

TO: THE GENERAL MEETING OF THE SHAREHOLDERS OF SOFIA HOTEL BALKAN AD

REASONED REPORT

on behalf of the Board of Directors of
SOFIA HOTEL BALKAN AD

on the grounds of Art. 114a, para. 1 from the
Public Offering of Securities Act

Regarding: The terms and the purpose of the transaction falling under the scope of Art. 114, Para 1 from the Public Offering of Securities Act suggested for approval from the Extraordinary General Meeting of the Shareholders of SOFIA HOTEL BALKAN AD, a public listed company, registered with the Commercial Register and the Register of Non-Profit Legal Entities with the Registry Agency under UIC: 000660476 with seat and registered office at: 5 'Sveta Nedelya' Square, Sredets Region, Sofia 1000 (the '**COMPANY**'), summoned on the 26th of November 2020 and in case of lack of quorum – the 11th of December 2020.

DEAR SHAREHOLDERS,

As a public company SOFIA HOTEL BALKAN AD falls under the scope of application of the provisions of the Public Offering of Securities Act ('**POSA**'). In relation to that, the present Reasoned Report (the '**Report**') is prepared and approved by the Board of Directors of the Company ('**BoD**') on a Board Meeting, conducted on 12.11.2020 in compliance with the provisions of Art. 114a, Para. 1 from POSA and Art. 46 from Regulation № 2 dated as of 17.09.2003 of the Financial Supervision Commission regarding prospectuses for the public offering and admission to trading on a regulated securities market and on the disclosure of information by public companies and other issuers of securities ('**Regulation № 2**').

On the grounds of Art. 114a, Para.1, sentence 2 from POSA, the present report of the BoD is part of the written materials under the Agenda of the Extraordinary General Meeting of the Shareholders of the Company ('**EGMS**')

ДО: ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ НА „СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН“ АД

МОТИВИРАН ДОКЛАД

от името на Съвета на директорите на
„СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН“ АД,

на основание чл. 114а, ал. 1 от Закона за
публичното предлагане на ценни книжа

Относно: Условието и целесъобразността на сделка, попадаща в обхвата на чл. 114, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, предложена за одобрение от Извънредното общо събрание на акционерите на „СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН“ АД, публично дружество, регистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел при Агенцията по вписванията с ЕИК: 000660476, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район „Средец“, пл. „Света Неделя“ № 5 („**ДРУЖЕСТВОТО**“), насрочено за 26.11.2020 г., а при липса на кворум – 11.12.2020 г.

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Като публично дружество „СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН“ АД е подчинено на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа („**ЗППЦК**“). В тази връзка, настоящият Мотивиран доклад („**Докладът**“) е изготвен и приет от Съвета на директорите на Дружеството („**СД**“) на тяхно заседание, проведено на 12.11.2020 г., при спазване на разпоредбите на чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК и чл. 46 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на Комисията за финансов надзор за проспектите при публичното предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа („**Наредба № 2**“).

На основание чл. 114а, ал. 1, изр. 2 от ЗППЦК настоящият доклад на СД е част от писмените материали по дневния ред на Извънредното общо събрание на акционерите на

summoned on the 26th of November 2020 and in case of no quorum – on the 11th of December 2020.

The purpose of the present report is to provide information to the Shareholders of the Company concerning the substantial terms and purpose of the transaction falling under the scope of Art. 114 from POSA, suggested for approval from the EGMS and included as item 12 in the Agenda by virtue of Art. 223a from the Commercial Act in relation to Art. 118, Para. 2, item 4 from POSA, in order to ensure the making of informed decision by the shareholders.

According to Art. 46 from Regulation № 2, the Report under Art. 114a, para. 1 from POSA must include at least the following information in regard to the transaction, that is the subject-matter of this report:

1. Description of the suggested transaction, including its subject matter, value, in whose favor it is being carried out and other underlying elements, necessary to keep the information complete and not misleading;

2. The name, respectively the name of the legal entity party to the transaction; for transactions with interested parties – the names, respectively the names of the legal entities, which are interested parties as per art. 114, para. 7 from POSA, the reasons stemming from which they are interested parties and the nature of their interest in the transaction;

3. description of the economic benefit for the public company from the suggested transaction;

If the disclosure of specific data regarding the transaction may lead to substantial damages for the public company, that data should not be included in the report prepared by the Board of Directors.

