

**ПОЯСНИТЕЛНИ БЕЛЕЖКИ**  
**към Уведомление за финансовото състояние на консолидирана основа**  
**на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**  
**за първо тримесечие на 2019 г.**

*По чл.100о<sup>1</sup>, ал.4, т.2 от ЗППЦК, във връзка с чл.33а<sup>2</sup> Наредба № 2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и други емитенти на ценни книжа*

**1. Информация за важни събития, настъпили през съответното тримесечие и с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие, и за тяхното влияние върху резултатите в справките.**

**1.1. Информация за важни събития, настъпили през съответното тримесечие**

В периода между 01.01.2019 г. и 30.03.2019 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. Новият изпълнителен директор и член на съвета на директорите ще бъде избран повреме на Общото Събрание на Акционерите, което е свикано и ще се състои на 27.06.2019 г.

**1.2. Важни събития с натрупване от началото на финансовата година до края на съответното тримесечие:**

Няма такива.

**1.3. Влияние на събитията върху резултатите в справките**

Няма настъпили важни събития, които да са оказали влияние върху резултатите в справките за съответното тримесечие.

**2. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен емитентът**  
Рискове, свързани с дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, и методи за управлението им:

Към дата 31.03.2019 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.

## 2.1. СИСТЕМНИ РИСКОВЕ

Системните рискове произтичат от външните условия, при които оперират икономическите субекти, като оказват пряко влияние върху Дружеството. Тъй като те са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, системните рискове не могат да бъдат управлявани от мениджмънта на Дружеството и налагат съобразяване на оперативната и инвестиционната му политика с всеки от компонентите на системните рискове - политически, макроикономически, валутен, данъчен, кредитен риск на държавата и др.

## 2.2. ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в страната – риск от политическа дестабилизация, промени в принципите на управление, в законодателството и икономическата политика. Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес, и по-конкретно върху възвръщаемостта от инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна икономическа политика, които могат да имат негативно въздействие върху инвестиционните решения.

Въпреки финансовата криза, през 10-те години след присъединяването си към ЕС, България постигна реален икономически растеж и финансова устойчивост, които дори да не се превръщат автоматично в политическа стабилност, определено повишиха доверието и подобриха имиджа на страната. Бъдещият растеж на икономиката, все пак, ще продължи да зависи от политическата воля за провеждане на икономически реформи и продължаващото следване на най-добрите пазарни практики на ЕС. Независимо от всички позитиви на членството на България в ЕС, няма гаранция, че правителството на страната ще провежда вярната икономическа политика и че ще успее да я администрира ефективно. Ако управлението на страната не успее да създаде финансова сигурност и предвидима среда за икономическите субекти в страната, това може да има съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

Самото присъединяване на България към ЕС, освен акт с огромно политическо значение, продължава да е свързано и с много предизвикателства. Те са породени не само от продължаващите реформи в България като част от процеса на интеграция в Общността, но и динамиката на развитие на процесите на интеграция в самия ЕС. Тези процеси са свързани със сериозни политически, икономически и институционални промени, които трудно

успяват да съвместят интересите на всички страни-членки. Няма гаранция, че тези процеси ще приключат успешно или че националният интерес на България ще бъде гарантиран.

Поетите ангажименти и изискванията във връзка с членството на страната ни в ЕС от 01.01.2007 г. и предвижданото присъединяване към ERM II, предполагат стабилизиране на бизнес климата в страната и улесняване бизнеса и предприемачеството. Това са основните причини да не се очакват сътресения и значителни промени в провежданата политика в бъдеще.

Извън контекста на членството в ЕС и вътрешнополитическите трудности, българската политическа система е уязвима и за евентуални икономически трудности, социална нестабилност, организирана престъпност и корупция. Една потенциална нестабилност на институциите в държавата може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и финансовото му състояние.

### 2.3. МАКРОИКОНОМИЧЕСКИ РИСКОВЕ

Резултатите от операциите на Дружеството зависят, както от състоянието на макроикономическата среда в България, така и от общата икономическа ситуация в световен мащаб. Глобалната финансова криза, започнала през 2008 г., засегна тежко сектора на недвижимите имоти, който е особено чувствителен към фазите на бизнес цикъла и обемите кредитиране.

От 2010 г. насам икономическата активност в България се подобрява под влияние както на ръста в потреблението и инвестициите, така и на положителната динамика в търговския баланс.

Бизнесът на Дружеството изисква значителен по размер и дълъг като срок капитал за инвестиции. Световната криза се отрази в посока намаление на кредитирането и по-високи изисквания от страна на банките към бизнеса и населението, както и в по-неблагоприятни условия за набиране на капитал на капиталовите пазари.

