

ГРУПАТА НА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

1. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА.

Наименование на предприятието майка: „Алфа България“ АД Държава на регистрацията на предприятието: Република България

Седалище и адрес на регистрацията: гр. София 1408, район "Триадица", ул. "Емил Берсински" № 12.

„Алфа България“ АД, гр. София, е учредено през 2009 година като акционерно дружество.

Дейността на дружеството-майка 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.

Структура на основния капитал на дружеството майка към 31.12.2018 г. са:

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

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

Капиталът на дружеството 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/ лев всяка.

Дружеството майка издава само безналични акции, водени по регистрите на 11 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.

„Алфа България“ АД притежава 100% от капитала на дружество Истейт България ЕООД, ЕИК: 202271575 и по тази причина съставя консолидирани финансови отчети и съответно консолидиран годишен доклад за дейността.

II. УПРАВЛЕНИЕ

Съгласно действащия Търговски закон в България, Алфа България АД е акционерно дружество. Към 31 Декември 2018 г. управленската структура на дружеството майка е както следва:

Съвет на директорите:

- Георги Веселинов Шаранков
- Илиан Милков Илиев
- Емилия Руменова Нанова

Дружеството майка се представлява заедно от:

- Георги Веселинов Шаранков
- Емилия Руменова Нанова

ГРУПАТА НА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.

III. Отговорности на ръководството

Според българското законодателство, ръководството следва да изготвя консолидиран финансов отчет за всяка финансова година, който да дава вярна и честна представа за финансовото състояние на групата към края на годината, финансовото му представяне и паричните му потоци.

Ръководството потвърждава, че за отчетния период 01.01.2018г. - 31.12.2018г. е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на консолидирания финансов отчет към 31 Декември 2018г. и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като финансовият отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

Ръководството носи отговорност за правилното водене на счетоводните регистри, за целесъобразното управление на активите и за предприемането на необходимите мерки за избягване и разкриване на евентуални злоупотреби и други нередности.

IV. Консолидиран финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата на Алфа България АД („Дружество-майка“) за периода 01 Януари 2018 г. - 31 Декември 2018 г., е одобрен за издаване от Изпълнителния Директор на 15-05-2019 г.

V. База за изготвяне

Консолидираният финансов отчет на Алфа България АД е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС).

VI. Резултат за текущият период

За 2018 г. консолидираната загуба на групата е в размер на 46 хил. лв.

VII. Промени в счетоводните политики и оповестявания

Приложените счетоводни политики съответстват на МСФО, приети от Европейския съюз. През отчетния период не са правени промени в счетоводните политики и оповестявания с изключение на прилагането за първи път на нови счетоводни стандарти..

VIII. Важни събития за Групата, 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.

ГРУПАТА НА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.

- 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 Полинчев - 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 майка е сключило договор за заем с „Истейт България“ ЕООД в размер 40 хил. лв. с лихва 3 % годишно. На база споразумение за насрещно прихващане 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 прихващане 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 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, който представлява получен заем от дъщерното дружество „Истейт България“ ЕООД.

IX. 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.

X. Правни искиове

Срещу дружество Алфа България АД и неговото дъщерно дружество Истейт България АД няма заведени правни искиове.

ГРУПАТА НА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.

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

Финансовия отчет на Групата е изготвен на 09-05-2019 г. и описва дейността на Групата 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 стартирана 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.

XII. Развитие на дейността на групата предприятия

Дейността на Групата 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 Групата 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 майка 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.

Групата 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. Директорите на "АЛФА БЪЛГАРИЯ" АД са приели бизнес план за периода 2014-2016 г., съгласно който Групата 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 (описани по-долу), кореспондират с програмата за развитие на Алфа България АД. С оглед сегментиране на бъдещата стопанска дейност на Емитента, Групата 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 2012г. е учредено дъщерно дружество Истейт България ЕООД. През 2013г. дъщерното дружество придобива недвижим имот в гр. Разлог. През 2016 г. дъщерното дружество придобива инвестиционен имот в гр. Разлог.

През 2013г. капитала на дружеството майка е увеличен от 579 610 лв. на 1 181 160 лв. Увеличението е свързано с дългосрочната стратегия на Групата - 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., Групата 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

ГРУПАТА НА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.

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.

XIII. Финансови инструменти

Групата не е издавала акции и облигации, нито привилегирани акции след учредяването си. Към 31.12.2018 г. компанията не е използвала финансови инструменти за хеджиране на финансовия, ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

XIV. Дейност в областта на научните изследвания и проучвания

Групата не извършва дейности в областта на научните изследвания и проучвания.

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

а. Информация на основание чл.187д от Търговския закон

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

Дружеството-майка не притежава собствени акции

б. Информация по чл.247 от Търговския закон

През 2018 г. Дружеството-майка е ръководено от Съвет на директорите от 3-ма членове. Членовете на Съвета на директорите на дружеството не притежават акции в дружеството майка.

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

Няма ограничение в правото на членове на съвета на директорите да придобиват акции или облигации на дружеството майка.

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 майка 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

ГРУПАТА НА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2018 г. - 31.12.2018 г.

обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Представител:



Емилия Нанова



Дата: 15-05-2019 г.