

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК

Настоящият доклад за дейността на «АЛФА БЪЛГАРИЯ» АД за финансовата 2021 г. (наричан по-нататък „Доклада“) е изготвен от членовете на Съвета на директорите на «АЛФА БЪЛГАРИЯ» АД, в съответствие с разпоредбите на чл. 39, ал. 1 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), Приложение № 2 към чл. 10, т. 1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар.

I. Основна информация за дружеството

Наименование на предприятието: „Алфа България“ АД

Държава на регистрация на предприятието: Република България

Седалище и адрес на регистрация: гр. София 1408, район "Триадица", ул. "Димитър Манов" № 10.

Брой служители / наети лица в края на годината: 1

„Алфа България“ АД, гр. София, е учредено през 2009 година като акционерно дружество. Акционерният капитал към датата на учредяване е разпределен на 50 000 бр. обикновени, поименни, налични, с право на глас акции с номинална стойност от 1,00 лв. всяка.

На Извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на „Алфа България“ АД, проведено на 16.09.2009 г., е взето решение за промяна на вида на акциите на Дружеството от обикновени, налични, поименни с право на глас с номинална стойност 1 (един) лв за всяка акция на обикновени, безналични поименни с право на глас с номинална стойност 1 (един) лв за всяка акция, както и е взето решение за изменение на Устава на Дружеството във връзка с промяната на вида на акциите. Решението е вписано в търговския регистър по партидата на Дружеството на 23.09.2009 г.

Структурата на капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД към 31.12.2021 г. е следната:

- “Застрахователна компания Аксиом” АД - 33.02 % от капитала
- Валери Петров Китев - 20.85 % от капитала
- Антон Ерокхине - 17.96 % от капитала
- Хайнц Русвурм - 16.00 % от капитала
- “ФАКТОРИ” АД - 12.17% от капитала
- ИП Бета Корп АД - 0.008 % от капитала

Капиталът на дружеството към 31.12.2021 г. е разпределен в 1 181 160 (един милион сто осемдесет и една хиляди сто и шестдесет) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1/един/ лв всяка.

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на „Централен депозитар“ АД. Всички акции образуват един клас от обикновени поименни безналични свободно прехвърляеми акции с право на глас, като всяка акция дава права, еднакви с тези, давани от всяка друга акция.

Всяка обикновена акция дава право на глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

С Решение № 1031 – ПД от 17.12.2009 г. на Комисията за финансов надзор, „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД получава статут на публично дружество и акциите са му регистрирани на Българската фондова борса с емисии:

БФБ код : ALFB

ISIN код: BG1100038097

Ценните книжа на дружеството се търгуват на Неофициален пазар на „БФБ - София“ АД.

II. Организационна и управленска структура

Дейността на Дружеството не е организирана по отдели и няма клонова мрежа.

Към 31 Декември 2021 г. управленската структура на дружеството, е както следва:

Съвет на директорите:

- *Уилиам Фитцпатрик Костофф*
- *Дилиан Никифоров Петров*
- *Ивар Гьоран Свенсон*

Към 31 Декември 2021 г. Дружеството се представлява поотделно от:

- *Дилиан Никифоров Петров*
- *Ивар Гьоран Свенсон*

III. Описание на дейността и резултати за периода.

„Алфа България“ АД има предмет на дейност: Придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване на предприятия, придобиване на участия в капиталови дружества, включително, но не само кредитни институции, застрахователни дружества, финансови компании и организации, покупка-продажба на недвижими имоти, строителство, производство и търговия на стоки и услуги в страната и чужбина, програмни услуги, рекламна, преводаческа, издателска, консултантска, транспортна и спедиторска дейност, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска дейност, вътрешен и международен туризъм, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, търговско представителство и посредничество, лизинг, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от законите на Република България. Всяка дейност, за която се изисква лиценз, разрешително или регистрация ще се извършва след надлежното получаване на съответния лиценз, разрешително или регистрация.

На 7.10.2021 г., с писмо на Комисията за Финансов Надзор с изх. № РГ-05-1506/07.10.2021 и съгласно цитирано решение №742-Е от 07.10.2021 г., КФН одобрява Проспект за публично предлагане на варианти на „Алфа България“ АД.

Следствие на което, на 10.12.2021г. Дружеството подписва Допълнително Споразумение към Договора за Инвестиционно Посредничество с ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ ЕООД от 28.09.2021 г. за обслужване на издаването на емисията варианти, въз основа на решението взето на заседанието на СД проведено на 09.12.2021 г..

Предвид одобрения с решение на КФН с №742-Е/07.10.2021 Проспект на „Алфа България“ АД, на 04.03.2022г. Дружеството проведе Заседание на Съвета на Директорите, на което бяха приети решения за: 1. стартиране на процедура за записване на права за издаване на варианти с издадена емисия за записване на правата емитирани от „Алфа България“ АД с присвоен за смисъла на процедурата ISIN код BG4000002221; 2. Определяне, изготвяне и приемане на график с конкретни дати за провеждане и изпълнение на процедурата по издаване на права и записване на варианти съгласно проспекта и закона. 3. Определяне и назначаване на Инвестиционен Посредник, който да обслужва записването на правата за емисията варианти за увеличението на капитала на Дружеството.

