

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31.12.2018 г.

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. "Емил Берсински" № 12.

Брой служители / наети лица в края на годината: Дружеството има Съвет на директорите, състоящ се от три лица и Директор за връзка с инвеститорите.

„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) лев за всяка акция на обикновени, безналични поименни с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев 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 .2018 г. е следната:

- Юшри Башир - 99.99992% от капитала
- ИП „Бета Корп“ АД - 0.00008% от капитала

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

Капиталът на дружеството към 31.12.2018 г. е разпределен в 1181160 (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/ лев 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.

II. Организационна структура

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

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.

IV. Финансово състояние и основни рискове.

През 2018 г. дружеството реализира финансов резултат загуба в размер на 14 хил. лв.

За 2018 г. са реализирани 9 хил. лева приходи от услуги във връзка със сключен договор за управление на имоти, между „Алфа България“ АД и „Истейт България“ ЕООД.

През 2018 г. са реализирани 4 хил. лв. други приходи от възстановена сума от Комисия за финансов надзор.

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 2018 година се оценяват от анализаторите на дружеството като по-малки от нормалните за отрасъла.

V. Допълнителна Информация

През 2018 г. Дружеството не е придобило или прехвърляло собствени акции.

VI. Важни събития за Дружеството, настъпили през отчетната 2018 година:

С решение № 165-Е от 16.02.2018 г. на Комисията за финансов надзор на Република България отказа да издаде потвърждението на проспект за първично публично предлагане на емисия акции, които ще бъдат издадени от Алфа България АД, който проспект е внесен с вх. № РГ- 05-1506-6 от 03.10.2017 г., и който проспект е свързан с проведено на 26.09.2017г. извънредното Общо събрание на акционерите и взето решение за увеличение на капитала от 1 181 160 лв. на до 60 239 160 лв. чрез издаването на нови 59 058 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции с право на глас, с номинална и емисионна стойност в размер на 1 лев всяка една.

На редовно Общо събрание на акционерите, проведено на 25.06.2018 г., са взети следните решения:

- Приема доклада на Съвета на директорите за дейността на дружеството на индивидуална база за 2017 г. и за дружествата от групата за 2017 г.
- Приема доклада на регистрирания одитор относно Годишен финансов отчет на Дружеството на индивидуална база за 2017 г. и относно Годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2017.
- Одобрява и приема проверки и заверен Годишен финансов отчет на Дружеството на индивидуална база за 2017 г.
- Одобрява и приема проверки и заверен Годишен консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2017 г.
- Общото събрание на акционерите приема предложението, направено от Съвета на директорите, да не се разпределя печалба за 2017 г. поради липса на реализиран положителен финансов резултат.
- Освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите на дружеството за дейността им през 2017 г.
- Определя възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2018 г.
- Общото събрание на акционерите избира НИКОЛАЙ ПОИИИЧЕВ - диплом 0684 за регистриран одитор на дружеството за 2018 г.
- Приема доклада на директора за връзка с инвеститорите за 2017 г.
- Приема годишния доклад за дейността на Одитния комитет на Дружеството за 2017 г.
- Приема политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите и на изпълнителния директор.

На 20.04.2015г. дружеството е сключило договор за заем с „Истейт България“ ЕООД в размер 40 хил. лв. с лихва 3 % годишно. На база споразумение за насрещно прихващана от 22.12.2017 г. е редуциран размера на главницата до 28892.28 (двадесет и осем хиляди осемстотин деветдесет и два лева и двадесет и осем стотинки) лева. Прихващането е резултат на насрещно прихващане на вземанията от страна на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД от размер на 11107.72 (единадесет хиляди сто и седем лева и седемдесет и две стотинки) лева, възникнало от фактура 4/08.08.2017 издадена от „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Споразумението предвижда клауза за това, че „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД се задължава да изплати на „Истейт България ЕООД договорената сума от 28892.28 (двадесет и осем хиляди осемстотин деветдесет и два лева и двадесет и осем стотинки) лева ведно с цялата лихва в срок до 31.12.2018г. На база споразумение за насрещно прихващана от 21.12.2018 г. е редуциран размера на главницата до 19474,64 (деветнадесет хиляди четиристотин седемдесет и четири лева и шестдесет и четири стотинки) лева. Прихващането е резултат на насрещно прихващане на вземанията от страна на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД от размер на 9417,64 (девет хиляди четиристотин и седемнадесет лева и шестдесет и четири стотинки) лева, възникнало от фактура 5/01.12.2018 издадена от АлфаБългария АД съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г.