### 2.4. ИНФЛАЦИОНЕН/ДЕФЛАЦИОНЕН РИСК

Инфлационният риск представлява риск от обезценка на местната валута и намаление на покупателната ѝ сила. Рискът от повишаване на инфлацията влияе върху Дружеството, от една страна, в посока намаляване на потребителското търсене, а от друга - предизвиква повишаване на разходите на Дружеството, което при липса на ръст в продажбите, води директно до намаляване на финансовия резултат.

Дефлационният риск, от друга страна, е свързан с неблагоприятните последици от спада на равнището на цените в една икономика. Последствията от дефлацията могат да бъдат значително по-тежки, като те започват с по-ниски приходи от продажби за компаниите, последвани от намаляване на заплатите на служителите, поръчки към доставчиците, уволнения, свиване на разходите и потребителското търсене и нов спад на цените.

### 2.5. ВАЛУТЕН РИСК

От 1997 г. в България действа система на валутен борд, съобразно която курсът на българската валута, левът, бе фиксиран първоначално към германската марка и след това, след създаването на Еврозоната, към еврото. Поддържането на системата на валутен борд се смята за особено съществен елемент от икономическата реформа в България и изисква продължаваща политическа подкрепа за водената не-инфлационна политика. Строгите правила на валутния борд, които изключват, както девалвацията (обезценяването) на курса, така и независимата монетарна политика, може да не отговарят на бъдещите потребности на българската икономика. Въпреки това се очаква, че системата на валутен борд ще бъде запазена, докато страната се присъедини към Еврозоната, но няма сигурност, че това ще бъде постигнато. Рискът за валутния борд се утежнява и от факта, че България реши да отложи плановете си за присъединяване към ERM II и Еврозоната, след като през последните няколко години съществуването на общата европейска валута бе подложено на натиск.

Възможно е, вследствие на валутния риск, на който са изложени доставчиците и клиентите на Дружеството, то 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.

За минимизирането и управлението на този риск, Дружеството разчита на повишаване ефективността от вътрешнофирмено планиране и прогнозиране, които ще осигурят възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

## 2.6. ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Дружеството при осъществяване на различни проекти. Световната финансово-икономическа криза оказва негативно влияние върху лихвените равнища както в Европейския съюз (ЕС), така и в страната. В резултат на кризата лихвените надбавки за кредитен риск бяха преосмислени и повишени в глобален мащаб. Усилията на Федералния Резерв и Европейската Централна Банка за вливане на ликвидност, които продължават вече повече от 5г., спомогнаха за обръщане на тренда и в момента лихвите на международните финансови пазари са на едни от най-ниските си исторически нива, като дори преминаха в отрицателна територия. В същото време, в България, тенденцията на спад на лихвите се поддържа и от значителния свободен ресурс от депозити на граждани, с който разполагат финансовите институции и който догълнително сваля „цената на парите“.

Този риск може да се управлява посредством балансираното използване на различни източници на финансов ресурс. Емитента не е използвало кредитно финансиране от банки и/или небанкови финансови институции и към момента не изпитва необходимост от използване на такъв тип финансиране.



## 2.7. РИСК ОТ ПРОМЯНА В ДАНЪЧНОТО ОБЛАГАНЕ И НЕБЛАГОПРИЯТНО ТЪЛКУВАНЕ НА ДАНЪЧНИТЕ ЗАКОНИ

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци.

През последните години българската данъчна система се запази относително стабилна благодарение на строгата фискална дисциплина. Някои разпоредби на данъчните закони са неясни, често липсва единодушно или еднакво тълкуване на закона или еднообразна практика на данъчните власти. Поради различното тълкуване на данъчните закони, рискът свързан с българските данъчни закони може да се окаже по-голям, отколкото при други данъчни юрисдикции в развитите страни. Данъчните власти могат да приложат повзискателен подход при интерпретирането на законодателството и данъчните ревизии. Това, заедно с интензифицирането на усилията за събиране на данъци, в резултат на нуждите на бюджета, може да доведе до увеличение на обхвата и честотата на данъчните проверки. По-специално, възможно е данъчните власти да оспорват транзакции и дейности, които не са били оспорвани до този момент. В резултат на това могат да бъдат начислени значителни допълнителни данъци, глоби и лихви.

Дружеството не може да гарантира, че българските данъчни власти няма да дадат различно, неблагоприятно тълкуване на прилаганите от Дружеството данъчни разпоредби, а това може да има неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и/или резултатите от неговите операции.