The abovementioned is a subject of discussion in the present report, in view of the proposed transaction: Approval of the conclusion on behalf of the Company of an Agreement for settlement of loan payables of the Company under Loan Agreement dated April 12th, 2012 as later amended by annexes, between the Company as 'Borrower' and BANDOLA

Дружеството („ИОСА“), свикано на 26.11.2020 г., а при липса на кворум - 11.12.2020 г.

Целта на настоящия доклад е да запознае акционерите на Дружеството със съществените условия и целесъобразността на сделка, попадаща в обхвата на чл. 114 от ЗППЦК, предложена за одобрение от ИОСА, включена като точка 12 в дневния ред по реда на чл. 223а от Търговския закон, във връзка с чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК, за да осигури вземането на информирано решение от страна на акционерите.

Съгласно разпоредбата на чл. 46 от Наредба № 2, Докладът по чл. 114а, ал. 1 от ЗППЦК следва да включва най-малко следната информация по отношение на сделката – предмет на настоящия доклад:

1. Описание на предложената сделка, включително нейния предмет, стойност, в чия полза се извършва сделката и другите съществени елементи, необходими, за да е пълна информацията и да не е подвеждаща;

2. името, съответно наименованието на страната по сделката; за сделки със заинтересовани лица – имената, съответно наименованията на лицата, които са заинтересовани лица по чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК, причините, поради които те са заинтересовани лица, и естеството на интереса им към сделката;

3. описание на икономическата изгода на публичното дружество от предложената сделка.

Ако оповестяването на определени данни за сделката би могло да доведе до съществени вреди за публичното дружество, тези данни не се включват в доклада на управителния орган.

Изложеното по-горе е предмет на обсъждане по настоящия доклад с оглед на предложената сделка: Одобряване на сключването от името на Дружеството на споразумение за уреждане на задължения на Дружеството по Договор за заем от 12 април 2012 г. и последващи анекси, сключен между Дружеството, като „Заемополучател“, и

PROPERTIES LIMITED, a company duly incorporated under the laws of the Marshall Islands as 'Lender', included in the Agenda for the EGMS by virtue of Art. 223a from the Commercial Act in relation to Art. 118, Para. 2, item 4 from POSA as item 12.

„БАНДОЛА ПРОПЪРТИС ЛИМИТИД“, дружество, учредено съгласно законодателството на Република Маршалови острови, като „Заемодател“, включено в дневния ред на ИОСА по реда на чл. 223а от Търговския закон, във връзка с чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК под точка номер 12.

1. Description of the proposed transaction and its substantial terms:

1. Описание на предложената сделка и нейните съществени условия:

1.1. Parties of the transaction:

1.1. Страни по сделката:

- **Borrower:** SOFIA HOTEL BALKAN AD, a public listed company, duly incorporated and operating under the law of the Republic of Bulgaria, registered with the Commercial Register and the Register of Non-Profit Legal Entities with the Registry Agency under UIC: 000660476 with seat and registered office at: 5 'Sveta Nedelya' Square, Sredets Region, Sofia 1000
- **Lender:** BANDOLA PROPERTIES LIMITED, a company duly incorporated under the laws of the Marshall Islands, with seat and registered office at Trust Company Complex, Ajeltake Road, Ajeltake Island, Majuro, Marshall Islands, MH96960, registered under registration No 45422 of the Marshall Islands Companies' Register

- **Заемополучател:** „СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН“ АД, публично акционерно дружество, учредено и функциониращо в съответствие със законодателството на Република България, регистрирано в Търговския регистър и регистъра на юридическите лица с нестопанска цел при Агенцията по вписванията с ЕИК: 000660476, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район „Средец“, пл. „Света Неделя“ № 5;
- **Заемодател:** „БАНДОЛА ПРОПЪРТИС ЛИМИТИД“, дружество, учредено съгласно законодателството на Република Маршалови острови, вписано в Регистъра на Дружествата на Маршаловите острови под рег. № 45422, със седалище и адрес: Маршалски острови, о. Айелтаке, Айелтаке Роуд, Тръст Компани Комплекс („БАНДОЛА“).