Към 31.12.2018 г. Емитентът отчита получен заем от свързано лице в размер на 19474,64 (деветнадесет хиляди четиристотин седемдесет и четири лева и шестдесет и четири стотинки) лева, който представлява получен заем от дъщерното дружество „Истейт България“ ЕООД.

VII. Оповестяване на свързани лица

„Алфа България“ АД е свързано лице с Юшри Башир, гражданин на Алжир, което е собственик на 99.99992 % от капитала.

„Алфа България“ АД е едноличен собственик на капитала на дружество (притежава 100% от дружествените дялове) „Истейт България“ ЕООД с ЕИК 202271575.

През отчетния период са извършвани сделки между свързани лица (с дъщерно дружество), при условия които не се различават от пазарните - изплатено е възнаграждение за управление на активите на дъщерното дружество.

VIII. Правни искове

Срещу дружеството няма заведени правни искове.

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

Финансовия отчет на дружеството е изготвен на 08-05-2019 г. и описва дейността на дружеството до 31 Декември 2018 г.

Считано от 07.02.2019 г., Станимир Сергеев Попов бе освободен от длъжност като Директор за връзки с инвеститорите на „Алфа България“ АД, като считано от същата дата е старирана процедура по назначаването на нов Директор за връзки с инвеститорите в рамките на законовия двумесечен срок.

Георги Веселинов Шаранков 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 08.03.2019 г. е вписано в Търговския регистър, освобождаването на Георги Веселинов Шаранков като изпълнителен директор и член на съвета на директорите на „Алфа България“ АД, като считано от същата дата е стартирана процедура за номинирането и избор на нов изпълнителен член на съвета на директорите на Алфа България АД.

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 31.12.2018 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.

През 12-те месеца на 2018 г., инвестиционните цели на дружеството, бяха насочени в придобиване на недвижими имоти с цел последваща продажба и/ или извличане на доходи от тях, строителство върху регулирани поземлени имоти.

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 2018 година.

Дружеството не използва финансови инструменти през отчетния период.

През 2018 г. Дружеството не е придобивало, респ. прехвърляло собствени акции. Дружеството не притежава собствени акции.

През 2018 г. дружеството е ръководено от Съвет на директорите, състоящ се от 3-ма членове.

Членовете на Съвета на директорите на дружеството не притежават акции в дружеството.

За периода 01.01.2018 - 31.12.2018 г. няма придобити или прехвърлени от членове на съвета на директорите акции и облигации на дружеството.

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

Към 31.12.2018 г. членовете на Съвета на директорите 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:

- Илиан Милков Илиев - Управител на "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД с ЕИК 202969548 и Управител на „Адоро Холидейс“ ЕООД с ЕИК 203564894.
- Емилия Руменова Нанова 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;

- Георги Веселинов Шаранков 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;

През 2018 г. дружеството не е сключвало сделки по чл.240б от Търговския закон, а именно договори с членове на съвета на директорите и свързани с тях лица, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Информация съгласно чл. 100н, ал. 7 и 8 ЗППЦК

Представена в отделна декларация.

Информация съгласно приложение № 10 от Наредба №2

- а) 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, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.**

Приходите от услуги през 2018 г. са в размер 9 хил. лв., което представлява 100 % от приходите от основна дейност на Дружеството.

- б) 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 дружеството.**

През отчетния период Дружеството е реализирало приходи от продажби в размер на 9 хил. лева от услуги във връзка със сключен договор за управление на имоти, между „Алфа България“ АД и „Истейт България“ ЕООД. Дружеството не е в извършвало същинска инвестиционна дейност. През 2018 г. компанията е генерирала други приходи на стойност 4 хил. лв. от възстановени административно такси от КФН.

- с) Информация за сключени съществени сделки**

Няма сключени през 2018 година съществени сделки от Дружеството.