## 2.8. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С БЪЛГАРСКАТА ПРАВНА СИСТЕМА

Въпреки че от 2007 г. насам България въведе редица значими законови и конституционни реформи и по-голямата част от българското законодателство е хармонизирано със законодателството на ЕС, правната система в страната все още е в процес на реформиране. С цел да се преодолеят слабостите на съдебната практика, ЕС въведе мониторингов механизъм, чрез който да следи постигнатите резултати и да идентифицира областите, в които са необходими допълнителни усилия. Въпреки частичните успехи на този механизъм, съдебната и административна практика остават проблематична и лицата, разчитащи на българските съдилища за ефективно разрешаване на спорове във връзка със собственост, нарушения на законите и договорите и други, установяват, че такова е трудно да се получи.

Вследствие на това, може да бъде идентифициран риск от недостатъци на правната инфраструктура, които могат да имат за резултат несигурност, възникваща във връзка с осъществяването на корпоративни действия, осъществяването на надзор и други въпроси, които принципно не се поставят под съмнение в други държави.

## 2.9. РИСК ОТ КАТАСТРОФИЧНИ СЪБИТИЯ И КЛИМАТИЧНИ ПРОМЕНИ

Природни катастрофични събития, и терористични атаки и военни или враждебни действия, както и отговорите на тези действия, могат да създадат икономическа и

политическа несигурност, която е възможно да има отрицателен ефект върху икономическите условия в България, а следователно и неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции.

#### 2.10. ДАНЪЧЕН РИСК

Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика както на държавно, така и на местно ниво.

#### 2.11. НОРМАТИВЕН РИСК

Нормативният риск е вероятността от промени в законодателството, които да доведат до влошаване на икономическата ситуация в страната.

Независимо от проблемите в българската правна система, българското търговско законодателство е част от европейското и като такова е относително модерно. Въвеждане на нови нормативни актове в области като дружествено право и ценни книжа, както и хармонизацията със законите и регулациите на ЕС се очаква да доведат в близко бъдеще до намаляване на нормативния риск.

#### 2.12. ДРУГИ СИСТЕМНИ РИСКОВЕ

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия в региона, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

#### 2.13. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

##### 2.13.1. РИСК ОТ ПРОМЯНА НА ДЕЙНОСТТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Проявлението на този риск е свързано с правомощията на управителния орган на Емитента да взема решения, свързани с евентуална съществена промяна в дейността на Дружеството.

##### 2.13.2. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА И СТРУКТУРАТА НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството възнамерява да инвестира в компании, опериращи в различни икономически сектори, което означава, че приходите и рентабилността на Емитента ще зависят до голяма

степен от финансовите резултати на дружествата, в които се насочват инвестициите. Евентуално влошаване на финансовите резултати на едно или няколко дружества, в които са съсредоточени инвестиции на Емитента, ще се отрази и върху пазарната цена на неговите ценни книжа, съответно и върху рентабилността им.

Основният риск, свързан с дейността на „Алфа България“ АД е възможността за намаляване на приходите от продажби на дружествата, в които участва. Това оказва влияние върху получаваните дивиденди. В тази връзка, това може да окаже влияние върху ръста на приходите на дружеството, както и върху промяната на рентабилността.

#### 2.13.3. ЗАВИСИМОСТ НА БИЗНЕСА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТ ИКОНОМИЧЕСКИЯ ЦИКЪЛ

Секторът, в който оперира Дружеството се характеризира с цикличност. Това означава, че резултатите на Дружеството са зависими от състоянието, както на местната, така и на международната икономика. При влошаване на икономическите условия, търсенето на услугите, предоставяни от Дружеството би намаляло повече отколкото за по-малко циклични продукти или услуги. Отслабването на потребителското търсене би се отразило директно върху заетостта и ценовите ставки на предлаганите от Дружеството услуги, което може да доведе до сериозен спад в приходите и печалбата.

#### 2.13.4. РИСК ОТ ПРОМЯНА В СТОЙНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДЪЩЕРНИ, АСОЦИИРАНИ И ДРУГИ ДРУЖЕСТВА

Тъй като „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД притежава значителни инвестиции в дъщерно дружество, както и планира инвестиции в ново дъщерно дружество, промяната в стойността на тези активи се отразява върху стойността на Емитента, както и върху балансовите му показатели и би могла да се отрази и върху цената на неговите акции.

