

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД

за 2015г.,

съгласно чл.100н, ал.5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК)

I. Информация за важни събития, настъпили през тримесечието и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие.

1. Информация за важни събития за периода 01.01.2015 г. – 31.12.2015 г.

1.1. На 04.02.2015г. след входирано искане за изправяне на явна фактическа грешка от страна на Търговски регистър към Агенция по вписванията е вписан внесен капитал на Емитента в размер на 1 181 160 лв. с регистрационен номер на вписването: 20150204140720.

1.2. На 27.04.2015г. е входиран за одобрение в КФН Проспект за първично публично предлагане на ценни книжа с Емитент „Алфа България“ АД.

1.3. На 26.06.2015г. се проведе редовно общо събрание на акционерите, на което се взеха следните решения:

- Приет е доклада на Съвета на директорите за дейността и управлението на дружеството за 2014г.;
- Приет е доклада на регистрирания одитор за проверка и заверка на Годишния финансов отчет на Дружеството за 2014г.;
- Одобен е и е приет проверения и заверен Годишен финансов отчет на Дружеството за 2014г.;
- Взето е решение да не се разпределя печалба за 2014г. поради липса на реализиран положителен финансов резултат;
- Освободени са от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2014г.;
- Избран е НИКОЛАЙ ПОЛИНЧЕВ – диплом 0684 за регистриран одитор на дружеството за 2015г.;
- Приет е доклада на директора за връзки с инвеститорите за 2014г.;
- Приет е доклада на одитния комитет за 2014г.
- Променен е адреса на управление на Дружеството от гр. София, 1000, район Средец, ул. „Г. С. Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4 на гр. София 1303, район Възраждане, бул. „инж. Иван Иванов“ №70, вх. Б, ет. 3. В тази връзка е променен чл. 2, а. 2 и ал. 3 от Устава на Дружеството, както следва:
„Чл. 2. /2/ Седалището на Дружеството е в град София 1000, район Възраждане.
/3/ Адресът на управление на Дружеството е гр. София 1303, район Възраждане, бул. „инж. Иван Иванов“ №70, вх. Б, ет. 3.“
- Освободени са Стефан Марков Гугушев, Елена Ненова Ненова и Евгени Иванов Найденов като членове на одитния комитет и са назначени Тони Тодоров Гарфалски, Инна Леонтиева Цертий и Бранимира Тодорова Богданова-Григорова.
- Тони Тодоров Гарфалски е избран за Председател на Одитния комитет на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД;
- Определен е 3-годишен мандат на Одитния комитет на Дружеството.

1.4. На 17.07.2015г. е обявен годишния финансов отчет на Дружеството по партидата на „Алфа България“ АД в търговския регистър към Агенция по вписванията;

1.5. На 17.07.2015г. по партидата на Дружеството в търговския регистър към Агенция по вписванията е променен адреса на управление от гр. София 1000, район Средец, ул. „Георги Сава Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4 на гр. София 1303, район Възраждане, ул. „инж. Иван Иванов“ №70, вх. Б, ет. 3. 1.6. С Решение № 723 – Е от 2 септември 2015 г. КФН отказва да издаде потвърждение на проспект за първично публично предлагане на емисия в размер 3 900 000 лв., разпределени в 3 900 000 бр. поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална и емисионна стойност 1 лев всяка, които ще бъдат издадени от „Алфа България“ АД, съгласно решение на извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 25.11.2014 г. 1.7. На 03.12.2015г. „Алфа България“ АД е подало заявление за потвърждение на проспект за първично публично предлагане на емисия в размер 3 900 000 лв., разпределени в 3 900 000 бр. поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции с номинална и емисионна стойност 1 лев всяка, които ще бъдат издадени от „Алфа България“ АД, съгласно решение на извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 25.11.2014 г. До момента на изготвяне на настоящия доклад за дейността, КФН не е взела решение по входираното заявление.
1.8. Придобиване на ДМА през 2015г. За периода 01.01.2015г. – 31.12.2015г. дружеството не е придобило дълготрайни материални активи.
1.9. Обявяване на финансовия резултат на дружеството. Съгласно годишния консолидиран финансов отчет на дружеството към 31.12.2015г. финансовият резултат на дружеството към 31.12.2015г. е загуба от 50 хил. лева.
2. Информация за важни събития с натрупване от 01.01.2015г. – 31.12.2015г.
2.1. Резултати от основна дейност За периода 01.01.2015г. – 31.12.2015г. на консолидирана основа Дружеството е реализирало 1 хил.лв. приход от продажби. Дружеството е акумулирало разходи от обичайната дейност в размер на 50 хил. лева. Към 31.12.2015г. „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД има краткосрочни задължения към доставчици в размер на 0 хил. лева. Финансовият резултат на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД към 31.12.2015г. е счетоводна загуба в размер на 50 хил. лева.
II. Информация за сключените големи сделки между свързани лица през 2015г. На 20.04.2015г. дъщерното дружество Истейт България ЕООД предостави заем на Алфа България АД в размер на 40 хил.лева за срок от 24 месеца с лихва 3% годишно от заемната сума.
III. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството през следващия финансов период. Рискове, свързани с дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, и методи за управлението им:

ПАЗАРЕН РИСК.

Дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД е свързана с пазара на недвижими имоти. Дружеството възнамерява да осъществи инвестиции в покупко-продажба на недвижими имоти, отдаване под наем, предоставяне на всякакъв вид услуги, свързани с поддръжката и техническото обслужване на недвижими имоти.

Инвестиционните цели на дружеството са продажба и/ или придобиване на недвижими имоти с цел последваща продажба и/ или извличане на доходи от тях, строителство върху регулирани поземлени имоти.

През последните няколко години пазарът на недвижими имоти в страната се характеризираше със силен ръст, като този сектор и вертикално свързаните с него бяха основен фактор за ръста на икономиката в страната за периода. Пазарът се характеризира със силна конкуренция, сегментация и наличие на множество играчи, опериращи на пазара.

След първите сигнали за глобална финансова криза, пазарът на недвижими имоти в световен мащаб бе засегнат незабавно. Пазарът на недвижими имоти в България забави своя растеж, като положителната тенденция постепенно пое негативна посока.

Осъществяването на инвестиционната програма на компанията би изложило емитента на риск от това негативната тенденция на пазара да продължи, което би оказало негативно влияние върху резултатите на дружеството. Влиянието на световната финансова криза е риск, който не може да бъде управляван напълно, тъй като представлява външен фактор. мерките, които дружеството ще предприеме с оглед ограничаване изложеността на този риск са свързани с осъществяване на диверсификация на портфейла от инвестиции на компанията.

ЦЕНОВИ РИСК.

Проявлението на този риск е свързано с потенциалната опасност от понижение на цените на недвижимите имоти. Ценови риск съществува и по отношение на опасността цените на отдаване под наем на недвижимите имоти да се понижат, в случай, че емитента запази собствеността върху недвижимите имоти и ги отдава под наем. Понижението, както в наемните нива, така и в продажните цени може да бъде предизвикано от конкурентен натиск, от свръх предлагане и от ограничено търсене. Друго проявление на този риск, представлява опасността от нарастване себестойността на обектите, както поради по-високи цени на строителните материали, така и поради повишаване в цените на труда в сектора.

ВАЛУТЕН РИСК.

Валутният риск намира своето проявление при неблагоприятни промени в съотношенията между валутите, в които са деноминирани приходите и разходите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД или обобщава неочаквани, внезапни промени във валутните курсове, носещи риск от сериозни загуби от превалутиране.

Възможно е, в следствие на валутния риск, на който са изложени доставчиците и клиентите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, дружеството индиректно да претърпи икономически загуби и пропуснати ползи.

Влиянието на валутния риск върху дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД би се проявило при евентуална промяна на фиксирания валутен курс на лева към еврото и/ или отмяна на

системата на валутен борд докато България се присъедини към еврозоната и въведе като платежна единица еврото.

ЛИХВЕН РИСК.

Проявлението на лихвения риск е свързано с евентуални неблагоприятни промени в лихвените нива в България. В случай, че „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД използва дългов капитал за финансиране, при евентуално повишаване на лихвените проценти в еврозоната и в България, разходите за лихви по ползваните от дружеството кредити ще се увеличат, съответно това би имало неблагоприятно отражение върху ликвидността и финансовите резултати. към момента на изготвяне на настоящия документ, дружеството не използва инвестиционни, оборотни или друг вид кредити и съответно изложеността на дружеството на този риск е ограничена до потенциалната нужда от използване на привлечени средства.

