

<p style="text-align: center;">JUSTIFICATION REPORT on behalf of the Board of Directors of Sofia Hotel Balkan JSC</p> <p style="text-align: center;">on the basis of Art. 114a, para 1 of the Public Offering of Securities Act</p>	<p style="text-align: center;">МОТИВИРАН ДОКЛАД от името на Съвета на директорите на “СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД</p> <p style="text-align: center;">въз основа на чл. 114а, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа</p>
<p>Ladies and Gentlemen,</p> <p>As a public company, Sofia Hotel Balkan JSC (“Company”) is subject to the regulations of the Public Offering of Securities Act (“POSA”). This law imposes on the Board of Directors the obligation to present a report on the justification and conditions of certain types of transactions, prior to their execution, to the General Meeting of the Shareholders. The following transactions planned by the Company meet the criteria for invoking the presentation of current report in compliance with the above legal requirements:</p>	<p>Уважаеми дами и господа,</p> <p>Като публично дружество, “СОФИЯ ХОТЕЛ БАЛКАН” АД (“Дружеството”) е подчинено на разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Този закон задължава Съвета на директорите да представи на Общото събрание на акционерите мотивиран доклад относно целесъобразността и условията на определена категория подлежащи на сключване сделки, между които попадат и следните планирани от Дружеството сделки:</p>
<p>1) Execution of an agreement for pledge of the shares owned by the Company in the capital of Metropol Palace d.o.o., Belgrade, Serbia, a limited liability company fully owned by the Company, registered under uniform identification number 20166495, with tax identification number (ПИБ) 104439205, (“Share Pledge”) as collateral to Loan Agreement for up to EUR 2,000,000 (two million euro) intended for the reconstruction and renovation of Hotel Metropol, Belgrade, at an interest rate equal to the three-month EURIBOR plus a stable part of 3.25% (three point twenty five percent), for a loan term latest till 31.12.2012 between Metropol Palace d.o.o. as Borrower and EFG Cyprus Ltd., Cyprus as Lender, and establishment of the Share Pledge, and</p>	<p>1) Сключване на договор за залог на дружествения дял, собственост на Дружеството в капитала на „Метропол Палас” Д.О.О., Белград, Сърбия, дружество с ограничена отговорност, на което Дружеството е едноличен собственик на капитала, регистрирано под единен идентификационен номер 20166495, данъчен идентификационен номер (ПИБ) 104439205 („Залогът на дружествен дял”), в обезпечение на Договор за заем в размер до EUR 2 000 000 (два милиона евро), за реконструкция и реновация на Хотел Метропол, Белград, при лихва равняваща се на тримесечния EURIBOR плюс добавка от 3,25 (три цяло и двадесет и пет стотни) процента, и срок на заема най-късно до 31.12.2012 г., между „Метропол Палас” Д.О.О. като заемополучател и „И Еф Джи Сайпръс Лтд.”, Кипър като заемодател, и учредяване на Залог на дружествен дял, и</p>

<p>2) Execution of an agreement for shareholder loan with Metropol Palace d.o.o., under which the Company shall extend to Metropol Palace d.o.o. a loan in the form of additional cash contribution at the amount of up to EUR 5,000,000 (five million euro), at an interest rate equal to the three-month EURIBOR plus a stable part of 3.25% (three point twenty five percent), for a term of repayment 7 (seven) years (“Shareholder Loan Agreement”)</p>	<p>2) Сключване на договор за заем между съдружници с „Метропол Палас” Д.О.О., по силата на който Дружеството ще предостави на „Метропол Палас” Д.О.О. заем под формата на допълнителна парична вноса в размер до EUR 5 000 000 (пет милиона евро), при лихва равняваща се на тримесечния EURIBOR плюс добавка от 3,25 (три цяло и двадесет и пет стотни) процента, и срок на заема 7 (седем) години („Договорът за заем между съдружници”).</p>
Reasoning	Мотиви
<p>In 2006 the Company acquired the Metropol Hotel in Belgrade, Serbia. For the purposes of gaining maximum profit from the operation of the newly acquired hotel, a renovation is needed for Metropol to become a modern five-star hotel. Given the increase of the foreign investments in Serbia, many foreign guests are expected and therefore the renovation of the hotel has to be completed as soon as possible with the expected profits after taxation estimated around 2,5–3 million euro. This expected economical benefit justifies the conclusion of the above said Shareholder Loan Agreement the establishment of the Share Pledge as collateral to the obligations of Metropol Palace d.o.o. stemming from the Loan Agreement with lender: EFG Cyprus Ltd., Cyprus.</p>	<p>През 2006 г. Дружеството придоби собствеността върху хотел “Метропол” в Белград. С оглед извличане на максимални печалби от дейността на новопридобития хотел, се налага да се извърши реновация, за да може Метропол да се превърне в модерен петзвезден хотел. Предвид нарастването на чуждестранните инвестиции в Сърбия се очакват много чуждестранни гости и затова реконструкцията и реновацията на хотела трябва да се извършат възможно най-бързо, като очакванията са след реновацията брутна оперативна печалба на Дружеството да е от порядъка на 2,5–3 милиона евро. Именно тази очаквана икономическа изгода оправдава сключването на горепосочения Договор за заем между съдружници и учредяване на Залогом на дружествен дял в обезпечение на задълженията на „Метропол Палас Д.О.О. по Договора за заем със заемодател: И Еф Джи Сайпръс Лтд.”, Кипър.</p>
<p>The transactions shall be in favor of interested persons within the meaning of Art.114, para.5, item 3 of the POSA insofar as Messrs. Dimitrios Konstantopoulos and Ioannis Daskalantonakis are members of both the Company and Managing Directors of Metropol Palace d.o.o.</p>	<p>Сделките ще са в полза на заинтересувани лица по смисъла на чл.114, ал.5, т.3 от ЗППЦК, доколкото Димитри Константинопулос и Йоанис Даскалантакис са членове на Съвета на директорите на Дружеството и управители на „Метропол Палас Д.О.О.”</p>
<p>The transactions shall be performed in favor of the lenders “EFG Cyprus Ltd”, Cyprus and Metropol</p>	<p>Сделките ще бъдат извършени в полза на „И Еф Джи Сайпръс Лтд.”, Кипър и „Метропол Палас</p>

