

„СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД
МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

Към 30 юни 2020 г.

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 със Старууд. По решение на общото събрание на акционерите от 25.01.2011 г. има сключени и договори за управление и техническа помощ с „Кокари Лимитид”, Кипър.

„София Хотел Балкан” АД е акционерно дружество регистрирано по Търговския закон на Р България с адрес: София 1000, пл.„Света Неделя” № 5.

СТРУКТУРА НА ОСНОВНИЯ КАПИТАЛ

Акциите на Дружеството се търгуват на Фондовата борса в гр.София.

Към края на отчетното тримесечие капиталът на Дружеството възлиза на 5,264 хил.лв. и представлява 5,264,000 броя поименни безналични обикновени акции с право на глас с номинал 1 (един) лев всяка.

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

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

До крайния срок на първичното публично предлагане на акции от увеличението на капитала на Дружеството бяха записани и заплатени всички предложени 4 785 360 броя нови акции, с номинална стойност от 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.

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

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

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

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

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

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Към 30.06.2020 г. са отчетени приходи общо в размер на 3,207 (30.06.2019 г. – 8,151 хил. лева). Те са разпределени по следния начин: приходи реализирани от нощувки в размер на 1,538 хил.лв. (30.06.2019 г. – 4,622 хил.лв.), приходи от дейност Хранене – 730 хил.лв. (30.06.2019 г. – 2,087 хил.лв.), приходи от наеми – 604 хил.лв. (30.06.2019г. – 806 хил.лв.) и други приходи – 116 хил.лв. (30.06.2019 г. – 375 хил.лв.), финансови приходи – 219 хил.лв. (30.06.2019 г. – 261 хил. лв.). Водещата роля на приходите е от нощувки, следвани от приходите от отдел Хранене и след това от приходите от наеми. Спрямо същия период на 2019 г. намаление с 3,084 хил. лв. бележат приходите от нощувки, а приходите от Хранене бележат намаление с 1,357 хил.лв.. Приходите от наеми са намалели с 202 хил.лв. спрямо сравнителния период. Финансовите приходи също са намалели с 42 хил. лв., а другите приходи с 259 хил.лв.. Голямото намаление в приходите от основна дейност и по-точно при нощувките и в отдел Хранене се дължи основно на безпрецедентната по своята същност бизнес среда, в която трябва да работи Дружеството през текущото тримесечие, продиктувана от COVID-19.

Общата сума на разходите към 30.06.2020 г. е в размер на 5,656 хил.лв. (30.06.2019 г. – 8,011 хил.лв.), в т.ч. разходи по икономически елементи – 4,120 хил.лв. (30.06.2019 г. – 6,392 хил. лв.) и финасови разходи в размер на 1,536 хил.лв. (30.06.2019 г. – 1,619 хил.лв.). Като цяло Разходите за дейността бележат голям спад спрямо същия период на предходната година с 2,355 хил.лв. (30.06.2019 г. – 1,050 хил. лв. спад). Това се дължи основно на намаление при Разходите по икономически елементи с 2,272 хил.лв. (30.06.2019 г. – 1,041 хил.лв.спад) спрямо сравнителния период.

В отчетното тримесечие има намаление и на финансовите разходи с 83 хил.лв.. Към 30.06.2019 г. те са 1,619 хил.лв., а към 30.06.2020 г. – 1,536 хил.лв.

Във връзка с намалението на общите приходи от дейността с 4,902 хил.лв. спрямо сравнителния период (30.06.2020 – 2,988 хил.лв.; 30.06.2019 – 7,890 хил.лв.) са генерирани и по-ниски разходи по икономически елементи, произтичащи от по-нисък разход за вложени материали, външни услуги, както и за възнаграждения и осигуровки.

Финансовият резултат на Дружеството към 30.06.2020 г. е загуба в размер на 2,409 хил.лв (30.06.2019 г. – 140 хил.лв. печалба), продиктувано от COVID-19 обстановката в страната и чужбина.