Предвид обстоятелството, че съществена част от актива на Дружеството е формиран от дългосрочна инвестиция в непублично дружество, основните рискове са свързани с:

- липсата на задължение за периодично разкриване на финансова и друга информация от страна на дъщерната компания;
- липсата на пряк контрол от акционерите върху дъщерните дружества;

Целевата структурата на бизнес модела на Емитента предвижда отделните дейности да бъдат обособени в дъщерни компании, с цел изолиране на финансовия и бизнес риск на отделните начинания. Структурата, също така, позволява продажбата или закриването на дейността на дъщерни предприятия, ако има решение на акционерите, или, когато е упълномощено, на ръководството на Емитента. В тази връзка е възможен конфликт на интересите и преценките на различните акционери по отношение на рационалността на такива решения.

#### 2.13.5. ВЪЗМОЖНО Е ДРУЖЕСТВОТО ДА ИЗБЕРЕ ПОГРЕШНА СТРАТЕГИЯ ЗА РАЗВИТИЕ ИЛИ ДА НЕ УСПЕЕ ДА Я ИЗПЪЛНИ

Изборът на неподходяща стратегия на развитие може да доведе до реализиране на загуби или пропуснати ползи. Политиката на Дружеството е да управлява стратегическия риск,

чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултати, включително процедури и взаимодействие между ръководството и оперативните служители, за да бъде възможно да се реагира най-бързо при необходимост от промени в управленската политика. Дружеството може да се изправи пред редица законодателни, правни, оперативни и финансови рискове във връзка с изпълнението на стратегията си, въпреки че мениджмънтът полага всички усилия за преодоляването и минимизирането им, доколкото зависи от техните действия.

Дружеството е зависимо от работата на членовете на Съвета на директорите и операциите му могат да бъдат изложени на риск, ако то не е в състояние да задържи или наеме качествен ръководен персонал

#### 2.13.6. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С БЪДЕЩИ ПРИДОБИВАНИЯ И ИНТЕГРАЦИЯТА ИМ В СТРУКТУРАТА

Към настоящия момент икономическата група на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД развива операциите си основно в България непряко придобиване на активи, чрез придобивания на дялове в дъщерни дружества. Емитентът очаква тези придобивания да продължат и занапред. Групата възнамерява да осъществява стратегия на идентифициране и придобиване на бизнеси, компании и активи с оглед експанзия на дейността си. Рискът за Емитента се състои в несигурността относно това дали ще успее и за в бъдеще да идентифицира подходящи обекти на придобиване и инвестиционни възможности. От друга страна съществува несигурност по отношение на оценката на рентабилността на бъдещите придобивания на активи и дали ще доведат до съпоставими резултати с досега реализираните инвестиции. Също така, придобиванията и инвестициите са обект на редица рискове, включително възможни неблагоприятни ефекти върху резултатите от дейността икономическата група като цяло, непредвидени събития, както и задължения и трудности при интегриране на дейностите.

Квалификацията и уменията на оперативния персонал са от съществено значение за Дружеството

Качеството на предоставяните от Дружеството услуги зависи до значителна степен от уменията и професионализма на оперативния персонал, който осъществява директен контакт с клиентите. Основната част от този персонал се наема на сезонен принцип, което затруднява изграждането на корпоративен дух и фирмена съпричастност в служителите, а в същото време не дава възможност на мениджмънта да прилага различни мотивационни стимули и схеми за кариерно израстване.

Едновременно с това, на Дружеството се налага да се конкурира за квалифициран персонал, както конкретно с други туристически дружества, така и най-общо с други български работодатели. Успехът на стратегията на Дружеството и неговите бъдещи печалби ще зависят, отчасти, от неговата способност да задържа и мотивира тези служители. Дружеството е въвело програми за обучение на персонала, но все пак невъзможността му да набере и поддържа достатъчно квалифициран персонал може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните резултати и



финансовото му състояние.

Възможно е Дружеството да бъде изправено пред финансови затруднения в бъдеще, и невъзможност за осигуряване на адекватно ниво на привлечен ресурс, които да наложат ограничаване на капиталовите инвестиции и/или да ограничат способността за финансиране на оборотния капитал

Възможно е Дружеството да не може да си осигури достатъчно финансиране в бъдеще и адекватно ниво на привлечен ресурс, което да наложи ограничаване на капиталовите инвестиции от една страна, а от друга страна да ограничи способността за финансиране на оборотния капитал. За извършване на своята дейност Дружеството използва дългово финансиране и собствени средства, но то не може да гарантира, че в бъдеще ще има възможност да си осигури достатъчно ресурси или, че ще има възможност да получи финансиране при благоприятни условия, за да осъществи своевременно необходимите инвестиции, или изобщо да ги осъществи. Освен това, в бъдеще е възможно повишаване на нивото на лихвените равнища в страната, което да доведе до увеличаване на цената на привлечения ресурс, който ползва Дружеството и да окаже негативен ефект върху финансовия му резултат. Към момента Дружеството ползва доста изгодни условия по заемите си и не е изпитвало затруднения с управлението на паричните си потоци. Дружеството поддържа ниско ниво Дълг/Собствен капитал и предприема необходимите мерки за минимизиране на кредитния риск.

