

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА**

**„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**

към четвъртото тримесечие на 2011г.,  
съгласно чл.100о, ал.4, т.2 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 01.10.2011г. - 31.12.2011г.**

- На 14.12.2011г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписано увеличение на капитала на „Алфа България“ АД от 50 000 лв. на 579 610 лв.;
- На 27.12.2011г. „Централен депозитар“ АД е издало Акт за регистрация на нова емисия акции, притежавани от г-н Юшри Башир

**1.1. Придобиване на ДМА през четвъртото тримесечие на 2011г.**

За периода 01.10.2011г. - 31.12.2011г. дружеството не е придобило дълготрайни материални активи.

**1.2. Обявяване на финансовия резултат на дружеството.**

Съгласно междинния финансов отчет на дружеството към 31.12.2011г. финансовият резултат на дружеството към 31.12.2011г. е загуба от 41 хил. лева.

**2. Информация за важни събития с натрупване от 01.10.2011г. - 31.12.2011г.**

**2.1. Резултати от основна дейност**

За периода 01.10.2011г. - 31.12.2011г. на индивидуална основа Дружеството не е реализирало приход от продажби, нито финансови приходи и извънредни приходи.

Дружеството е акумулирало разходи от обичайната дейност в размер на 41 хил. лева.

Към 31.12.2011г. „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД има краткосрочни задължения към доставчици в размер на 0 хил. лева Финансовият резултат на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД към 31.12.2011г. е счетоводна загуба в размер на 41 хил. лева.

**II. Информация за сключените големи сделки между свързани лица през четвъртото тримесечие на 2011г.**

За периода 01.10.2011г. – 31.12.2011г. „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД не е сключвало големи сделки със свързани лица, изключвайки сделки от обичайна стопанска дейност.

**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 понижаване 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 свърх 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 превакутиране.

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. въпреки, че присъединяването към еврозоната и въвеждането на еврото като платежна единица в България е планирано да стане през 2012г. няма сигурност и гаранции, че ще бъде постигнато.

#### 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 СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА.

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД е изправено пред риск от осъществяване на сделки с контролиращите ги дружества, а именно „М и С Проекти“ ЕООД и едноличния собственик на „М и С Проекти“ ЕООД – „М енд С (Великобритания) Холдингс“ ООД. Тези сделки е възможно да бъдат осъществени при условия, които се различават от пазарните с цел минимизиране разходите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД. Рискът от осъществяването на подобни сделки се изразява в плащането на данъци в размер, отговарящ на реално дължимия данък при хипотезата за сключване на сделките при пазарни условия. рискът от сделки между „Алфа България“ АД и контролиращите го дружества би се изразил също така в обявяване на недействителност на конкретната сделка по исков ред съгласно действащото българско законодателство.

#### РИСК ОТ ПРЕКРАТЯВАНЕ:

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД е изправено пред възможен риск от прекратяване на дружеството поради обстоятелството, че нетните активи на дружеството към 31.12.2010г. 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 плановете 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. Противодействие 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.

гр. София

Дата: 31.01.2012

Изпълнителен директор:

Евгени Найденов