1.2. Subject matter of the transaction

1.2. Предмет на предложената сделка

Conclusion on behalf of the Company of an Agreement for settlement of of loan payables of the Company under Loan Agreement dated April 12th, 2012 as later amended by annexes, between the Company as Borrower and Bandola as Lender (hereinafter referred to as the "Loan Agreement"), representing principal at the amount of EUR 8,379,714.08 (eight million three hundred seventy nine thousand seven hundred fourteen euro and 08 eurocents), and interest at the amount of EUR 1,258,997.54 (one million two hundred fifty eight thousand nine hundred ninety seven euro and 54 eurocents), as shall accrue by December 31st, 2020, or total payables under the Loan Agreement at the amount of

Сключване, от името на Дружеството, на Споразумение за уреждане на задължения на Дружеството по Договор за заем от 12 април 2012 г. и последващи анекси, сключен между Дружеството като Заемополучател и Бандола като Заемодател ("Договорът за заем"), представляващи главница в размер EUR 8 379 714,08 (осем милиона триста седемдесет и девет хиляди седемстотин и четиринадесет евро, 08 евроцента), и лихва в размер EUR 1 258 997,54 (един милион двеста петдесет и осем хиляди деветстотин деветдесет и седем евро, 54 евроцента), изчислена към дата 31.12.2020 г., или общо задължения по Договора за заем в размер

EUR 9,638,711.62 (nine million six hundred thirty eight thousand seven hundred eleven euro and 62 eurocents), hereinafter referred to as the 'Loan Settlement Agreement', falling under Art. 114, Para. 1, it. 2 from POSA.

EUR 9 638 711,62 (девет милиона шестстотин тридесет и осем хиляди седемстотин и единадесет евро, 62 евроцента), наречено по-долу „Споразумение за уреждане на задължения“, попадащ под хипотезата на чл. 114, ал. 1, т. 2 от ЗППЦК.

1.3. Value of the proposed transaction

The provisions of Art. 114, Para. 1, it. 1 and 2 from POSA require preliminary approval from the General Meeting of the Shareholders of the Company for conclusion of transaction as a result of which the outstanding obligations of the Company may exceed:

a) 1/3 of the lower value of the assets according to the last two prepared balance sheets of the Company, at least one of which has been audited and which have been disclosed to the public by the order of Art. 100т; or

b) 2 % of the lower value of the assets according to the last two prepared balance sheets of the Company, at least one of which has been audited and which have been disclosed to the public by the order of Art. 100т, when interested parties participate in the transactions,

The value of the proposed transaction is to be determined in accordance with Art. 114, Para. 5 from POSA considering the maximum amount of the principal, specifically EUR 9,638,711.62 (nine million six hundred thirty eight thousand seven hundred eleven euro and 62 eurocents), obligation that exists for the Company with the BGN equivalent (according to BNB's fixed rate) at the amount of BGN 18 795 487, 66 and interest of 6% per annum, calculated using the method 365/365.

The value of the assets according to the last two prepared balance sheets of the Company, at least one of which has been audited and which have been disclosed to the public by the order of Art. 100т is as follows:

- As per the last audited balance sheet (non-consolidated) of the Company as at 31/12/2019 the total asset value is BGN 162,476,000;

1.3. Стойност на предложената сделка:

Разпоредбите на чл. 114, ал. 1, т. 1 и т.2 от ЗППЦК изискват предварително одобрение от Общото събрание на акционерите на Дружеството за сключване на сделка, в резултат на която ще възникнат задължения за Дружеството над:

a) 1/3 от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на дружеството поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т; или

b) 2% от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл. 100т, когато в сделките участват заинтересовани лица,

Стойността на предложената сделка се определя съгласно чл. 114, ал. 5 от ЗППЦК, като вземаме предвид максималния размер на главницата, а именно 9 638 711,62 (девет милиона шестстотин тридесет и осем хиляди седемстотин и единадесет евро, 62 евроцента), задължение, което съществува за Дружеството с легова равностойност (по фиксирания курс на БНБ) в размер на 18 795 487,66 лева и лихва от 6% годишно, изчислена по метода 365/365.