- д) Информация относно сделките, сключени между дружеството 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 дружеството 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 дружеството**

На 08.08.2017 г., в съответствие с взето решение на Общото събрание на акционерите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД от 18.07.2016г., Дружеството получи от „Истейт България“ ЕООД, ЕИК 202271575 възнаграждение за 2016 г. по сключения на 03.01.2014г. Договор за услуги в размер на 1,2% от стойността на имотите на „Истейт България“ ЕООД, а именно обща сума от 11107.72 лв.

На база споразумение за насрещно прихващане от 22.12.2017 г. се редуцира размера на главницата по договор за заем до 28892.28 (двадесет и осем хиляди осемстотин деветдесет и два лева и двадесет и осем стотинки) лева. Прихващането е резултат на насрещно прихващане на вземанията от страна на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД от размер на 11107.72 (единадесет хиляди сто и седем лева и

седемдесет и две стотинки) лева, възникнало от фактура 4/08.08.2017 издадена от „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Споразумението предвижда клауза за това, че „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД се задължава да изплати на „Истейт България“ ЕООД договорената сума от 28892.28 (двадесет и осем хиляди осемстотин деветдесет и два лева и двадесет и осем стотинки) лева ведно с цялата лихва в срок до 31.12.2018г.

Договорът е удължен с подписан анекс от дата 20.04.2017 г. за срок до 31.12.2017 г. и с подписан анекс от дата 22.12.2017 г. за срок до 31.12.2018 г. Всички останали клаузи на договора за заем от 20.04.2017 г., остават непроменени и в сила между двете страни.

- е) Информация за събития и показатели с необичаен за дружеството, 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 и показатели през отчетения период, няма влияние върху дейността и отчетите на дружеството за 2018 година.

- ф) 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 дружество-го, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на дружеството.**

Дружеството няма сделки водени извънбалансово, няма влияние върху дейността и отчетите на дружеството за 2018 година.

- г) Информация за дялови участия на дружеството, 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 група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството и източниците/начините на финансиране.**

Дружеството притежава дялово участие, а именно притежава всички дружествени дялове от капитала на „Истейт България“ ЕООД, ЕИК 202271575. Дружеството няма инвестиции в ценни книжа и финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти в страната и чужбина.

- h) Информация относно сключените от дружеството, 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. През 2018 г. дружеството е сключвало следните договори за заем:**

- На 17.01.2018 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 3 хил. лв. с лихва 3% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
- На 16.02.2018 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 3 хил. лв. с лихва 4% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
- На 24.04.2018 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 2 хил. лв. с лихва 5% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
- На 31.05.2018 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен терминал Свиленград АД в размер 1 хил. лв. с лихва 5% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
- На 02.07.2018 г. Дружеството е получило сумата от 2,5 хил. лв. с лихва 5 % годишно по договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград АД. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.

- На 17.09.2018 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград АД в размер 2,5 хил. лв. с лихва 5% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
 - На 05.11.2018 г. Дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград АД в размер на 2,5 хиляди лева с лихва 5% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
 - На 20.04.2015г. дружеството е сключило договор за заем с „Истейт България“ ЕООД в размер 40 хил. лв. с лихва 3 % годишно. На база споразумение за насрещно прихващана от 22.12.2017 г. е редуциран размера на главницата до 28892.28 (двадесет и осем хиляди осемстотин деветдесет и два лева и двадесет и осем стотинки) лева. Прихващането е резултат на насрещно прихващане на вземанията от страна на „АЛФА БЪИГ АРИЯ“ АД от размер на 11107.72 (единадесет хиляди сто и седем лева и седемдесет и две стотинки) лева, възникнало от фактура 4/08.08.2017 издадена от „АЛФА БЪИГ АРИЯ“ АД съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Споразумението предвижда клауза за това, че „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД се задължава да изплати на „Истейт България“ ЕООД договорената сума от 28892.28 (двадесет и осем хиляди осемстотин деветдесет и два лева и двадесет и осем стотинки) лева ведно с цялата лихва в срок до 31.12.2018г. На база споразумение за насрещно прихващана от 21.12.2018 г. е редуциран размера на главницата до 19474,64 (деветнадесет хиляди четиристотин седемдесет и четири лева и шест десет и четири стотинки) лева. Прхващането е резултат на насрещно прихващане на вземанията от страна на „АЛФА БЪЛГ АРИЯ“ АД от размер на 9417,64 (девет хиляди четиристотин и седемнадесет лева и шестдесет и четири стотинки) лева, възникнало от фактура 5/01.12.2018 пздадена от Алфа България АД съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Към 31.12.2018 г. Емитентът отчита получен заем от свързано лице в размер на 19474,64 (деветнадесет хиляди четиристотин седемдесет и четири лева и шестдесет и четири стотинки) лева, коіпо представлява получен заем от дъщерното дружество „Истейт България“ ЕООД.
- i) **Информация относно сключените от дружеството, 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.**