До този момент в кратката си история като самостоятелно дружество, „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД е успявало да си набавя необходимия привлечен ресурс. Дружеството разполага със значителни по размер ДМА, които може да използва за обезпечение и което осигурява на Дружеството атрактивно третиране от страна на финансовите институции при отпускане на банкови кредити.

Репутацията на Дружеството може да бъде неблагоприятно засегната от невярна или подвеждаща информация.

Не може да бъде дадена гаранция, че пазарните възприятия и репутацията на Дружеството няма да бъдат неблагоприятно засегнати от невярна или подвеждаща информация или че лица, претърпели вреди, които са последица от използването на такава информация, няма да предприемат действия за търсене на отговорност от Дружеството за съответната информация.

Въпреки че Дружеството полага необходимите усилия да поддържа безупречна репутация, ситуация подобна на описаната по-горе, може да окаже неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, финансовото му състояние или резултатите от неговите операции.

---

#### 2.13.7. УПРАВЛЕНИЕ НА ФИНАНСОВИЯ РИСК

---

Фактори на финансовия риск

При осъществяване на своята обичайна дейност, Дружеството е изложено на следните

финансови рискове:

- **Кредитен риск:** рискът, при който клиентите и другите контрагенти на дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по заеми, търговски и други вземания, предизвиквайки по този начин загуба за Дружеството;
- **Ликвиден риск:** рискът Дружеството да няма или да не е в състояние да набави парични средства, когато са необходими и поради това да срещне трудности при изпълнение на своите финансови задължения съгласно техния падеж;
- **Пазарен риск:** рискът по отношение промяна на справедливата стойност или на бъдещите парични потоци в резултат на колебания на пазарните цени. Всъщност Дружеството е изложено на следните компоненти на пазарния риск - лихвен риск, валутен риск, риск от промяна в справедливата стойност и ценови риск.

---

#### 2.13.8. ВАЛУТЕН РИСК

---

Функционалната валута на Дружеството българският лев е ефективно фиксирана към еврото и то не е изложено на валутен риск, защото неговите операции и сделки са деноминирани в български лев или евро.

---

#### 2.13.9. ЛИХВЕН РИСК

---

Лихвеният риск за Дружеството възниква от получените заеми. Заемите с променливи лихвени проценти излагат Дружеството на лихвен риск, свързан с изменение на бъдещите паричните потоци.

Политиката на Дружеството е да сключва договори за заем при фиксиран лихвен процент и експозициите се следят регулярно.

---

#### 2.13.10. КРЕДИТЕН РИСК

---

Кредитният риск е основно рискът, при който клиентите и другите контрагенти на Дружеството няма да бъдат в състояние да изплатят изцяло и в обичайно предвидените срокове дължимите от тях суми по заеми, търговски и други вземания.

Основните финансови активи на Дружеството носители на кредитен риск са парични средства в банкови сметки и вземания от клиенти.

За ограничаване на кредитния риск по текущи и срочни депозити в банки, Дружеството е възприело политика да разпределя и инвестира свободните си парични средства в различни финансови институции в България с висока репутация и доказан стабилитет.

Кредитният риск е минимизиран чрез подбор на търговските партньори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни клаузи в търговските взаимоотношения. Финансово-счетоводния отдел извършва ежедневен преглед, равнение и анализ на несъбраните вземания както и получените постъпления.

#### 2.13.11. ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвидният риск се изразява в негативната ситуация Дружеството да не бъде в състояние да посрещне безусловно всички свои задължения съгласно техния падеж. Поради наличието на ликвиден риск, Дружеството провежда консервативна политика по управление на ликвидността, чрез която се стреми да поддържа постоянно оптимален ликвиден запас от парични средства за способност на финансиране на стопанската си дейност. Текущо матуритетът и своевременното осъществяване на плащанията се следи от финансовия отдел, като се поддържа ежедневна информация за наличните парични средства и предстоящите плащания.

#### 2.13.12. УПРАВЛЕНИЕ НА КАПИТАЛОВИЯ РИСК

Основната цел на управлението на капитала на Дружеството е да създава и поддържа възможности то да продължи да функционира като действащо предприятие и да осигурява съответната възвращаемост на инвестираните средства на собственика и стопанските ползи на другите заинтересовани лица и участници в неговия бизнес.

Дружеството текущо наблюдава осигуреността и структурата на капитала си. За обезпечаване изпълнението на инвестиционната програма Дружеството използва финансиране чрез търговски и банкови заеми.