Стойността на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран и които са разкрити по публично по реда на чл. 100т от ЗППЦК е както следва:

- Стойността на активите съгласно последния одитиран индивидуален счетоводен баланс на Дружеството – този към 31/12/2019 г., е 162 476 000 лева;

- As per the last prepared and disclosed balance sheet (non-consolidated) of the Company as at 30/09/2020 the total asset value is BGN 159,310,000.

The lower value of the assets - BGN 159,310,000 is according to the last prepared and disclosed balance sheet (non-consolidated) of the Company as at 30/09/2020, as 1/3 from this amount is BGN 53,103,333 and 2% amounts to BGN 3,186,200.

The data provided above shows that after including the maximum amount of the stipulated interest to the principal under the Settlement Loan Agreement and in case of further prolongation of the latter the estimated total value of the transaction shall exceed 2 % of the value of the assets under the balance sheet of the Company.

1.4. Parties in whose favor the transaction will be carried out.

Undoubtedly the Settlement Loan Agreement would prove to be in favor of both parties. On the one hand, the Company would gain the opportunity to serve its obligation in a manner that would not disturb the normal course of its activity. This, on its own would further limit the possibilities of negative consequences for the Company such as enforcement or litigation, etc. In the same time, Bandola would receive the amount under the Settlement Loan Agreement as well as the interest.

1.5. Other substantial terms of the proposed transaction:

The Parties have reached an agreement that the Loan shall be repaid in installments or in one-off (bullet) payment by the final maturity date. In the same time the Borrower is obligated to observe the payment of the loan under the

- Стойността на активите съгласно последния изготвен и разгласен индивидуален счетоводен баланс на Дружеството – този към 30/09/2020 г., е 159 310 000 лева.

По-ниска стойност на активите (159 310 000) е налице по последния изготвен и разгласен индивидуален счетоводен баланс на Дружеството – този към 30/09/2020 г., като 1/3 от тази сума се равнява на 53 103 333 лева., а 2% се равняват на 3 186 200 лева.

Горепосочените данни показват, че след включване на максималния допустим размер на договорените лихви към главницата по Споразумението за уреждане на задълженията и при допълнително удължаване на последното, така определената обща стойност по сделката ще надхвърли 2% от стойността на активите по баланса на Дружеството.

1.4. Лицата, в чиято полза се сключва сделката.

Несъмнено може да се заключи, че Споразумението за уреждане на задълженията ще ползва и двете страни по сделката. От една страна, Дружеството ще има възможността да изпълни задължението си по начин, който няма да наруши нормалния ход на дейността му. Това от своя страна допълнително ще ограничи възможностите за възникване на негативни последици спрямо Дружеството като например започване на принудително изпълнение или водене на съдебни дела и други. В същото време, Бандола ще получи връщане на цялата сума по Споразумението за уреждане на задължения, както и лихва.

1.5. Други съществени условия по предложената сделка:

Страните са постигнали уговорка заемът да бъде върнат на вноски или посредством еднократно плащане на цялата сума до края на уговорения срок. В същото време, Заемополучателят е длъжен да съобрази

existing facilities as provided in the form of credit and overdraft agreements by Eurobank Group to the Company, as well as the availability of cash flow. The Borrower is obligated to give the Lender a one-month Pre-Payment Notice in case of repayment of the loan in one-off (bullet) payment.

In relation to the aforementioned, the Parties have agreed that the repayment of the Loan shall always and at all times be considered subordinate to the various credit and overdraft agreements signed between the Company and banks from the Eurobank Group. In relation to that the Lender declares that he is aware of the financial state of the Borrower, and explicitly declares that he is aware that in case of enforcement he will be able to receive the outstanding amounts under this Settlement Agreement only after the respective banks from the Eurobank Group have received fulfillment on their part.

