ – София АД, “София Хотел Балкан” АД е уведомено, че считано от 04.01.2010 г. премества служебно на Неофициален пазар на акции, сегмент „В” емисията акции, издадена от Дружеството, във връзка с това, че не отговаря на критериите на чл. 37, ал. 3 от част III Правила за допускане до търговия.

**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 31.12.2019 г. са:

- “Бандола Пропъртис” ЛТД, Маршалски острови – 4,605,459 бр. акции –87.49%
- “Кокари Лимитид”, Кипър – 623,815 бр. акции – 11.85%

В следствие на увеличението на капитала през 2011 г. „Бандола пропъртис” ЛТД придобива 3,760,610 бр. акции или 71.44% от правата на глас в Общото събрание на Дружеството, а на по-късен етап, в резултат на търгово предложение отправено към останалите акционери на Дружеството, „Бандола пропъртис” ЛТД е придобило още 844,849 броя акции, представляващи 16,0499% от правата на глас в Общото събрание на Дружеството. Така фирмата достига 87.49% от акциите на Дружеството или общо притежавани 4,605,459 броя акции.

**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 такива.

**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 преизбрани 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 ипотeka и залог върху дълготрайни активи на Дружеството по предвидения в Закона за публичното предлагане на ценни книжа 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 привилегирани акции. Решение за преобразуване по реда на глава шестнадесета от ТЗ се приемат с мнозинство от  $3/4$  от представените акции. Дружеството може да закупи 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;



**“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД**  
**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

- 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 края на 2019 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 балансирано взаимоотношение и взаимодействие между Управителните органи на

**“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД**  
**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

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, София 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.

**“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД**  
**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

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.

Тъй като Дружеството е публично, 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 – София” 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;

**“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД**  
**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

- 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 – София” 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 – София” 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 – София” 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 избрани 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, балансираны 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 2019 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 2019 г. акционерите на Дружеството, притежаващи над 5 % от капитала му са следните:

- “Бандола Пропъртис” ЛТД, Маршалски острови – 4,605,459 бр. акции – 87.49%
- “Кокари Лимитид”, Кипър – 623,815 бр. акции – 11.85%

### **7.2 Член 10, параграф 1, буква "г"**

*Притежателите 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.



**“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД**  
**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

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. 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) №

**“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД**  
**ГОДИШЕН ИНДИВИДУАЛЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА (ПРОДЪЛЖЕНИЕ)**  
**31 ДЕКЕМВРИ 2019 г.**

---

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;

#### **9. 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 Даскалантакис  
Изпълнителен директор  
“СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД  
София, 19 март 2020 г.