

ИНФОРМАЦИЯ  
КЪМ ГОДИШНИЯ ИНДИВИДУАЛЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА  
НА „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД ЗА 2019 г.

- 1.1. 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 на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.**

Приходите от услуги през 2019 г. са в размер 21 хил. лв., което представлява 100 % от приходите от основна дейност на Емитента.

- 1.2. 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 емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

През отчетния период Групата е реализирала 21 хил. приходи от продажба на услуги във връзка с отдаване под наем на инвестиционен имот.

През 2019 г. Групата е генерирала други приходи на стойност 1 хил. лв. от отписани задължения за лихви

- 1.3. Информация за сключени съществени сделки**

Няма сключени през 2019 година съществени сделки.

- 1.4. Информация относно сделките, сключени между емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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 емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК 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 емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК**

На 20.04.2015 г. дружеството 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. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 29 хил. лв. Прихванати са вземанията от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 11 хил. лв., възникнало от фактура 4/08.08.2017 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. През 2018 г., на база споразумение за насрещно прихващане от 21.12.2018 г. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 19474.64 лв. Прихванато е вземане от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 9 хил. лв., възникнало от фактура 5/01.12.2018 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Дружеството е отписало като недължими начислени лихви за 2015 г. в размер на 1 хил. лв. През 2019 г., на база споразумение за насрещно прихващане от 27.12.2019 г. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 8173.47 лв. Прихванато е вземане от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 11301.17 лв., възникнало от фактура 6/02.12.2019 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Дружеството е отписало като недължими начислени лихви за 2016 г. в размер на 1 хил. лв. На 09.01.2020 г. Дружеството е погасило изцяло задълженията си към Истейт България ЕООД чрез взаимно прихващане на насрещни задължения и вземания.

- 1.5. **Информация за събития и показатели с необичаен за емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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 2019 година.

- 1.6. **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 емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК.**

Дружеството няма сделки водени извънбалансово, няма влияние върху дейността и отчетите на дружеството за 2019 година.

- 1.7. **Информация за дялови участия на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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, 12ИК 202271575. Дружеството няма инвестиции в ценни книжа и финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти в страната и чужбина.

**1.8. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по §.1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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 2019 г. дружеството е сключвало следните договори за заем:

- 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
- На 23.04.2019 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград ЕАД в размер на 2000 лв. с лихва 5 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца
- На 20.05.2019 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград ЕАД в размер на 2000 лв. с лихва 5 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца
- На 05.08.2019 г. дружеството е сключило договор за заем с Логистичен Терминал Свиленград ЕАД в размер на 2000 лв. с лихва 5 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
- На 27.11.2019 г. дружеството е сключило договор за заем с Терезин Хаусфервалтунг ЕООД в размер на 24 694.96 лв. с лихва 5 % годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.
- На 20.04.2015 г. дружеството 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. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 29 хил. лв. Прихванати са вземанията от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 11 хил. лв., възникнало от фактура 4/08.08.2017 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. През 2018 г., на база споразумение за насрещно прихващане от 21.12.2018 г. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 19 хил. лв. Прихванато е вземане от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 9 хил. лв., възникнало от фактура 5/01.12.2018 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Дружеството е отписало като недължими начислени лихви за 2015 г. в размер на 1 хил. лв. През 2019 г., на база споразумение за насрещно прихващане от 27.12.2019 г. размера на главницата по договор за заем се редуцира до 8 хил. лв. Прихванато е вземане от страна на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в размер на 11 хил. лв., възникнало от фактура 6/02.12.2019 издадена съгласно договор за услуги от 03.01.2014 г. Дружеството е отписало като недължими начислени лихви за 2016 г. в размер на 1 хил. лв. На 09.01.2020 г. Дружеството е погасило изцяло задълженията си към Истейт България ЕООД чрез взаимно прихващане на насрещни задължения и вземания.

- На 10.01.2019 Дъщерното дружество ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ ЕООД е сключило договор за заем с Юшри Башир в размер на 2 хил. лв. с лихва 6% годишно. Дружеството трябва да върне договорената сума в срок от 12 месеца.

**1.9. Информация относно сключените от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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 2019 г. Дружеството не е сключвало договори за заем със свързани лица и не е предоставяло гаранции от всякакъв вид.

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

За 2019 година не е извършвана нова емисия ценни книжа.

**1.11. Анализ на съотношението между постигнатите 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.

**1.12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им**

Към 31.12.2019 г. Емитента няма издалени облигационни заеми и не е ползвало банкови кредити. Емитента 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.

**1.13. 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 31.12.2019 г. дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД е свързана с пазара на недвижими имоти. Съгласно взетите решения от извънредното ОСА проведено на 26.09.2017г., 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, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори.