1.6. Term - 31.12.2029 with the possibility of prolongation.

1.7. Interested parties in accordance with Art. 114, Para. 7 from POSA

According to art. 114, para. 7 from POSA Interested parties are the members of the management and control bodies of the public company, the persons - representatives of legal entities, members of such bodies, its procurator, persons who directly and / or indirectly hold at least 25 percent of the votes in the General Meeting of the company or control it, and in transactions of a subsidiary - the members of its management and control bodies, the persons - representatives of legal entities, members of such bodies, its procurator, persons who directly and / or indirectly own at least 25 per cent of the votes in the General Meeting of the company, other than the public company, as well as the persons related to them, when they:

връщането на заема със съществуващите кредитни линии, отпуснати му от Юробанк Груп под формата на договори за заеми и овърдрафти, както и наличието на средства. Заемополучателят дължи на Заемодателя едномесечно предизвестие при връщане на сумата под формата на еднократно плащане.

В продължение на горното, страните са се договорили, че връщането на заема винаги и всякога ще бъде подчинено на различните кредитни линии, отпуснати на Дружеството от банки от Юробанк груп. В тази връзка Заемодателят е декларирал, че е наясно с финансовото състояние на Заемополучателя и изрично е декларирал, че е му е известно, че при евентуално принудително изпълнение спрямо Заемополучателя, той (Заемодателят) ще може да получи дължимите му се суми по настоящото Споразумение за уреждане на задължения само и единствено след като съответните банки от групата на Юробанк получат изпълнение по техните задължения.

1.6. Срок - 31.12.2029 г., с възможност да бъде удължен.

1.7. Заинтересовани лица по смисъла на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК

По смисъла на разпоредбата на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК заинтересовани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, а при сделки на дъщерно дружество - членовете на управителните и контролните му органи, лицата - представители на юридически лица, членове на такива органи, неговият прокурист, лица, които пряко и/или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, различни от публичното дружество, както и свързаните с тях лица, когато те:

1. are a party, its representative or intermediary in the transaction or in their favor the transactions or actions are carried out, or

2. hold directly and / or indirectly at least 25 per cent of the votes in the General Meeting or control a legal entity that is a counterparty, its representative or intermediary in the transaction or in whose favor the transactions or actions are carried out, or

3. are members of management or control bodies, representatives of legal entities, members of such bodies or procurators of a legal entity under items 1 and 2. "

In view of this provision, **Mr. Ioannis Daskalantonakis, POTAMIRO LIMITED and KOKARI LIMITED should be regarded as interested parties in respect of the transaction referred to in item 1 of this reasoned report, for the following reasons:**

Mr. Ioannis Daskalantonakis is the Executive Director and Member of the Board of Directors of SOFIA HOTEL BALKAN AD, and exercises both direct and indirect control over 50 % over POTAMIRO LIMITED, a company, duly incorporated and registered under the laws of the Republic of Cyprus, under registration number 409738, having a seat and registered office in Chrysorrogiatissis & Kolokotroni 3040, Limassol, Cyprus. POTAMIRO LIMITED owns 500 (five hundred) registered shares in the capital of NARANJILLA COMPANY, a company duly incorporated under the laws of the Republic of Liberia, with seat and registered office at 80 Broad Street, Monrovia, Liberia, with registration no. C-112948, which represents 100% of the capital of NARANJILLA COMPANY. On its part, NARANJILLA COMPANY is the sole owner of 500 (five hundred) registered shares in the capital of BANDOLA PROPERTIES LIMITED, which represents 100% of the capital of BANDOLA PROPERTIES LIMITED.

POTAMIRO LIMITED directly owns 4,605,459 ordinary registered dematerialized voting shares in the capital of the Company, representing

1. са страна, неин представител или посредник по сделката или в тяхна полза се извършват сделките или действията, или

2. притежават пряко и/или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е насрещна страна, неин представител или посредник по сделката или в чиято полза се извършват сделките или действията, или

3. са членове на управителни или контролни органи, представители на юридически лица, членове на такива органи или прокуристи на юридическо лице по т. 1 и 2."