През 2018 г. дружеството не е сключвало договори за заем със свързани лица и не е предоставяло гаранции от всякакъв вид.

- j) **Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.**

За 2018 година не е извършвана нова емисия ценни книжа.

- k) **Анализ на съотношението между псостигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.**

Дружеството не е публикувало прогнози за финансови резултати, поради което извършването на анализ е неприложимо.

- l) **Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които дружеството, е предприело или предстои да предприеме с оглед отстраняването им**

Към 31.12.2018 г. Дружеството няма издадени облигационни заеми и не е ползвало банкови кредити. Компанията има задължения единствено във връзка с получени търговски заеми с незначителен размер на фона на собствения капитал на Дружеството.

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.

м) 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.

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. Към дата 31.12.2018 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, 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. Бъдещата дейност на дружеството зависи от бизнес средата, като и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори.

п) Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на дружеството, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.

През 2018 г. не са настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на дружеството и на неговата група по смисъла на ЗСч.

о) Информация за основните характеристики на прилаганите от дружеството, в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Дружеството е приело и прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. В правилата детайлно са описани различните видове информация, създавани и разкривани от дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

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

През отчетената финансова 2018 година не са извършени промени в управителните и надзорните органи.

q) 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 дружеството, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са

били включени в разходите на дружеството, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

1) Получени суми и непарични възнаграждения;

Няма получени суми и непарични възнаграждения.

2) Условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

През 2018 г. няма условни или разсрочени възнаграждения.

3) Сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

През 2018 г. няма суми, дължими за изплащане на пенсии.

- г) 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.

Дружеството няма сключени договорености с настоящи акционери или облигационери.

- с) 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 управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав на Дружеството не притежават акции на емитента.

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

Дружеството няма участие в съдебни дела, касаещи задължения или вземания на дружеството.

Допълнителна информация съгласно Приложение № 11 (към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа)

- а) а. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Дружеството е издавало само един клас акции. Регистрираният капитал на емитента към 31.12.2018 г. е в размер на 1181 160 (един милион сто осемдесет и една хиляди сто и шестдесет) лева, разпределени в 1181 160 акции. Те са обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми и дават следните права на техните притежатели:

- право на 1 глас в общото събрание на акционерите за всяка една
- притежавана акция; право на дивидент, пропорционално на общия
- брой издадени акции на Дружеството; право на ликвидационен дял.

- b) Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.**

Няма ограничения за прехвърлянето или притежаването на акции, издадени от дружеството и няма необходимост от получаване на одобрение от Дружеството или от негов акционер.

- c) Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.**

Към 31 декември 2018 г. акционерната структура на Дружеството е както следва:

Акционер	Участие	Брой права на глас	Номинална стойност
Юшри Башир	99.9999 2%	1181159	1181159 лева

- d) Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.**

Няма такива акционери.

- e) Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.**

Няма такива случаи.

- f) Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.**

Няма такива ограничения.

- g) Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас**

Не са известни такива споразумения.

- h) Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.**

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството се избират и освобождават с решение на Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство от 50% плюс една от представените акции. За промени в Устава на Дружеството се изисква мнозинство от 2/3 (две трети) от представения капитал на Общото събрание на акционерите.

- i) Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.**

Решения за издаване и обратно изкупуване на акции на Дружеството се вземат от Общото събрание на акционерите.

- j) Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.**

Няма такива.

- к) Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Няма такива.

Дата 15-05-2019 г.

Подписано от името на: "Алфа България" АД


.....
Емилия Руменова Нанова