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

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

- В съответствие с чл. 8, ал. 2а във връзка с чл. 33, ал. 2 от Устава на „Алфа България“ АД за увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване при условията на първично публично предлагане на емисия варианти със следните параметри:
  - Обща стойност на емисията: до 194 891 400 лв. (сто деветдесет и четири милиона осемстотин деветдесет и една хиляди и четиристотин лева);
  - Емисионна стойност на един вариант: 0.002 лв. (две десети от стотинката);
- Брой права, които ще бъдат емитирани - 1 181 160 броя
- Съотношение между право и вариант: 1 бр. право за записване на 165 броя варианти;

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

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

**1.14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППК, и на неговата група предприятия по смисъла на Закона за счетоводството.**

През 2019 г. не са настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на дружеството и на неговата група по смисъла на ЗСч.

**1.15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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 ефективно функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация на дружеството. 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, съгласно законовите разпоредби.

**1.16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.**

През отчетената финансова 2019 година са извършени следните промени в управителните и надзорните органи:

С Решение на Общото събрание на акционерите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД от 06.08.2019 г., са вписани нови членове в Съвета на директорите- г-н Уилиам Фитцпатрик Костофф и г-н Антон Ерокхине, както и е вписан нов представляващ /изпълнителен директор/ на

Дружеството - г-н Антон Ерокхине. На 12.08.2019г. чрез вписване с рег. 20190812171811 на търговски регистър към Агенция по вписванията е вписана промяната в представителната власт и състава на Съвета на директорите. Емилия Руменова Нанова не е вече представляващ /изпълнителен директор/ на Дружеството.

С Решение на Общото събрание на акционерите за вписване на нов член в Съвета на директорите -г-ца Емилия Руменова Нанова, както и е вписан втори представляващ /изпълнителен директор/ на Дружеството – г-ца Емилия Руменова Нанова. На 22.08.2019г. чрез вписване с рег. 20190822125630 на търговски регистър към Агенция по вписванията е вписана промяната в представителната власт и състава на Съвета на директорите.

Считано от същата дата, а именно 22.08.2019г., членове в Съвета на Директорите са:

- Антон Ерокхине
- Емилия Руменова Нанова
- Уилиам Фитцпатрик Костофф

Считано от 22.08.2019 г. Дружеството се представлява поотделно от:

- Емилия Руменова Нанова
- Антон Ерокхине

На извънредно Общото събрание на акционерите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ” АД от 23.12.2019 г. е взето решение за промяна на членовете на Съвета на директорите и представляващите. На 02-01-2020 г. чрез вписване с рег. 20191223151136 на търговски регистър към Агенция по вписванията е вписана промяната в представителната власт и състава на Съвета на директорите.

Емилия Нанова е освободена като член на СД. Валери Петров Китев е вписан като член на СД и представляващ /изпълнителен директор/ на Дружеството.

Считано от 02.01.2020 г. Съвета на директорите, вписан в Търговския регистър при Агенцията по вписванията се състои от следните членове:

- Валери Петров Китев
- Антон Ерокхине
- Уилиам Фитцпатрик Костофф

Считано от 02.01.2020 г. представляващи /изпълнителени директори/ на Дружеството, действащи единствено и само заедно, са Валери Петров Китев и Антон Ерокхине.

**1.17. Информация за размера на възнаграждение и /и ли ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, или произтичат от разпределение на печалбата, включително:**

- а) Получени суми и непарични възнаграждения;
- б) Условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако

възнаграждението се дължи към по-късен момент;

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

През 2019 г. няма такива.

**1.18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и ви сш ия 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.**

Дружеството няма сключени договорености с настоящи акционери или облигационери.

**1.19. 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.**

На 09.12.2019 г. Антон Ерокхине, явяващ се член на Съвета на Директорите на „Алфа България“ АД, придобива пряко чрез покупка 17,9631% или 212 173 броя акции от капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, представляващи 212 173 броя права на глас в Общото събрание на дружеството.

Уилиам Костофф – не притежава акции в дружеството

Емилия Нанова /представляващ и член на Съвета на Директорите до вписването на Валери Китев на 02.01.2020 г. / – не притежава акции в дружеството

На 09.12.2019 г. Валери Китев придобива пряко чрез покупка 33,01805% или 389 996 броя акции от капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, представляващи 389 996 броя права на глас в Общото събрание на публичното дружество, след което на извънредното Общо събрание на акционерите, проведено на 23.12.2019 г., бива избран за член на Съвета на Директорите и изпълнителен директор на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД и е вписан в Търговския Регистър като такъв на 02.01.2020 г.

**1.20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента, съответно лицето по § 1д от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.**



Дружеството няма участие и съдебни дела, касаещи задължения или вземания на дружеството, в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

**1.21. За публичните дружества - данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.**

Директор за връзки с инвеститорите – Емилия Руменова Нанова  
Адрес: гр. София 1408, район Триадица, ул. „Емил Берсински" № 12  
Тел.: +359888542757

**1.22. Друга информация по преценка на дружеството**

Гр. София, 11.03.2020 г.

Изпълнителни Директори:



  
\_\_\_\_\_

Антон Ерокхине

  
\_\_\_\_\_

Валери Китев