Palace d.o.o.	Д.О.О.”
The aggregate value of the transaction is up to EUR 7,000,000 (seven million euro) plus loan interest and expenses.	Общата стойност на сделките е до 7 000 000 (седем милиона) евро плюс лихви и разноски по заемите.
Having regard to the above, and in view of the Board policy towards developing the Company’s activities within the region, the Company has good reasons to enter into the above said transactions.	Предвид горното и политиката на Съвета на директорите към развитие дейността на Дружеството в региона, се обосновава и нуждата Дружеството да сключи гореуказаните сделки.
Proposal for Resolution of the General Meeting	Предложение за решение на Общото събрание
In view of the above, we invite all the shareholders to exercise their vote for the adoption of this report and for the authorization of the Executive Directors of the Company Ioannis Daskalantonakis and Dimitris Konstantopoulos, acting jointly or separately:	С оглед на горното, поканваме всички акционери да упражнят правото си на глас и да гласуват за приемането на настоящия доклад, и за овластяване на Изпълнителните директори на Дружеството Йоанис Даскалантаонакис и Димитрис Константинопулос, заедно или поотделно:
(i) To negotiate and sign on the Company’s behalf an agreement for pledge of the shares owned by the Company in the capital of Metropol Palace d.o.o., Belgrade, Serbia, a limited liability company fully owned by the Company, registered under uniform identification number 20166495, with tax identification number (ПИБ) 104439205, as collateral to Loan Agreement for up to EUR 2,000,000 (two million euro) intended for the reconstruction and renovation of Hotel Metropol, Belgrade, at an interest rate equal to the three-month EURIBOR plus a stable part of 3.25% (three point twenty five percent), for a loan term latest till 31.12.2012 between Metropol Palace d.o.o. as Borrower and EFG Cyprus Ltd., Cyprus as Lender, and to undertake any and all actions as may be required for the valid establishment of the Share Pledge, and	(i) Да проведат преговори и сключат от името на Дружеството договор за залог на дружествения дял, собственост на Дружеството в капитала на „Метропол Палас” Д.О.О., Белград, Сърбия, дружество с ограничена отговорност, на което Дружеството е едноличен собственик на капитала, регистрирано под единен идентификационен номер 20166495, данъчен идентификационен номер (ПИБ) 104439205, в обезпечение на Договор за заем в размер до EUR 2 000 000 (два милиона евро), за реконструкция и реновация на Хотел Метропол, Белград, при лихва равняваща се на тримесечния EURIBOR плюс добавка от 3,25 (три цяло и двадесет и пет стотни) процента, и срок на заема най-късно до 31.12.2012 г., между „Метропол Палас” Д.О.О. като заемополучател и „И Еф Джи Сайпръс Лтд.”, Кипър като заеодател, както и да предприемат всички изискващи се действия

	за валидното учредяване на Залога на дружествен дял, и
(ii) To negotiate and sign on the Company's behalf an agreement for shareholder loan with Metropol Palace d.o.o., under which the Company shall extend to Metropol Palace d.o.o. a loan in the form of additional cash contribution at the amount of up to EUR 5,000,000 (five million euro), at an interest rate equal to the three-month EURIBOR plus a stable part of 3.25% (three point twenty five percent), for a term of repayment 7 (seven) years.	(ii) Да проведат преговори и сключат от името на Дружеството договор за заем между съдружници с „Метропол Палас” Д.О.О., по силата на който Дружеството ще предостави на „Метропол Палас” Д.О.О. заем под формата на допълнителна парична вноска в размер до EUR 5 000 000 (пет милиона евро), при лихва равняваща се на тримесечния EURIBOR плюс добавка от 3,25 (три цяло и двадесет и пет стотни) процента, и срок на заема 7 (седем) години.