Към 08.03.2022г., Дружеството вече е в процес на изпълнение на графика за публично предлагане на емисия варанти с Обща стойност на емисията: до 194 891 400 лв. (сто деветдесет и четири милиона осемстотин деветдесет и една хиляди и четиристотин лева), оповестен в публикуваното Съобщение по чл. 89т от ЗППЦК.

IV. Финансово състояние и основни рискове.

През 2021 г. дружеството реализира финансов резултат загуба в размер на -56 хил. лева.

Разходите и приходите за дейността са както следва:

Разходи	2021 год. Стойност в хил.лв	2020 г. Стойност в хил.лв.
Консултантски услуги	(28)	(66)
Платени такси и други услуги	(2)	(3)
Разходи за възнаграждения	(23)	(21)
<i>В т.ч. компенсируеми отпуски</i>	(2)	(1)
Разходи за осигуровки	(4)	(4)
Други разходи	(22)	(17)
<i>В т.ч. наказателни постановления от КФН</i>	(20)	
Общо	(79)	(111)
Финансови разходи/приходи		
Приходи от продажба на дъщерно предприятие		950
Себестойност на инвестицията в дъщерно предприятие		(950)
Приходи от продажба на финансови активи	275	-
Себестойност на продадените финансови активи	(278)	-
Приходи от лихви	28	14
Разходи за лихви	(1)	(1)
Разходи за очаквани кредитни загуби на финансови активи, отчитани по амортизирана стойност	(5)	(11)
Приходи от обратно проявление на очаквани кредитни загуби на финансови активи, отчитани по амортизирана	5	-
Отрицателни валутни разлики	-	(1)
Банкови такси	(1)	(1)
Общо:	23	0

През отчетната 2021 г. Дружеството няма приходи от услуги.

За 2021г. е генерирало 4 хил. от възстановяване на данъци.

Дружеството е изложено на бизнес риск, който се състои в това планираното сегментиране на инвестиционните области да не успее да генерира достатъчно приходи, които да възвърнат инвестирания капитал, както и да поставят емитента в по-неконкурентна позиция спрямо съществуващите и утвърдени на пазара лидери. Управлението на този риск е свързано с гъвкави политики по отношение навлизането на пазара и плавно осъществяване на инвестициите, съобразено с българските реалности.

Ръководството на компанията има кредитна политика за оценка и контрол на финансовия риск. При евентуално ползване на заеман ресурс в по-големи размери под формата на банкови кредити и/или

облигационни заеми, компанията планира да поддържа достатъчно ликвидни активи с оглед редовното обслужване на задълженията си.

Разработките не показват съществени рискове на бизнес средата или на вътрешното състояние на дружеството, които да застрашават финансовата му независимост. Аргументите за такъв извод са следните:

- Относителният дял на рисковите финансови активи в общата сума на активите на дружеството е 0%.
- Дружеството няма активи и пасиви, деноминирани в друга чуждестранна валута. Това намалява валутните рискове.
- Като цяло кредитните, ценовите и валутните рискове за дружеството за периода до края на 2021 година се оценяват от анализаторите на дружеството като по-малки от нормалните за отрасъла.

V. Допълнителна Информация

Няма такава.

VI. Важни събития за Дружеството, настъпили през отчетната 2021 година:

На 20.01.2021 г., беше извършена сделка на Българска Фондова Борса, въз основа на която Валери Китев, собственик на 33.02% от акциите в Алфа България АД, продаде 12.17%, или 143 750 броя, от притежаваните си акции на дружеството "Фактори" АД, ЕИК 121550393, което се явява купувач по сделката. След сделката Валери Китев остава акционер с 20.848%, или 246 250 броя акции и е вписан нов акционер, а именно "Фактори" АД с 12.17% или 143750 броя акции. Алфа България АД оповести КФН, БФБ и обществеността посредством платформата на Инфосток за промяната в дяловото участие на 26.01.2021 г.

На 28.01.2021 г., Дружеството е подписало Споразумение 2 към Договор за Заем сключен на 10.08.2020 г. с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД за 110 000 лв., съгласно който страните се съгласяват "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД, в качеството си на Заемател да предсрочно дапогаси част от главницата по заема, със сума в размер от 1200 лв. като посочената сума бъде използвана за изплащане на задължение на Алфа България АД към Велес Акаунт ЕООД по извършени счетоводни услуги.

На 01.02.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността посредством платформата на Инфосток Тримесечен финансов отчет на индивидуална основа за последно 4-то тримесечие на 2020 г. на Алфа България АД;

Считано от 11.02.2021 г., Валери Петров Китев по своя инициатива и на основание чл. 233, ал. 5 от Търговския закон е заявил за вписване освобождаването си в Търговския регистър като изпълнителен директор и член на съвета на директорите на Алфа България АД и считано от 11.02.2021 г. е вписано в Търговския регистър, освобождаването на Валери Петров Китев като изпълнителен директор и член на съвета на директорите на „Алфа България“ АД, като считано от същата дата Изпълнителен директор представляващ Дружеството е Ивар Гьоран Свенсон и е стартирана процедура за номинирането и избор на нов изпълнителен член на съвета на директорите на „Алфа България“ АД. Считано от 11.02.2021 г., Изпълнителен директор представляващ Дружеството е:

- Ивар Гьоран Свенсон;

Считано от 11.02.2021 г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписана промяна в Съвета на директорите, както следва:

- Ивар Гьоран Свенсон;
- Уилиам Фитцпатрик Костофф;

На 31.03.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен одитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2020 г.