С оглед на посочената разпоредба, **г-н Йоанис Даскалантакис, ПОТАМИРО ЛИМИТИД и КОКАРИ ЛИМИТИД се явяват заинтересовани лица по отношение на сделката по точка 1 от настоящия мотивиран доклад по следните причини:**

г-н Йоанис Даскалантакис е Изпълнителен Директор и член на Съвета на директорите на „СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН“ АД; и упражнява пряк и непряк контрол над 50% върху "ПОТАМИРО ЛИМИТИД", дружество, надлежно учредено и вписано съгласно законите на Република Кипър, с регистрационен номер 409738, със седалище и адрес: Кипър, Лимасол 3040, Хрисороятисис и Колокотрони. "ПОТАМИРО ЛИМИТИД" притежава 500 (петстотин) поименни акции от капитала на „НАРАНДЖИЛА КЪМПЪНИ“, дружество, надлежно учредено по законите на Република Либерия, под регистрационен номер: C-112948, със седалище и адрес: Република Либерия, Монровия, ул. „Броуд“ № 80, представляващи 100% от капитала на „НАРАНДЖИЛА КЪМПЪНИ“. От своя страна, „НАРАНДЖИЛА КЪМПЪНИ“ е едноличен собственик на 500 (петстотин) поименни акции от капитала на „БАНДОЛА ПРОПЪРТИС ЛИМИТИД“, представляващи 100% от капитала на последното.

ПОТАМИРО ЛИМИТИД притежава пряко общо 4 605 459 обикновени поименни безналични акции с право на глас в капитала на Дружеството, представляващи 87,49 на сто

87.49 percent in the General Meeting of the shareholders.

In addition to this, currently Mr. Ioannis Daskalantonakis is the Sole Director of Bandola.

Mr. Ioannis Daskalantonakis exercises control over the majority shareholder of the Company – **POTAMIRO LIMITED**, as well as over the other main shareholder **KOKARI LIMITED** through ownership of 50% of the shares in its capital. **KOKARI LIMITED** is a company duly incorporated and legally existing under the laws of the Republic Cyprus, registered in the Ministry of Energy, Commerce and Industry, Department of Registrar of Companies and Official Receiver - Nicosia under Registration No. HE 261258, with seat and registered office: Themistokli Dervi, 41, Hawaii Nicosia Tower, 8th Floor, Flat/Office 806-807, 1066, Nicosia, Cyprus which owns 623 815 ordinary registered dematerialized voting shares in the capital of the Company, representing 11,85 %.

Accordingly, **BANDOLA, POTAMIRO LIMITED** and **KOKARI LIMITED** should be considered as falling within the definition of Art.114, para.7 POSA of 'Interested Parties' in respect of the transaction referred to in item 1 of this reasoned report.

Stemming from the above mentioned and by virtue of art. 114a, para. 2 from POSA, Mr. Ioannis Daskalantonakis did not participate in the preparation of the present report

Further, based on art. 114a, para. 5 from POSA in the General Meeting the shares that **POTAMIRO LIMITED** and **KOKARI LIMITED** own will be taken in consideration when determining the quorum at the EGMS, however they will not be considered when determining the quorum for adoption of decision on the transaction.

1.7. Economic benefits for the public company from the proposed transaction.

от гласовете в Общото събрание на акционерите.

В допълнение, към настоящия момент г-н Йоанис Даскалантакис е единствен Директор на Бандола.

Г-н Йоанис Даскалантакис упражнява непряк контрол както върху мажоритарния пакет акции на Дружеството чрез **ПОТАМИРО ЛИМИТИД**, така и върху другия основен акционер в Дружеството **КОКАРИ ЛИМИТИД**, чрез притежението на 50% от дяловете в капитала, **КОКАРИ ЛИМИТЕД** е дружество, надлежно учредено и съществуващо съгласно законодателството на Република Кипър, вписано в Министерство на Енергетиката, Търговията и Индустрията, Отдел по регистрация на дружествата и Съдия-изпълнител - Никозия под регистрационен номер № HE 261258, със седалище и адрес на управление: Темистокли Дерви, 41, Hawaii Nicosia Tower, ет. 8, ап./офис 806-807, 1066, Никозия, Кипър, което притежава 623 815 поименни, безналични акции от капитала на Дружеството, представляващи 11,85 %.