РИСК ОТ ПРЕКРАТЯВАНЕ:

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД е изправено пред възможен риск от прекратяване на дружеството поради обстоятелството, че нетните активи на дружеството към 31.12.2015г. са под размера на вписания капитал. Това обстоятелство няма да се промени и след планираното увеличение на акционерния капитал, поради факта, че емисионната стойност на една нова акция е равна на номиналната стойност от един лев. рискът от евентуално прекратяване на „Алфа България“ ад на това основание е реален, но дружеството планира да го минимизира посредством осъществяване на инвестиции в недвижими имоти, което е и основната цел на „Алфа България“ АД.

ОТРАСЛОВ РИСК.

Основните проявления на отрасловия риск върху дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД са следните:

УВЕЛИЧЕНА КОНКУРЕНЦИЯ

Секторът се характеризира с наличието на силно развита конкуренция. На пазара оперират много местни и международни компании.

Един от ефектите на влиянието на глобалната финансова криза върху сектора е замразяването на редица проекти, което изтласква редица конкуренти и предполага ограничена изложеност на компанията на това проявление на отрасловия риск, при текущата конюнктура на пазара. В случай на увеличена конкуренция, пазарната ситуация би се променила, което ще наложи реорганизация на инвестиционните планове на компанията и съобразяването им с конкретните условия.

РЕГУЛАТОРЕН РИСК

Степента, в която емитента е изложен на този вид риск, се измерва с възможността за промени в регулаторната рамка, регулираща дейността на емитента, които промени да доведат до рестрикции или да бъдат въведени допълнителни изисквания за осъществяване на дейността.

СПЕЦИФИЧЕН РИСК НА ЕМИТЕНТА

Рискът се свързва с характеристиките на проектите и компаниите, в които „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД възнамерява да инвестира. Много е важно възвращаемостта от инвестирания капитал да бъде адекватна на поетия риск. Степента на риск основно се определя от степента на диверсификация на инвестиционния портфейл на емитента. Към датата на изготвяне на настоящия проспект „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД няма осъществени инвестиции. Инвестиционната

стратегия на емитента включва инвестиции в проекти за недвижими имоти на територията на България. Изпълнението на тази стратегия ще осигури ограничаване на риска посредством вътресекторна диверсификация. Управлението на риска ще е свързано с активно управление на инвестициите, наемането на високо квалифициран персонал на ръководните позиции, засилен контрол върху изпълнението на стратегиите и планове на емитента.

БИЗНЕС РИСК

Този риск се определя от естеството на бизнеса на емитента и проявлението му е свързано с несигурността от получаване на приходи от осъществяваната дейност, както и неефективно управление на продажбите. Управлението на този риск ще стартира след осъществяването на инвестиционната програма на дружеството.

ОПЕРАЦИОНЕН РИСК.

Проявлението му е свързано с опасността от недобро управление, недобре функциониращи вътрешни процеси, системи и недостатъчно квалифициран персонал. Управленски риск като проявление на операционния риск се изразява в следното: дружеството се управлява от Съвет на директорите, състоящ се от трима души, а оперативното управление е предоставено на Изпълнителния директор, което предполага повишен риск от концентрация в управлението и води до намаляване на информационната осигуреност на вземаните решения. Но от друга страна повишената независимост на оперативното управление предполага по-голяма гъвкавост при вземане на управленски решения. Мениджмънтът на компанията притежава значителен опит и управленски качества, които предполагат успешно реализиране на стратегическата и инвестиционна програма на дружеството.

ЛИКВИДЕН РИСК

Проявлението на ликвидният риск по отношение на дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД се свързва с възможността за липса на навременни и/или недостатъчни налични средства за посрещане на всички текущи задължения на дружеството. Този риск може да настъпи, както при значително забавяне на плащанията от страна на длъжниците на дружеството, така и при неправилно управление на паричните потоци от основната, инвестиционната и финансовата дейности на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД. Неправилното управление на паричните потоци и евентуално настъпването на ликвидна криза могат да доведат до реализирането на непредвидени загуби и пропуснати ползи от страна на дружеството. Противоедействие на проявлението на ликвидния риск може да бъде поддържането на минимална парична наличност във всеки един момент и правилното управление на паричните потоци от дейността.