#### 2.13.13. РИСК ОТ ПРОЕКТИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Бъдещите печалби и пазарната стойност на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД зависят от стратегическата и инвестиционна програма на Дружеството, избрана от Съвета на директорите. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи.

Управлението на този риск е свързано с гъвкави политики по отношение навлизането на пазара и плавно осъществяване на инвестициите. За минимизирането и управлението на този риск, Дружеството разчита на ефективно вътрешнофирмено прогнозиране и планиране, както и на активно управление на инвестициите в различните сектори на отрасъла.

#### 2.13.14. РИСК ОТ НЕВЪЗМОЖНОСТ ЗА ФИНАНСИРАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ПЛАНОВЕ

Бизнес планът на Дружеството изисква значителни ресурси за финансиране на дейността и инвестиционната програма. Ако Емитентът не е в състояние да организира допълнително финансиране, когато е необходимо (включително за оборотни средства или целеви заеми), може да се окаже принуден да отложи, намали мащаба или прекрати някои от проектите си, което да намали печалбата на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД.

За минимизирането и управлението на този риск, Дружеството разчита на това мениджмънтът да полага всички усилия за преодоляването и минимизирането му, доколкото зависи от техните действия.

#### 2.13.15. РИСК ОТ ВЛОШАВАНЕ НА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО, В СЛЕДСТВИЕ НА ЛИПСАТА НА ПРИХОДИ ОТ ИНВЕСТИЦИИТЕ

Основната дейност на Дружеството е свързана с реализацията на инвестиции в отделни сегменти на пазара на недвижими имоти чрез дъщерни дружества, които ще бъдат придобити и/или учредени с оглед управлението на отделните имотни проекти на Емитента. Намаление на средните нива на наемите в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на компанията.

За минимизирането и управлението на този риск, Дружеството ще разчита на диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване.

#### 2.13.16. УПРАВЛЕНСКА ПОЛИТИКА НА ФИРМАТА

Бъдещото развитие на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД зависи от стратегията, избрана от управленския екип на Дружеството. Изборът на неподходяща пазарна стратегия може да доведе до загуби или пропуснати ползи. Проявлението на е свързано с опасността от недобро управление, недобре функциониращи вътрешни процеси, системи и недостигатъчно квалифициран персонал. Управленският риск като проявление на операционния риск се изразява в следното: Дружеството се управлява от съвет на директорите, състоящ се от трима души, които оперативното управляват Емитента, 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.

#### 2.13.17. РИСК ОТ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА ПРИ УСЛОВИЯ РАЗЛИЧНИ ОТ ПАЗАРНИТЕ

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД наблюдава отблизо пазарните условия и оценява възможностите за инвестиции. Дружеството предвижда да предприема проекти и да осъществява изпълнението им при възможно най-добрите условия, които са му достъпни. В тази връзка, „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД ще осъществява сделки със свързани лица само в случаите, когато последните могат да предложат по-добри условия за изпълнение от пазарните.

Дружеството ще следи стриктно за спазването на тези условия до окончателното приключване на сделката, като по този начин ще осигурява оптимална реализация на инвестициите си, съответно оптимална доходност за своите акционери.

#### 2.13.18. НЕСИГУРНОСТ ВЪВ ФИНАНСОВИТЕ ПОКАЗАТЕЛИ, ОЦЕНКИ И ПРОГНОЗИ

Стратегията, плановете, оценките и прогнозите за бъдещото развитие на Дружеството се базират на определени предположения за неговата дейност и за състоянието и тенденциите на целевите пазари. Въпреки убедеността че предположенията са основателни, много от тях са извън контрола на Дружеството. Присъщата за сектора трудна прогнозируемост и динамика, включително немалката вероятност от поява на непредвидени обстоятелства, могат да влошат значително стойностите на прогнозираните финансови и други показатели



като приходи, печалба, пазарен дял.

#### 2.13.19. РИСК ОТ СЪДЕБНИ ДЕЛА ОТ ГРЕШКИ, НЕИЗПЪЛНЕНИЕ НА ДОГОВОРИ И ИНЦИДЕНТИ

Бизнесът на Емитента до голяма степен зависи от професионална преценка и изпълнение на зададени технически параметри. Грешки и пропуски могат да доведат до забавяния и неизпълнение на договори и съответно до дела за нанесени щети по договори.

Дружеството спазва трудовите изисквания, като има приети процедури за безопасност на труда, както и технически процедури за изпълнение на определени задачи.