С Определение № 301 от 08.04.2021 г. по адм. дело № 47/2021 г. по описа на Административен съд - София област (АССО), е отменено Решение № 933-Е от 22.12.2020 г. на КФН за спиране на административното производство по заявление, вх. № РГ-05-1506-8 от 08.04.2020 г., от „Алфа България“ АД за одобряване на проспект за публично предлагане на варианти, които ще бъдат издадени от „Алфа България“ АД, и преписката е изпратена на КФН за продължаване на административно-производствените действия по заявление, вх. № РГ-05-1506-8 от 08.04.2020 г., на „Алфа България“ АД. Съгласно чл. 55, ал. 2 от Административно процесуалния кодекс при възобновяване административното производство започва от онова действие, при което е било спряно. Въз основа на това, с писмо от Комисия за Финансов Надзор с изходящ номер № РГ-05-1506-8 от 20.04.2021 г., КФН възобновява производството по заявление на „Алфа България“ АД гр. София за одобряване на проспект за публично предлагане на варианти и допълнително представени документи с писма, вх. № РГ-05-1506-8 от 18.05.2020 г., вх. № РГ-05-1506-8 от 16.06.2020 г., вх. № РГ-05-1506-8 от 05.11.2020 г. и вх. № РГ-05-1506-8 от 16.12.2020 г.

На 06.04.2021 г., „Алфа България“ АД сключва Договор за Цесия с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД, по силата на който Дружеството прехвърля на "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД своето вземане от "Алфа Унгария" Частно Акционерно Дружество с европейски код НООСС57.01-10-140768 и адрес Унгария, 1052 Будапеща, ул. "Тур Ишван" No 9, представлявано от Стефан Софийски, в размер на 277 727, 86 лв. (двеста седемдесет и седем хиляди седемстотин двацет и седем лева и осемдесет и шест стотинки), произтичащ от Договор за заем от 08.07.2020 г., срещу насрещна престация на вземанията на "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД от "Терек" ЕООД, с ЕИК 204936924, в размер на 48 321 лв. произтичащо от Договор за заем от 12.06.2020 г. и от Валери Петров Китев възлизащи на обща стойност в размер на 226 580.84 лв., от които общо главници в размер на 210,149.25 лв. и натрупани лихви общо равняващи се на 16 432.59 лв., произтичащи от договори за заем от 04.12.2019 г. и 23.03.2020 г.

Въз основа на този Договор за Цесия, Дружеството вече не е кредитор на "Алфа Унгария" Частно Акционерно Дружество.

На 06.05.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността посредством платформата на Инфосток Тримесечен финансов отчет на индивидуална основа за първо /I-во/ тримесечие на 2021 г. на Алфа България АД;

На 25.05.2021 г. „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765 проведе заседание на Съвета на Директорите, на което бе взето решение за одобряване на промени в Проспект за публично предлагане на варианти и ново внасяне в КФН съгласно изискванията по писмо на Комисия за Финансов Надзор с изх. Номер № РГ-05-1506-8 от 20.04.2021;

На 27.05.2021, 2:56 AM, с рег. номер РГ-05-1506-8#51 / 27.05.2021, в КФН бе входиран Коригиран проспект на "Алфа България" АД съгласно изискванията по писмо на Комисия за Финансов Надзор с изх. Номер РГ-05-1506-8 от 19.11.2020 г.,

На 25.06.2021 г. в съответствие с чл.115, ал.4 и ал.5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа /"ЗППЦК"/, Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана, заедно с писмени материали във връзка с свикване и провеждане на редовно годишно Общо събрание на акционерите в „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, с уникален идентификационен номер на събитието ALPHABGGM26072021, насрочено за 26.07.2021 г., от 12:00 часа местно време (EEST) или 09:00 часа координирано универсално време (UTC), в седалището на дружеството в гр. София, 1408, район Триадница, ж.к. Иван Вазов, ул. "Димитър Манов" No. 10, партер, при следния дневен ред:

1. Обсъждане и приемане на доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2020 г.;
2. Обсъждане и приемане на доклада на назначения регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г.;
3. Обсъждане и приемане на Годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2020 г.;
4. Вземане на решение относно финансовия резултат на дружеството за 2020 г.;
5. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2020 г.;
6. Избор на регистриран одитор за 2020 г.;
7. Обсъждане и приемане на отчета на Директора за

връзки с инвеститорите за 2020 г.; 8. Обсъждане и приемане на годишния доклад на Одитния комитет за дейността през 2020 г.; 9. Обсъждане и приемане на Доклад на Съвета на директорите за изпълнение на Политиката за възнагражденията на Дружеството за 2020 г.; 10. Определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2021 г.; 11. Избор на Дилиан Никифоров Петров, ЕГН: 6302146927, за нов член на Съвета на директорите на Дружеството.; 12. Разни.

- На 30.06.2021 г. "Алфа България" АД сключва Анекс за удължаване на срока с 12 месеца по Договор за заем с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД от 30.06.2020 г. за сумата от 55 000 лв. и 4% годишна лихва.

- На 05.07.2021 г., Дружеството е подписало Споразумение 3 към Договор за Заем сключен на 10.08.2020 г. с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД за 110 000 лв., съгласно който страните се съгласяват "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД, в качеството си на Заемател предсрочно да погаси част от главницата по заема, със сума в размер на 23 600 лв.