Следователно, **БАНДОЛА, ПОТАМИРО ЛИМИТИД** и **КОКАРИ ЛИМИТИД** са свързани лица с г-н Йоанис Даскалантакис, и по тази причина попадат под дефиницията на чл. 114, ал. 7 от ЗППЦК за „заинтересовани лица“ по отношение на сделката по точка 1 от настоящия мотивиран доклад.

На основание изложеното до тук и по силата на чл. 114а, ал. 2 от ЗППЦК г-н Йоанис Даскалантакис не взе участие при изготвянето на настоящия доклад,

На основание чл. 114а, ал. 5 от ЗППЦК на Общото събрание акциите, притежавани от **ПОТАМИРО ЛИМИТИД** и **КОКАРИ ЛИМИТИД**, ще бъдат взети предвид при определяне на кворума на ИОСА, но при определяне на мнозинството за взимане на решение относно сделката, същите няма да бъдат включени.

1.7. Икономическа изгода на публичното дружество от предложената сделка.

In 2006, the Company acquired ownership of Metropol Palace Hotel – Belgrade, which was subsequently contributed in kind in the capital of newly established limited liability company – Metropol Palace D.O.O., which from the moment of its establishment to this day represents a 100%-owned subsidiary of the Company.

The Loan Agreement of 2012 was concluded in 2012 between the Company and Bandola in order to facilitate the need for means for the conclusion of the renovation of Metropol Palace Hotel. The amount under the Loan Agreement was used for the purpose it was lent for (through back-to-back loan provided by the Company to Metropol Palace D.O.O.). However, following the signing of the Loan Agreement, the Company went under extensive and major investment program, which purpose was to renovate its own Hotel, "Sofia Balkan". The renovation was deeply needed as that hotel is the main asset of the Company, thus it requires constant maintenance in order to be competitive on the hotel services market and from there to generate income for the Company, including dividends for its shareholders. Also, the Company is obligated at all times to ensure that the hotel corresponds to its five-star hotel status under the requirements of the categorization of hotels and its franchise contractual obligations. In relation to that the Company management exploited the possibility for flexibility with regard to the repayment under the Loan Agreement and signed several annexes with Bandola for the extension of the repayment term. However, the challenging times combined with the major investment program that the Company went under resulted in lack of service on the Loan Agreement.

Considering the aforementioned, currently the Company is in the process of amending its existing banking loans concluded over the years and provided under several credit and overdraft agreements signed between the Company and banks from Eurobank Group in terms of repayment schedules and maturity. As a result of the loan restructuring of the provided facilities the Company would be granted certain alleviations as well as new working capital. Thanks to the provided possibility for early repayment upon Company's sole discretion

През 2006 г. Дружеството придоби право на собственост върху Хотел „Метропол Палас“ – Белград, което по-късно беше апортирано в капитала на новообразуваното дружество с ограничена отговорност „Метропол Палас Д.О.О.“. Дружеството е едноличен собственик на капитала „Метропол Палас Д.О.О.“ от момента на създаването му досега.

Договорът за заем беше сключен през 2012 г. между Дружеството и Бандола с цел да се задоволи потребността от дофинансиране на реновацията на Хотел „Метропол Палас“. Финансирането по Договора за заем беше използвано по предназначение (чрез последващо заемане на сумата от Дружеството на Метропол Палас Д.О.О.). В същото време, в периода следващ сключването на Договора за заем, от своя страна Дружеството осъществи мащабна и значителна по размер инвестиционна програма, чиято цел беше да да обнови и собствения Хотел „София Балкан“. Реновацията беше необходима с оглед на това, че хотелът е основният актив на Дружеството, и е необходима постоянна поддръжка, за да е конкурентно Дружеството на пазара на хотелски услуги и да се осигуряват приходи аз Дружеството, съответно – дивиденди за акционерите. Освен това, Дружеството има задължение да поддържа по всяко време петзвездния статут на хотела съгласно нормативните изисквания за хотелска категоризация и франчайзинговия договор, по който е страна. В тази връзка, ръководството на Дружеството проучи възможността за по-гъвкава схема на изплащане на заема по Договора за заем, като бяха подписани няколко анекса с Бандола за разсрочване на плащанията. Въпреки това, сложната обстановка, комбинирана със значителната по обем инвестиционна програма, която предприе Дружеството, доведе до прекъсвания в обслужването на Договора за заем.