Към 30.06.2020 год. активите и пасивите на Дружеството по балансова стойност възлизат на 159,710 хил.лв., при размер към 31.12.2019 –162,476 хил.лв.. В актива на баланса, след инвестицията в дъщерното предприятие „Метропол Палас“ д.о.о. в размер на 61,753 хил.лв., дълготрайните активи са тези, които имат най-висок дял. В пасива на баланса са посочени усвоените кредити по договори за банкови кредити и овърдрафт с Юробанк България. Отражение намира и кредитът отпуснат през 2012 г. от мажоритарния акционер „Бандола Пропъртис“ Лтд.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА СКЛЮЧЕНИТЕ ГОЛЕМИ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

1. Няма сделки между свързани лица, сключени през отчетния период на текущата финансова година, които са повлияли съществено на финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството в този период.

2. Промени в сключените сделки със свързани лица, оповестени в годишния отчет, които имат съществено въздействие върху финансовото състояние или резултатите от дейността на дружеството през съответния отчетен период на текущата финансова година – няма през текущото тримесечие.

На 16.12.2019 г. се подписа анекс 7 към договора за заем между Дружеството и мажоритарния акционер „Бандола Пропъртис“ Лтд., с който се удължава срока на договора до 12.04.2021 г.

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

През второто тримесечие на 2020 г. важни събития, които оказват влияние върху резултатите във финансовия отчет на Дружеството са различните пазарни условия в сравнение със същия период на предходната година, 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. Дружеството прогнозира през 2020 год. пазарната стратегия на Дружеството да се промени и пренасочи във връзка с новосъздадената ситуация, но все пак да продължи да се води проактивна и гъвкава политика на продажби, което да гарантира запазване на съществуващите клиенти, като едновременно с това се търсят нови. Дружеството разчита на гъвкавата ценова политика, която да позволи да се реагира оптимално адекватно на динамичните условия на пазара.

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

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

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, а на 15.03.2020 г. и сръбското правителство обявиха извънредно положение за период до 13.05.2020 г. и съответно до 15.06.2020 г. и се въведоха 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 задържа тенденцията от огромен спад на броя на гостите на хотела за периодите след извънредното положение и след извънредната епидемична обстановка и се очаква да има силно негативен ефект върху дейността на Дружеството и неговите приходи за целия период до края на финансовата годината.

Други основните рискове, пред които е изправено управлението на Дружеството са валутен риск, инфлационен риск и пазарен риск. Прилаганата адекватна политика способства за тяхното минимизиране и осигурява възможност за осъществяване на необходимия контрол.

На фона на световна икономическа обстановка, както и политическите събития от страната и региона, които значително оказват влияние на търсенето и потреблението на луксозни стоки, все по-силно се усеща увеличаването на конкуренцията между пет звездните хотели на пазара. Дружеството, както и конкурентите му се борят за запазване на пазарния си дял и търсене на нови клиенти. Тенденцията на пазара

продължава да е за завладяване на част от пазарния дял на четири звездните хотели. Този сегмент се засилва като конкурентен фактор и от навлизането на пазара на нови международни вериги и проактивната маркетингова и ценова политика, която демонстрират.

Влиянието на промените на чуждестранните валути е сведено до възможния минимум с почти пълното премахване на доларовите цени на услугите и договарянето само на левови и еурови цени. Страната ни работи в условия на валутен борд с фиксиран курс на лева спрямо еврото $1 \text{ евро} = 1.95583 \text{ лв.}$

Инфлационните фактори в страната не оказват съществено влияние върху финансовите резултати на фирмата като цяло. Същите се коригират чрез ценовата политика относно регулиране на разходите, породени от тези процеси.

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

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

21.07.2020 г.

Изп.директор:.....
/Й.Даскалантакис/

Гл.счетоводител:.....
/Д. Ялъмова/