- На 10.07.2021 г. "Алфа България" АД сключва Анекс за удължаване на срока с 12 месеца по Договор за заем с Флайтел 1 ЕООД от 10.07.2021 г. за сумата от 13 339 Евро и 4% годишна лихва.

- На 14.07.2021 г. "Алфа България" АД сключва Анекс за удължаване на срока с 12 месеца по Договор за заем с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД от 14.07.2020 г. за сумата от 64 000 лв. и 4% годишна лихва.

На 28.07.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността публикуваните протокол и материали от проведеното на 26.07.2021 г. Редовно годишно Общо Събрание на Акционерите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД при следния дневен ред: 1. Обсъждане и приемане на доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2020 г.; 2. Обсъждане и приемане на доклада на назначения регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г.; 3. Обсъждане и приемане на Годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2020 г.; 4. Вземане на решение относно финансовия резултат на дружеството за 2020 г.; 5. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2020 г.; 6. Избор на регистриран одитор за 2020 г.; 7. Обсъждане и приемане на отчета на Директора за връзки с инвеститорите за 2020 г.; 8. Обсъждане и приемане на годишния доклад на Одитния комитет за дейността през 2020 г.; 9. Обсъждане и приемане на Доклад на Съвета на директорите за изпълнение на Политиката за възнагражденията на Дружеството за 2020 г.; 10. Определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2021 г.; 11. Избор на Дилиан Никифоров Петров, ЕГН: 6302146927, за нов член на Съвета на директорите на Дружеството.; 12. Разни.

Считано от 02.08.2021 г., по партидата на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, водена в Търговския регистър към Агенция по вписванията, и с регистрационен номер на вписването 20210802115119 в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ, са вписани следните промени, а именно:

- г-н Дилиан Никифоров Петров е вписан като член на Съвета на директорите на Дружеството;
- г-н Дилиан Никифоров Петров е вписан като представляващ /изпълнителен директор/ на Дружеството.

Считано от 02.08.2021 г. представляващи /изпълнителни директори/ на Дружеството са: г-н Ивар Гьоран Свенсон, г-н Дилиан Никифоров Петров, които представляват Дружеството поотделно.

- На 10.08.2021 г. "Алфа България" АД сключва Анекс за удължаване на срока с 12 месеца по Договор за заем с Мари Тур България ЕООД от 10.08.2020 г. за сумата от 100 000 лв. и 4% годишна лихва.

- На 10.08.2021 г. "Алфа България" АД сключва Анекс за удължаване на срока с 12 месеца по Договор за заем с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД от 10.08.2020 г. за остатъка от главницата в размер на 61 598 лв. и 4% годишна лихва.

На 17.08.2021 г., беше извършена сделка на Българска Фондова Борса, въз основа на която Ивар Гьоран Свенсон, собственик на 33.02% от акциите в „Алфа България“ АД, продаде 33.02%, или 390 000 броя, от притежаваните си акции на дружеството „Застрахователна компания Аксиом“ ЕАД, с ЕИК: 131039664, с регистриран адрес на управление: р-н Сердика, бул. МАРИЯ ЛУИЗА № 92, гр. София 1202, БЪЛГАРИЯ, представлявано от Марин Илиев Маринов, което се явява купувач по сделката. След сделката Ивар Гьоран Свенсон вече не е акционер и съответно има 0%, или 0 броя акции като е вписан нов акционер, а именно „Застрахователна компания Аксиом“ ЕАД с 33.02%, или 390 000 броя. Алфа България АД оповести КФН, БФБ и обществеността посредством платформата на Инфосток за промяната в дяловото участие на 19.08.2021 г. Следствие на сделката, Ивар Гьоран Свенсон вече не е акционер в „Алфа България“ АД.

На 23.08.2021 г. „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765 проведе заседание на Съвета на Директорите, на което бе взето решение за одобряване на промени в Проспект за публично предлагане на варианти и ново внасяне в КФН съгласно изискванията по писмо на Комисия за Финансов Надзор с изх. Номер № РГ-05-1506-8 от 15.07.2021;

- На 13.09.2021 г. "Алфа България" АД сключва Анекс за удължаване на срока с 12 месеца по Договор за заем с "Флайтел 1" ЕООД от 14.09.2020 г. за сумата в размер на 4 197 лв. и 4%годишна лихва.

Във връзка с писмо от Комисия за Финансов Надзор с изх. № РГ-05-1506-8/23.09.2021г., „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД проведе Заседание на Съвета на Директорите на Дружеството, на 27.09.2021 г., на което Съвета на Директорите определя и избира ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“, ЕИК: 000694724, за инвестиционен посредник, който да обслужва увеличението на капитала и публичното предлагане на емисията варианти, която ще бъде издавана от Дружеството съгласно чл.112б, ал.1 от ЗППЦК.

На същото заседание, Съвета на Директорите приема решение да сключи договор с лицензиран инвестиционен посредник с капитал не по-малък от предвидения в чл. 8, ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти, който да обслужи издаването на емисията. Съветът на директорите възлага на Изпълнителните директори Дилян Никофоров Петров и Ивар Гьоран Свенсон да сключат договор с ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ ЕООД, ЕИК 000694724, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Енос № 2

На 28.09.2021 г., въз основа на решението взето на заседанието на СД проведено на 27.09.2021 г., „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД сключва договор с ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ ЕООД за обслужване на издаването на емисията варианти.