#### 2.13.20. ОПЕРАТИВНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЧОВЕШКА ДЕЙНОСТ

Това е рискът от нелоялно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите на Емитента. Дружеството разполага с ограничен персонал, а основните решения, свързани с неговата дейност, се вземат от Изпълнителния директор или от Съвета на директорите като колективен орган.

За минимизирането и управлението на този риск, Дружеството разчита на използване на вземане на управленски решения на стратегическо ниво и засилен контрол при прилагане на приетите планове и стратегии за развитие.

#### 2.13.21. ФОРСМАЖОРНИ СЪБИТИЯ

Природни бедствия, резки климатични промени, терористични актове и военни действия в определени географски региони, представляващи важни за Дружеството пазари, могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели. Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход на анализиране на наличната информация и застраховане на притежаваните имоти.

### 2.14. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ОТРАСЪЛА, В КОЙТО ДРУЖЕСТВОТО ИЗВЪРШВА ДЕЙНОСТ

#### 2.14.1. ОТРАСЛОВ (СЕКТОРЕН) РИСК

Оперативните и финансовите резултати на Дружеството са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора, в който Дружеството оперира.

Доколкото бъдещата дейност на „Алфа България“ АД ще свързана с управление на активи на други дружества, същата не може да бъде отнесена към отделен сектор на националната икономика и е изложена на отрасловите рискове на дъщерните дружества. При това влиянието на отделните рискове е пропорционално на дела на съответния отрасъл в структурата на бъдещия инвестиционен портфейл на Дружеството.

С цел ограничаване на концентрацията на инвестициите на Емитента, т.е. намаление на риска на портфейла, дружеството ще въведе определени ограничения за инвестиции в конкретен

сектор.

Следва да се има предвид, че новите сектори, в които Емитента има намерение да инвестира - застрахователен и небанков финансов сектор, са силно регулирани от страна на държавата, показваха устойчиво поведение в условия на икономическа криза и съхраниха възможностите за растеж при трайно подобряване на общата икономическа перспектива.

Потенциалните инвеститори трябва да знаят, че диверсификацията спомага за постигането на финансовите цели на портфейла и намалява риска от загуба за Емитента, но не свежда риска до нулеви стойности. В тази връзка по-долу са представени основните рискове и несигурности, характерни за секторите, в които дружеството ще инвестира приоритетно.

Инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни. Дейността на „Алфа България“ АД включва придобиване (чрез дъщерни дружества) на недвижими имоти. Тъй като по принцип инвестициите в недвижими имоти са ниско ликвидни (особено в условията на икономическа криза), значителна е вероятността имот, притежаван от „Алфа България“ АД, да не би могъл да се продаде на справедлива цена бързо и при ниски разходи. Възможно е, ако Дружеството бъде принуден да продаде бързо притежаван имот поради възникнала необходимост за покриване на неотложни задължения, това да стане на по-ниска от пазарната цена или справедливата цена, което да намали планираната възвращаемост от дейността на Дружеството. Дружеството ще се старее да намали риска от продажба на имоти под пазарната цена, като планира предварително покриването на задълженията си и в случай на недостиг на собствени средства (включително и невъзможност за реализация на имоти по пазарна цена) ще се старее да осигурява необходимото външно финансиране.

#### 2.14.2. РИСК, ПРОИЗТИЧАЩ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА

Инвестиционните намерения на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД включват придобиване на дялове и/или акционерни участия в български дружества. Целевата структурата на Емитента предвижда създаване на отделни дъщерни дружества, с цел изолиране на финансовия и бизнес риск на отделните инвестиционни сегменти. „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД ще осигури финансиране на дейността на тези дружества посредством първоначална учредителна вноска в капитала им и последващо увеличение на капитала на дъщерното дружество.

За минимизирането и управлението на този риск, Дружеството разчита на това мениджмънтът на дъщерните дружества, да полага всички усилия за преодоляването и минимизирането му, доколкото зависи от техните действия.

### 2.15. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С АКЦИИТЕ

#### 2.15.1. ЛИКВИДЕН РИСК

Ликвидният риск е пряко свързан с ликвидността на самия пазар на ценни книжа и изразява потенциалната възможност за покупка или продажба в кратки срокове и обичайни обеми на дадените ценни книжа на вторичния пазар. Ликвидността на българския капиталов пазар, на който се търгуват акциите на Емитента, падна значително под пиковите нива от 2007 г.

Инвеститорите трябва да имат предвид риска да не могат да „излязат“ веднага от инвестицията си, както и че е възможно да не могат да закупят веднага искания от тях брой акции от вторичния пазар, в случай че решат да станат акционери в Дружеството или да увеличат дела си в него.