IV. Допълнителна информация:

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.
През отчетната 2015г. групата е реализирала консолидирани приходи от продажби на услуги в размер на 1 хил.лв.
2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или

купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

През отчетната 2015г. групата е реализирала приходи от продажби в размер на 1 хил.лв. от наем на недвижим имот, притежаван от дъщерното дружество Истейт България ЕОД.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

През отчетната година дружеството не е сключвало големи сделки или такива от съществено значение за дейността му.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента 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 емитентът 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 емитента.

На 20.04.2015г. дъщерното дружество Истейт България ЕООД предостави заем на Алфа България АД в размер на 40 хил.лева за срок от 24 месеца с лихва 3% годишно от заемната сума.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента 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.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

Не са извършвани такива сделки.

7. Информация за дялови участия на емитента, 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 икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Емитентът няма дялови участия в други дружества извън неговата икономическа група.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

На 04.11.2015г. Дружеството Алфа България АД е сключило договор за заем в размер на 20 хил.лв. с „ТАРА КОНСУЛТ ООД“ ООД, ЕИК: 131311776, със седалище и адрес на управление: гр. София 1799, жк Младост 2, бл.243 вх.3 ап.2, представлявано от управителя Татяна Недялкова Кръстева. Договорът е сключен

за срок от 36 (тридесет и шест) месеца от момента на подписване, а размерът на лихвата по заема е 3% (три процента) годишно.

9. Информация относно сключените от емитента, 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.

На 30.10.2015г. дъщерното дружество Истейт България ЕООД е сключило договор за заем в размер на 20 000 лева (двадесет хиляди) с „ЕМ ЕС АЙ ПРОДЖЕКТС“ ЕООД, ЕИК: 175347222, със седалище и адрес на управление: гр. София 1303, бул. „инж. Иван Иванов“ №:70, вх. Б, ет. 3, представлявано от управителя Милен Христов Тодоров. Договорът не предвижда предоставяне на обезпечение.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период не е извършвана нова емисия ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не публикува прогнозни финансови резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Дружеството няма непогасени или просрочени задължения към доставчици.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Съветът на директорите на Дружеството счита за реална възможността за осъществяване на декларираните инвестиционни намерения при успешно увеличение на капитала в описаните граници, съгласно проспекта за първично предлагане на акции, за които Дружеството е подало заявление за одобрение в КФН от 03.12.2015г. В случай на настъпили промени в бизнес средата СД има готовност да преразгледа и адаптира инвестиционната си политика.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

Няма промени.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Емитентът изготвя финансовите отчети на дружествата от икономическата група в съответствие с утвърдените международни счетоводни стандарти

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

На 26.06.2015г. се проведе редовно общо събрание на акционерите, на което:

- Освободени са Стефан Марков Гутушев, Елена Ненова Ненова и Евгени Иванов Найденов като членове на одитния комитет и са назначени Тони Тодоров Гарфалски, Инна Леонтиева Цертий и Бранимира Тодорова Богданова-Григорова.
- Тони Тодоров Гарфалски е избран за Председател на Одитния комитет на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД;

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения – през 2015г. по Договор за управление и контрол са начислени възнаграждения в размер на 9519.47лв. и разходи за осигуровки в размер на 1713.83лв.;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент – **няма такива**.;

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения – **няма такива**.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Емитента.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

Няма такива.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Няма такива.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Надежда Александрова Асенова, директор за връзки с инвеститорите

Телефон: 02/4111444

E-mail: ird@alphabulgaria.com

Адрес за кореспонденция: гр. София 1303, район Възраждане, бул. „инж. Иван Иванов“ №70, вх. Б, ет. 3.

V. Промени в цената на акциите на дружеството.
Няма промяна.

гр. София, 20.04.2016г.

Директори:


Инна Леонтиева Цертий


Бранимира Тодорова Богданова-Григорова