На 7.10.2021 г., с писмо на Комисията за Финансов Надзор с изх. № РГ-05-1506/07.10.2021 и съгласно цитирано решение №742-Е от 07.10.2021 г., КФН одобрява Проспект за публично предлагане на варианти на “Алфа България” АД.

- На 11.10.2021 г., Дружеството е подписало Споразумение 1 към Договор за Заем сключен на 14.09.2020 г. и последващия Анекс 1 за удължаване на срока на договора на 13.09.2021 г. с "Флайтел 1" ЕООД за 4 197 лв., съгласно който страните се съгласяват "Флайтел 1" ЕООД, в качеството си на Заемател предсрочно да погаси част от главницата по заема, със сума в размер на 2 350 лв, като по този начин дължимата сума оставаща по главницата е 1 847 лв.

- На 26.11.2021 г., Дружеството е подписало Споразумение към Договор за Заем сключен на 10.07.2020 г. и последващия Анекс 1 за удължаване на срока на договора на 10.07.2021 г. с "Флайтел 1" ЕООД за 13 338,76 лв., съгласно който страните се съгласяват "Флайтел 1" ЕООД, в качеството си на Заемател предсрочно да погаси част от главницата по заема, със сума в размер на 3 411,91 лв., като по този начин дължимата сума оставаща по главницата е 9 926,85 лв.

- На 10.12.2021г. Дружеството е подписало Допълнително Споразумение към Договора за Инвестиционно Посредничество с ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ ЕООД от 28.09.2021 г. за обслужване на издаването на емисията варианти, въз основа на решението взето на заседанието на СД проведено на 09.12.2021 г., „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД;
- На 30.12.2021 г., Дружеството е подписало Споразумение към Договор за Заем сключен на 10.08.2020 г. и последващия Анекс 1 за удължаване на срока на договора на 10.08.2021 г. с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД за остатък от главницата в размер на 61 598 лв. и 4% годишна лихва, съгласно който страните се съгласяват "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД, в качеството си на Заемател предсрочно да погаси част от главницата по заема, със сума в размер на 3 500 лв..
- На 28.01.2022 г., Дружеството е подписало Споразумение към Договор за Заем сключен на 10.08.2020 г. и последващия Анекс 1 за удължаване на срока на договора на 10.08.2021 г. с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД, съгласно който страните се съгласяват "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД, в качеството си на Заемател предсрочно да погаси част от главницата по заема, със сума в размер на 5 867,50 лв.

VII. Оповестяване на свързани лица

През 2021 г. Дружеството не е сключвало сделки със свързани лица.

VIII. Правни искове

Към 31.12.2021г. срещу дружеството няма заведени правни искове.

IX. Събития, настъпили след датата, към която е съставен финансовия отчет.

На 7.10.2021 г., с писмо на Комисията за Финансов Надзор с изх. № РГ-05-1506/07.10.2021 и съгласно цитирано решение №742-Е от 07.10.2021 г., КФН одобрява Проспект за публично предлагане на варианти на "Алфа България" АД.

Следствие на което, на 10.12.2021г. Дружеството подписва Допълнително Споразумение към Договора за Инвестиционно Посредничество с ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ ЕООД от 28.09.2021 г. за обслужване на издаването на емисията варианти, въз основа на решението взето на заседанието на СД проведено на 09.12.2021 г..

В тази връзка На 04.03.2022 г. Дружеството проведе Заседание на Съвета на Директорите, на който бяха взети следните решения:

Предвид одобрения с решение на КФН с №742-Е/07.10.2021г. Проспект на Дружеството, Съвета на Директорите гласува приемане на решение за стартиране на процедура за записване на права за издаване на варианти с издадена емисия за записване на правата емитирани от „Алфа България“ АД с присвоен за смисъла на процедурата ISIN код BG4000002221, а именно:

По т. 1 от Дневния ред:

В съответствие с чл. 8, ал. 2а във връзка с чл. 33, ал. 2 от Устава на „Алфа България“ АД, Съветът на директорите единодушно приема решение за стартиране на процедура за записване на права за издаване на варианти под присвоен за смисъла на процедурата ISIN код BG4000002221 с цел увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване при условията на първично публично предлагане на емисия варианти предвид обстоятелствата акцентирани и посочени въз основа на приетия с Решение №742-Е/07.10.2021г. на КФН Проспект съгласуван под клаузата на следните

параметри:

- Обща стойност на емисията: до 194 891 400 лв. (сто деветдесет и четири милиона осемстотин деветдесет и една хиляди и четиристотин лева);
- Емисионна стойност на един вариант: 0.002 лв. (две десети от стотинката);
- Брой права, които ще бъдат емитирани - 1 181 160 броя
- Съотношение между право и вариант: 1 бр. право за записване на 165 броя варианти;
- Брой варианти: до 194 891 400 (сто деветдесет и четири милиона осемстотин деветдесет и една хиляди и четиристотин);
- Цена на упражняване на вариантите: 1 лв. (един лев);
- Срок за упражнение на вариантите: до 5 години (шестдесет и два месеца)

Публичното предлагане ще се извърши в съответствие с разпоредбата на чл. 112 от ЗППЦК, като всеки акционер на „Алфа България“ АД ще има право да придобие част от вариантите, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. При увеличението на капитала се издават права по смисъла на параграф 3 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция ще се издава едно право.