---

#### 2.15.2. ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

---

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута - лев. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

---

#### 2.15.3. ВАЛУТЕН РИСК

---

Валутният риск произтича от факта, че акциите от настоящата емисия са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута.

Евентуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в акциите на Дружеството. Функциониращата парична система в страната, при която българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута.

---

#### 2.15.4. ЛИХВЕН РИСК

---

Лихвеният риск е свързан с възможността за промяна на преобладаващите лихвени равнища в страната. Това би се отразило върху дейността на Дружеството, доколкото при равни други условия промяната на лихвените равнища води до промяна в цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при осъществяване на различни проекти.

В резултат от въведения Валутен съвет, както и в резултат от въведената методика за изчисляване на лихвен процент на базата на първичния пазар на тримесечни държавни ценни книжа, лихвените равнища в България са стабилни. Световната финансово-икономическа криза оказва негативно влияние върху лихвените равнища както в ЕС, така и в страната.

---

#### 2.15.5. ВЛИЯНИЕ НА ГЛОБАЛНИТЕ КАПИТАЛОВИ ПАЗАРИ

---

През последните няколко години като резултат от кризата имаше сериозна волатилност на борсовите индекси и на отделни акции, включително и драстични спадове, както в България, така и извън страната. Това би могло да доведе до спадове в цената на акциите и на Дружеството.

Съществува вероятност цената на акциите на Дружеството да са по-волатилни от историческите си нива, и съответно акционерите да регистрират по-големи загуби,

отколкото в условията на нормална икономическа и финансова обстановка.

#### 2.15.6. ВЛИЯНИЕ НА ГЛОБАЛНАТА ФИНАНСОВА КРИЗА ВЪРХУ ТЪРГОВИЯТА НА „БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА – СОФИЯ“ АД

Очакванията за стабилизиране на българската икономика и запазването на тенденцията на намаляване на лихвите по банковите депозити ще бъдат катализатор за положително развитие на индустрията. Същевременно, състоянието на БФБ е от съществено значение за Емитента относно реализирането на настоящото увеличение на капитала.

#### 2.15.7. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С БЪЛГАРСКИЯ ПАЗАР НА ЦЕННИ КНИЖА

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси.

Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси.

Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, включително и Емитента, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на акциите.

#### 2.15.8. РИСК ОТ НЕИЗПЛАЩАНЕ НА ДИВИДЕНТ

За всички обикновени акции е характерен риска от несигурност при получаването на дивидент (променливост в размера на дивидента) и в частност неговото неизплащане. Всяка акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на дивидента е променлива величина, която зависи от размера на печалбата на Емитента. На разпределяне подлежи печалбата на Емитента след облагането ѝ с дължимите данъци.

Решението за разпределяне на печалбата се приема от Общото събрание на акционерите. За дадена година Емитентът може изобщо да не реализира печалба, а дори и да има такава, ОС да не приема решение за разпределянето ѝ под формата на дивидент. Способността на Емитента да генерира печалба е обект на специфични рискове.

#### 2.15.9. РИСК ОТ РАЗВОДНЯВАНЕ НА КАПИТАЛА

Съгласно Устава на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД и относимите разпоредби на българското законодателство капиталът на Дружеството може да бъде увеличаван чрез издаване на нови акции и чрез превръщане на облигации, издадени като конвертируеми, в акции. При увеличаване на капитала всеки акционер има право да придобие част от новите акции,



съответстваща на дела му в капитала преди увеличението, като това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, взимащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

Конвертирането в акции на издадени от Дружеството облигации, както и издаването на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция може да доведе до разводняване на капитала (на стойността на акциите) като се намали печалбата на издадените от Дружеството обикновени акции и на балансовата им стойност.

#### 2.15.10.ЗНАЧИТЕЛНИ СДЕЛКИ С АКЦИИ НА ЕМИТЕНТА МОГАТ ДА ПОВЛИЯТ НА ТЯХНАТА ПАЗАРНА ЦЕНА

Борсовата цена на акциите на Емитента може да се понижи, в случай, че значителен брой от акциите се предложат за продажба. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може също да има неблагоприятен ефект на пазарна цена на акциите.

#### 4. Сделки със свързани и/или заинтересовани лица

За отчетения период 01.01.2019г. – 31.03.2019 г. Дружеството няма сключени сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

#### 5. Информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за съответния отчетен период

- На 31.01.2019 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград ЕАД в размер на 800 лв. с лихва 5 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
- На 12.02.2019 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград ЕАД в размер на 2325 лв. с лихва 5 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.

гр. София, 22.05.2019 г.

  
Емилия Руменова Напова