С оглед на гореизложеното, понастоящем Дружеството е в процес на реструктуриране на банковите си заеми по няколко договора за банкови кредити и овърдрафти, сключени през годините между Дружеството и банки от Групата Юробанк, по отношение на сроковете

under the deal submitted for approval, namely the Loan Settlement Agreement part of the available cash flow would be used to speed up repayment of the most part of the outstanding obligation that the Company has towards Bandola, which would lead to reduction of the interest burden for the Company. On the other hand, the new terms of the Bandola loan would provide for new extended repayment terms of the loan, which would allow the Company management to be able to better plan its normal course of activity.

This imposes the conclusion that the transaction suggested for approval would provide the Company with much needed economic benefits in the form of alleviations and enough time to both organize in the most effective way its available means and to ensure the service of its outstanding obligations. Following that, the signing of the present Settlement Agreement can be regarded as of great importance for the Company and its flexibility with regard to the repayment of the loan and the servicing of the aforementioned existing bank loans.

Conclusion:

Considering the aforementioned in the report, a reasoned conclusion can be drawn that the proposed transaction is appropriate and what is more considering the difficulties that the hotel service sector currently experiences in relation to the Covid 19 pandemic and the limited opportunities for attracting financing compared to previous periods.

The Board of Directors hereby suggests that the EGMS approve of the conclusion on behalf of the Company of an Agreement for settlement of loan payables of the Company under Loan Agreement dated April 12th, 2012 as later amended by annexes, between the Company as 'Borrower' and BANDOLA PROPERTIES LIMITED, a company duly incorporated under the laws of the Marshall Islands as 'Lender', included in the Agenda for the EGMS by virtue of Art. 223a from the Commercial Act in relation to Art. 118, Para. 2, item 4 from POSA as item

за плащане и падежа. В резултат на реструктурирането на получените заеми, на Дружеството би бил предоставен по-дълъг срок на изплащане и свеж оборотен капитал. Поради предвидената възможност по дискреция на Дружеството да се изплатят предсрочно задълженията, съгласно предложената за одобрение сделка - Споразумението за уреждане на задължения, част от текущите парични потоци би била насочена към ускорено изплащане на по-голямата част от заема на Дружеството към Бандола, което би довело до намаляване на лихвената тежест за Дружеството. От друга страна, с новите условия по заема от Бандола биха се уредили по-дълги срокове за изплащане на задълженията, което би дало възможност на ръководството на Дружеството да планира по-добре текущата дейност.


Заклучение:

С оглед на всичко изложено по-горе в настоящия доклад, може да се направи обоснованото заключение, че предложената сделка се явява целесъобразна, още повече като се вземат предвид затрудненията, които хотелиерският сектор изпитва вследствие на пандемията от Ковид 19 и силно ограничените възможности за привличане на външно финансиране в сравнение с предходни периоди.

Съветът на директорите предлага ИОСА да одобри сключването от името на Дружеството на споразумение за уреждане на задължения на Дружеството по Договор за заем от 12 април 2012 г. и последващи анекси, сключен между Дружеството, като „Заемополучател“, и „БАНДОЛА ПРОПЪРТИС ЛИМИТИД“, дружество, учредено съгласно законодателството на Република Маршалови острови, като „Заемодател“, включено в дневния ред на ИОСА по реда на чл. 223а от Търговския закон, във връзка с чл.

12, and authorize the Executive Director to conduct negotiations and conclude the proposed transaction on behalf of the Company. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК под точка номер 12, и да овласти Изп. директор да проведе преговори и сключи от името на Дружеството предложената сделка.

Signed by the members of the Board of Directors / Подписано от членовете на Съвета на директорите:

1. 

(Георги Иванов Спасов / Georgi Ivanov Spasov)

2. 

(Бойко Николаев Братанов / Boyko Nikolaev Bratanov)

3. 

(Григориос Сапундзакис / Grigorios Sapountzakis)

4. 

(Милен Белчев Русев / Milen Belchev Rusev)