Право да участват в подписката за записване на варианти имат лицата, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК, което ще бъде представено пред съответните регулатори и пред обществеността след приемане на предложените решения на настоящето Заседание на СД, своевременно.

В съответствие с горе-изложените обстоятелства, с приемането на решенията, Дружеството приема да изготви график с конкретни дати за провеждане на процедурата по издаване на права и записване на варианти съгласно проспекта и закона.

По т. 2 от Дневния ред:

Във връзка и въз основа с Решение с № 742-Е от 07.10.2021г. от КФН за одобряване на Проспект за първично предлагане на варианти на „Алфа България“ АД, Съвета на Директорите на Дружеството приемат график посочващ конкретни дати за изпълнение и провеждане на процедурата по издаване на права и записване на варианти съгласно проспекта и закона както следва, а именно:

- Дата на оповестяване на съобщението за предлагането и публикуване на Проспекта, което се приема за начало на процедурата - 08.03.2022г.
- Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите варианти - 18.03.2022г.
- Последен ден на търговията с права на БФБ - 23.03.2022г.
- Изтичане на периода за прехвърлянето на правата - 25.03.2022 г.
- Служебен аукцион – 29.03.2022г.
- Крайна дата за записване на варианти – 01.04.2022г.
- Регистриране на новите варианти по сметки на инвеститорите в ЦД – около 06.04.2022г.
- Начало на търговията с новите варианти на БФБ – около 18.04.2022г.

По т. 3 от Дневния ред:

На база подписания договор за инвестиционно посредничество от 28.09.2021г. и респективно последвалия Анекс към договора от 10.12.2021г. сключени своевременно между Дружеството и „Първа Финансова Брокерска Къща“ ЕООД, ЕИК 000694724, Съвета на Директорите на „Алфа България“ АД определя и избира ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“, ЕИК: 000694724, за инвестиционен посредник, който да обслужва процедурата по публично предлагане на варианти.

По т. 4 от Дневния ред:

Разни;

- На 08.03.2022г., съгласно решенията гласувани и приети на проведеното на 04.03.2022г. Заседание на Съвета на Директорите на „Алфа България“ АД и във съответствие на одобрения на същото Заседание график за стартиране на процедурата за публично предлагане на варианти по Проспект, Дружеството публикува Съобщение по чл. 89т от ЗППЦК относно публично предлагане на емисия варианти от Алфа България АД, София, България на интернет страницата си (www.alpha-bulgaria.com), на на интернет страницата на инвестиционния посредник Първа Финансова Брокерска Къща ЕООД (www.ffbh.bg) , пред обществеността (посредством платформата на infostock.bg).

В края на м. февруари 2022 г. редица държави (включително САЩ, Обединеното кралство, Канада, Швейцария, Япония и ЕС) наложиха санкции срещу определени юридически и физически лица в Русия поради официалното признаване от нейна страна на два отделили се от Украйна региона като Донецката народна република и Луганската народна република, и започналите на 24 февруари 2022 г. военни операции

на територията на Украйна. Допълнително бяха направени съобщения и за допълнителни санкции, вкл. към руската държава.

Въведените санкции могат пряко да засегнат както санкционирани субекти, така и определени физически лица и други субекти, контролирани от тези юридически и физически лица. В допълнение, бизнес контрагентите на тези санкционирани субекти могат да бъдат косвено засегнати, така както и някои отрасли на руската икономика.

Последните събития, произтичащи от военния конфликт в Украйна създадоха предизвикателства пред предприятията, които се намират и работят там. Стабилността на украинската икономика може да бъде значително повлияна от текущите военни действия и това да доведе до значителни рискове и последици, които не са характерни за развитите пазари и държави в нормален икономически статус и развитие.

Бъдещото развитие на конфликта и неговото въздействие върху различните бизнеси и икономиката като цяло е свързано с много несигурности и не може да бъде разумно прогнозирано в неговата цялост.

Очаква се военният конфликт „Русия-Украйна“ и свързаните с него икономически санкции и други мерки, предприети от правителствата по света, да имат значителен ефект както върху местните икономики на отделните страни, така и на глобалната икономика

X. Настояще и бъдещо развитие на дружеството.

Алфа България" АД е регистрирано в Търговския регистър на 09.09.2009г. Дейността на дружеството е съсредоточена в развитието на пазара на недвижимите 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.

След успешното увеличение на капитала на дружеството от края на 2011г., Дружеството е започнало преговори с водещи компании за продажба на недвижими имоти в районите, в които е насочена инвестиционната програма на Алфа България АД, а именно гр. Банско, гр. Разлог и гр. София.

Дружеството има разработен бизнес план за развитие, който план е изготвен след анализ на тенденциите на пазара на недвижими имоти на територията на югозападна България, както и на тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти в страната, съгласно който дружеството следва да инвестира, чрез свои дъщерни компании, сумата от 15 млн.лв., в недвижими имоти, намиращи се в регионите на Разлог и София

Намеренията за придобиване на недвижими имоти от жилищни сгради в София и ваканционни комплекси, разположени в района на гр. Разлог и гр. Банско, кореспондират с програмата за развитие на Алфа България АД. С оглед сегментиране на бъдещата стопанска дейност на Емитента, Дружеството предвижда учредяване на дъщерни дружества, които да упражняват пълен контрол над направените инвестиции, както и да управляват закупените недвижими имоти с цел отдаване под наем.

