

УВЕДОМЛЕНИЕ

от

СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА "СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН" АД, ЕИК: 000660476, със седалище и адрес на управление: гр. София, район „Средец“, пл. „Света Неделя“ № 5, наричано по-долу „Дружеството“

С настоящото и в изпълнение на разпоредбата на чл. 152, ал. 4, посл. изр., във връзка с чл. 151, ал. 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, предоставяме на Комисията за финансов надзор и Обществеността информация, свързана със съществените условия на постъпилото коригирано търгово предложение за което бяхме уведомени, както следва:

I. Информация относно търговия предлагател

"ПОТАМИРО ЛИМИТИД" („Предложителят“), дружество, надлежно учредено и вписано съгласно законите на Република Кипър, с регистрационен номер 409738, със седалище и адрес: Кипър, Лимасол 3040, Хрисороятисис и Колокотрони;

II. Предлаганата цена за акция, издадена от дружеството – обект на търгово предложение, и/или съотношението ѝ на замяна с акции по чл. 149, ал. 1, т. 1

Предлаганата цена за акция, издадена от дружеството – обект на търгово предложение, и/или съотношението ѝ на замяна с акции по чл. 149, ал. 1, т. 1 е 11.84 лева на акция;

III. Броят на акциите с право на глас, които предлагателят не притежава и е длъжен да поиска или иска да придобие

Предложителят притежава пряко общо 4 605 459 обикновени поименни безналични с право на глас акции на Дружеството, и представляващи 87,49 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите му.

На 03.09.2020 г. Предложителят е придобил 500 (петстотин) поименни акции от капитала на „НАРАНДЖИЛА КЪМПЪНИ“, дружество, надлежно учредено по законите на Република Либерия, под регистрационен номер: С-112948, със седалище и адрес: Република Либерия, Монровия, ул. „Броуд“ № 80, представляващи 100 % от капитала на „НАРАНДЖИЛА КЪМПЪНИ“, тъй като „НАРАНДЖИЛА КЪМПЪНИ“ е едноличен собственик на 500 (петстотин) поименни акции от капитала на „БАНДОЛА ПРОПЪРТИС ЛИМИТИД“, дружество, учредено съгласно законодателството на Република Маршалски острови, вписано в Регистъра на Дружествата на Маршалските острови под рег. № 45422, със седалище и адрес: Маршалски острови, о. Айелтаке, Айелтаке Роуд, Тръст Компани Комплекс, които представляват 100 % от капитала на „БАНДОЛА ПРОПЪРТИС ЛИМИТИД“, а „БАНДОЛА ПРОПЪРТИС ЛИМИТИД“, притежава пряко общо 4 605 459 обикновени поименни безналични с право на глас акции на Дружеството, и представляващи 87,49 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите му.

На 09.11.2020 г. Предложителят е придобил от „БАНДОЛА ПРОПЪРТИС ЛИМИТИД“ 4 605 459 обикновени поименни безналични с право на глас акции на "СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН" АД, представляващи 87,49 на сто от гласовете в Общото събрание на акционерите му.

Няма други лица, които да притежават акции в Дружеството за сметка на Предложителя или на свързани с него лица.

На 14.09.2020 г. Предложителят е сключил споразумение за обща политика по управление на Дружеството чрез съвместно упражняване на притежаваните права на глас с "КОКАРИ ЛИМИТИД" - дружество, надлежно учредено и вписано съгласно законите на Република Кипър, регистрирано в Министерство на енергетиката, търговията и индустрията - отдел по регистрация на дружества и съдия-изпълнител - Никозия, под идентификационен номер HE 261258, със седалище и адрес на управление Темистокли Дерви, 41, Хавай Никозия

Тауър, ет. 8, ап./офис 806-807, 1066, Никозия, Кипър. "КОКАРИ ЛИМИТИД" притежава на 623 815 поименни, безналични акции от капитала на "СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН" АД, които представляват 11,85 % от капитала на "СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН" АД.

На основание чл. 149, ал. 3, във вр. с ал. 2, т. 1 от ЗППЦК търгов предложител по настоящото търгово предложение е "ПОТАМИРО ЛИМИТИД", което е лицето, което притежава пряко най-голям от общия брой притежавани гласове.

Акциите, които са обект на търговото предложение, са всички останали акции на Дружеството, а именно 34 622 обикновени поименни безналични с право на глас акции на Дружеството. Всички акции на Дружеството са от един клас и имат ISIN код BG11ZESOAT12. Търгуват се Българска фондова борса АД, Основен пазар, Сегмент Акции Standard.

В акциите, които са обект на търговото предложение, не са включени акциите, притежавани от "КОКАРИ ЛИМИТИД", с което Предложителят е сключил споразумение за обща политика по управление на Дружеството чрез съвместно упражняване на притежаваните права на глас.

IV. Информация за бъдещите намерения и стратегическите планове на предложителя относно дружеството – обект на търговото предложение

Търговият предложител не възнамерява да предприема действия по преобразуване или прекратяване на дружеството, както и да прехвърля контрола върху „София Хотел Балкан“ АД върху трети лица, за период от три години след сключването на сделката. Търговият предложител не възнамерява да извършва промени в размера на капитала на „София Хотел Балкан“ АД за период от три години след сключването на сделката. Не се предвиждат промени в състава на управителните органи на „София Хотел Балкан“ АД във връзка с отправеното търгово предложение за период от три години след сключването на сделката. Не се предвиждат и промени в персонала и условията по трудовите договори на служителите на дружеството. По отношение на дружеството, за период от три години след сключването на сделката не се предвижда и разпределение на дивиденди. Не се очаква търговото предложение да окаже въздействие върху служителите на дружеството, тъй като не се предвиждат промени в условията на трудовите договори и числения състав на персонала, нито ще бъде променено мястото на дейност на дружеството.