През 2013г. капитала на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД е увеличен от 579 610 лв на 1181160 лв. Увеличението е свързано с дългосрочната стратегия на дружеството - инвестиции на пазара на недвижими имоти.

Към дата 31.12.2021 г. дейността на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД е свързана с пазара на недвижими имоти.

Съгласно взетите решения от извънредното ОСА проведено на 26.09.2017 г., Дружеството възнамерява да осъществи инвестиции в придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване на предприятия, придобиване на участия в капиталови дружества, включително, но не само кредитни институции, застрахователни дружества, финансови компании и организации, покупко-продажба на недвижими имоти, строителство, производство и търговия на стоки и услуги в страната и чужбина, програмни услуги, рекламна, преводаческа, издателска, консултантска, транспортна и спедиторска дейност, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска дейност, вътрешен и международен туризъм, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, търговско представителство и посредничество, лизинг, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от законите на република България. всяка дейност, за която се изисква лиценз, разрешително

или регистрация ще се извършва след надлежното получаване на съответния лиценз, разрешително или регистрация.

На 20.02.2020 г. „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765 проведе заседание на Съвета на директорите, на което бяха взети следните решения:

- В съответствие с чл. 8, ал. 2а във връзка с чл. 33, ал. 2 от Устава на „Алфа България“ АД, за увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване при условията на първично публично предлагане на емисия варианти със следните параметри:

- Обща стойност на емисията: до 194 891 400 лв. (сто деветдесет и четири милиона осемстотин деветдесет и една хиляди и четиристотин лева);
- Емисионна стойност на един вариант: 0.002 лв. (две десети от стотинката);
- Брой права, които ще бъдат емитирани - 1 181 160 броя
- Съотношение между право и вариант: 1 бр. право за записване на 165 броя варианти;
- Брой варианти: до 194 891 400 (сто деветдесет и четири милиона осемстотин деветдесет и една хиляди и четиристотин);
- Цена на упражняване на вариантите: 1 лв. (един лев);
- Срок за упражнение на вариантите: до 5 години (шестдесет и два месеца) Публичното предлагане ще се извърши в съответствие с разпоредбата на чл. 112 от ЗППЦК, като всеки акционер на „Алфа България“ АД ще има право да придобие част от вариантите, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. При увеличението на капитала се издават права по смисъла на параграф 3 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция ще се издава едно право. Крайните параметри на емисията, включително съотношението между издадените права и новите варианти и подробния ред за провеждане на предлагането ще бъдат описани в Проспект за публично предлагане на варианти, който следва да бъде приет от Съвета на директорите с последващо решение.

- Съвета на Директорите определя и избира ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“, ЕИК: 000694724, за инвестиционен посредник, който да обслужва увеличението на капитала съгласно чл.112б, ал.1 от ЗППЦК като консултира Дружеството относно процедурата по публичното предлагане, организира процеса по приемане на заявките за записване на варианти и извършват всички други необходими действия във връзка с подписката и увеличението на капитала в съответствие със действащото законодателство.

На 7.10.2021 г., с писмо на Комисията за Финансов Надзор с изх. № РГ-05-1506/07.10.2021 и съгласно цитирано решение №742-Е от 07.10.2021 г., КФН одобрява Проспект за публично предлагане на варианти на „Алфа България“ АД.

Следствие на което, на 10.12.2021г. Дружеството подписва Допълнително Споразумение към Договора за Инвестиционно Посредничество с ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ ЕООД от 28.09.2021 г. за обслужване на издаването на емисията варианти, въз основа на решението взето на заседанието на СД проведено на 09.12.2021 г..

В съответствие с полученото одобрение на Проспекта, цитирано по-горе, на 04.03.2022г. Дружеството проведе Заседание на Съвета на Директорите, на което бяха приети решения за

Предвид одобрения с решение на КФН с №742-Е/07.10.2021 Проспект на „Алфа България“ АД, на 04.03.2022г. Дружеството проведе Заседание на Съвета на Директорите, на което бяха приети решения за: 1. стартиране на процедура за записване на права за издаване на варианти с издадена емисия за записване на правата емитирани от „Алфа България“ АД с присвоен за смисъла на процедурата ISIN код BG4000002221; 2. Определяне, изготвяне и приемане на график с конкретни дати за провеждане и изпълнение на процедурата по издаване на права и записване на варианти съгласно проспекта и закона. 3. Определяне и назначаване на Инвестиционен Посредник, който да обслужва записването на правата за емисията варианти за увеличението на капитала на Дружеството.

Към 08.03.2022г., Дружеството вече е в процес на изпълнение на графика, оповестен в публикуваното Съобщение по чл. 89г от ЗППЦК.

XI. Допълнителна информация

Информация, изисквана на основание на чл.39 от ЗСч, чл. 187д и 247 от Търговския закон

Дружеството не извършва действия в областта на научноизследователската и развойната дейност. Няма влияние върху дейността и отчетите на Дружеството за 2021 година.

Дружеството не използва финансови инструменти през отчетния период.

През 2021 г. Дружеството не е придобивало, респ. прехвърляло собствени акции. Дружеството не притежава собствени акции.

През 2021 г. дружеството е ръководено от Съвет на директорите, състоящ се от 3-ма членове.

Към 31.12.2021г. Никой от Членовете на Съвета на директорите на дружеството не притежава акции в дружеството.

На 09.12.2019 г. Валери Китев придобива пряко чрез покупка 33,01805% или 389 996 броя акции от капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, представляващи 389 996 броя права на глас в Общото събрание на публичното дружество, след което на извънредното Общо събрание на акционерите, проведено на 23.12.2019 г., бива избран за член на Съвета на Директорите на

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД.

- Считано от 11.02.2021г., Валери Китев по собствена инициатива бива освободен като член на Съвета на Директорите и изпълнителен директор на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД и към датата на изготвяне на отчета той вече не е представляващ на Дружеството.

На 09.12.2019 г. Ивар Гьоран Свенсон придобива пряко чрез покупка 33,02% или 390 000 броя акции от капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, представляващи 390 000 броя права на глас в Общото събрание на публичното дружество, след което в съответствие с взето решение на Общото събрание на акционерите на "Алфа България" АД от 04.05.2020г. за вписване на промени относно представляващите /изпълнителни директори/ на Дружеството, считано от 14.05.2020 г., по партидата на „АЛФА БЪЛГАРИЯ" АД, водена в Търговския регистър към Агенция по вписванията, и с регистрационен номер на вписването 20200514145626 в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ, Ивар Гьоран Свенсон бива избран за член на Съвета на Директорите и изпълнителен директор на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД.

- На 17.08.2021 г., беше извършена сделка на Българска Фондова Борса, въз основа на която Ивар Гьоран Свенсон, собственик на 33.02% от акциите в „Алфа България“ АД, продаде 33.02%, или 390 000 броя, от притежаваните си акции на дружеството „Застрахователна компания Аксиом" ЕАД, с ЕИК: 131039664, с регистриран адрес на управление: р-н Сердика, бул. МАРИЯ ЛУИЗА № 92, гр. София 1202, БЪЛГАРИЯ, представлявано от Марин Илиев Маринов, което се явява купувач по сделката. След сделката Ивар Гьоран Свенсон вече не е акционер и съответно има 0%, или 0 броя акции като е вписан нов акционер, а именно „Застрахователна компания Аксиом" ЕАД с 33.02%, или 390 000 броя. Алфа България АД оповести КФН, БФБ и обществеността посредством платформата на Инфосток за промяната в дяловото участие на 19.08.2021 г. Следствие на сделката, Ивар Гьоран Свенсон вече не е акционер в „Алфа България“ АД.

Дилян Никифоров Петров – не притежава акции в дружеството

Уилиам Костофф – не притежава акции в дружеството

За периода 01.01.2021 - 31.12.2021 г. от членове на съвета на директорите са прехвърлени следните:

- На 20.01.2021 г., беше извършена сделка на Българска Фондова Борса, въз основа на която Валери Китев, собственик на 33.02% от акциите в Алфа България АД, продаде 12.17%, или 143750 броя, от

притежаваните си акции на дружеството "Фактори" АД, ЕИК 121550393, което се явява купувач по сделката. След сделката Валери Китев остава акционер с 20.848%, или 246 250 броя акции и е вписан нов акционер, а именно "Фактори" АД с 12.17% или 143750 броя акции.

- На 17.08.2021 г., беше извършена сделка на Българска Фондова Борса, въз основа на която Ивар Гьоран Свенсон, собственик на 33.02% от акциите в „Алфа България“ АД, продаде 33.02%, или 390 000 броя, от притежаваните си акции на дружеството „Застрахователна компания Аксиом“ ЕАД, с ЕИК: 131039664, с регистриран адрес на управление: р-н Сердика, бул. МАРИЯ ЛУИЗА № 92, гр. София 1202, БЪЛГАРИЯ, представлявано от Марин Илиев Маринов, което се явява купувач по сделката. След сделката Ивар Гьоран Свенсон вече не е акционер и съответно има 0%, или 0 броя акции като е вписан нов акционер, а именно „Застрахователна компания Аксиом“ ЕАД с 33.02%, или 390 000 броя. Алфа България АД оповести КФН, БФБ и обществеността посредством платформата на Инфосток за промяната в дяловото участие на 19.08.2021 г. Следствие на сделката, Ивар Гьоран Свенсон вече не е акционер в „Алфа България“ АД.

Няма ограничение в правото и няма специални права на членове на съвета на директорите да придобиват акции или облигации на дружеството.

Към 31.12.2021 г. членовете на Съвета на директорите не участват в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежават повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участват в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети, както следва:

- Ивар Гьоран Свенсон не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет;
- Дилян Никифоров Петров – не участва в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, не притежава повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и не участва в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвет;
- Уилиам Фитцпатрик Костофф – Акционер, изпълнителен директор и член на съвета на директорите на Риджънт Кепитал АД.

През 2021 г. дружеството не е сключвало сделки по чл. 240 б от Търговския закон, а именно договори с членове на съвета на директорите и свързани с тях лица, които излизат извън обичайната му дейност.

Дата: 28.02.2022 г.

Изпълнителен директор:

Ivar Goran
Svenson

Ивар Гьоран Свенсон

Digitally signed by Ivar Goran Svenson
DN: cn=Ivar Goran Svenson, sn=Svenson, givenName=Ivar, c=BG, l=Sofia, o=ALPHA BULGARIA AD, email=office@alpha-bulgaria.com, serialNumber=PNOBG-1000616798, dc=qualified-natural-ca
Date: 2022.03.29 18:27:36 +03'00'