София Хотел Балкан е част от най-голямата хотелска верига в света – Marriott International. Тясната съвместна работа с веригата съществено подкрепя бизнеса чрез акцент върху приходите от глобално менажирани клиенти – индивидуални корпоративни гости и международни конференции. За финансирането на дейността си дружеството разчита на всички достъпни източници като собствени средства, реализирани печалби, както и дългов капитал. Основната стратегия на Търговия предложител е затвърждаване и разширяване на пазарните позиции чрез изграждане и поддържане на стабилни връзки със съществуващите и нови клиенти, както поддържане на високо качество на предоставяните услуги. Плановите на Търговия предложител включват запазване на статута на публично дружество на „София Хотел Балкан“ АД и продължаване на търговията с негови акции на „Българска фондова борса“ АД.

Търговият предложител и Кокари Лимитид не предвиждат извършването на промени в организацията и управлението на „София Хотел Балкан“ АД.

Очакваният резултат от изпълнението на стратегическите планове на „София Хотел Балкан“ АД е постигане на капиталова и финансова стабилност и платежоспособност на дружеството. С тази си цел дружеството очаква, че ще успее да увеличи пазарното си присъствие и генерираните приходи.

Очакваният резултат от изпълнението на стратегическия план за развитие на дейността на „София Хотел Балкан“ АД през следващите години е разширяване на пазарния дял на

дружеството, привличане на нови клиенти, увеличение на приходите и стабилизиране на финансовото състояние. Дружеството ще продължи да оптимизира разходната си структура.

V. Резюме на обосновката на цената

Цената, предложена от Предложителя е в размер на **11.84 лв.** и е справедливата цена на акция съгласно оценъчните методи по чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 на Комисията за финансов надзор относно изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (Наредба № 41).

- Средната претеглена пазарна цена на акциите на „София Хотел Балкан“ АД за последните 6 месеца преди регистрацията на предложението не може да бъде определена, тъй като няма извършени сделки с акции на дружеството
- Най-високата цена за акция, заплатена от Предложителя, от свързаните с него лица или от лица по чл. 149, ал. 2 ЗППЦК, през последните 6 месеца преди регистрацията на Предложението е 3.9312183лв.
- Справедливата цена на акция съгласно оценъчните методи по чл. 5, ал. 3 от Наредба № 41 е 11.84 лв.

Стойността на акциите на Дружеството, изчислена съгласно всеки оценъчен метод и теглото на всеки метод при определяне на Справедливата цена са посочени в таблицата по-долу.

Метод	Цена на една акция	Относително тегло
Дисконтирани парични потоци	12.1253	60%
Коригирана нетна стойност на активите	10.1754	20%
Нетна стойност на активите (счетоводна стойност)	12.6289	20%
Заклучение за справедливата стойност		11.83604
<i>Референтен Ред: Пазарни аналози</i>	4.82 – 5.55	<i>Изключен метод, поради недостатъчен брой близки аналози публични дружества</i>
<i>Референтен Ред: Цена за косвено или пряко придобиване на акции от търговия предлагател</i>	3.9312183	<i>Неприложим по отношение на косвеното придобиване, доколкото косвеното придобиване не представлява борсова сделка на основно място за търговия. Цената за пряко придобиване е изключена въз основа на единична сделка между свързани лица, на цена, която е по-ниска от цената определена по всеки един от оценъчните методи.</i>
<i>Референтен Ред: Ликвидационна оценка</i>	3.32	<i>Не се прилага, доколкото е по-ниска от най-ниската стойност от приложените методи</i>
Метод	Цена на една акция	Относително тегло

Дисконтирани парични потоци	12.1253	60%
Коригирана нетна стойност на активите	10.1754	20%
Нетна стойност на активите (счетоводна стойност)	12.6289	20%
Заклучение за справедливата стойност	11.83604	
Референтен Ред: Пазарни аналози	4.82 – 5.55	Изключен метод, поради недостатъчен брой близки аналози публични дружества
Референтен Ред: Цена за косвено или пряко придобиване на акции от търговия предложител	3.9312183	Неприложим по отношение на косвеното придобиване, доколкото косвеното придобиване не представлява борсова сделка на основно място за търговия. Цената за пряко придобиване е изключена въз основа на единична сделка между свързани лица, на цена, която е по-ниска от цената определена по всеки един от оценъчните методи.
Референтен Ред: Ликвидационна оценка	3.32	Не се прилага, доколкото е по-ниска от най-ниската стойност от приложените методи

Въз основа на прилагането на три оценъчни метода – дисконтирани парични потоци с относителна тежест на метода 60%, коригирана нетна стойност на активите с относителна тежест от 20% и нетна стойност на активите с относителна тежест от 20%, определяме справедливата стойност на една акция на **11.83604 лева**, което отговаря на закръглена нагоре цена с точност до 1 стотинка на акция от предложителя ниво от **11.84 лева на акция**.

СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА "СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН" АД