

ГРУПА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ОТЧЕТ
ЗА ПЕРИОДА, ПРИКЛЮЧВАЩ НА 31.12.2017г.

Изготвен на 18.04.2018 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	2
Отчет за всеобхватния доход	8
Счетоводен Баланс	9
Отчет за собствения капитал	10
Отчет за паричните потоци	11
Пояснения към финансовия отчет	12
Доклад на независимия одитор	27

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

I. ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ГРУПАТА.

Наименование на предприятието майка: „Алфа България“ АД
Държава на регистрация на предприятието: Република България
Седалище и адрес на регистрация: 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

Съдружници към 31.12.2017 г. са:

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

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

Капиталът на дружеството 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 „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 2017 г. управленската структура на дружеството е както следва:

ГРУПАТА НА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2017-31.12.2017г.

стр.3

Съвет на директорите:

Георги Веселинов Шаранков
Илиан Милков Илиев
Емилия Руменова Нанова

Дружеството се представлява заедно от:

Георги Веселинов Шаранков
Емилия Руменова Нанова

Представители:

Всеки двама от изпълнителните членове на Съвета на директорите

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 01.01.2017г. - 31.12.2017г. е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на консолидирания финансов отчет към 31 Декември 2017г. 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 2017 г. – 31 Декември 2017 г., е одобрен за издаване от Изпълнителния Директор на 18.04.2018 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 2017 г. консолидираната загуба на групата е в размер на 55 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.

VIII. Важни събития за Групата, настъпили през отчетната 2017 година:

На редовното Общо събрание на акционерите, проведено на 26.06.2017г. е взето решение да бъдат освободени от длъжност членове на Съвета на директорите Тони Тодоров Гарфалски, Инна Леонтиева Цертий и Бранимира Тодорова Богданова-Григорова. Общото събрание на акционерите избра нови членове на Съвета на директорите Емилия Руменова Нанова, Илиан Милков Илиев, Георги Веселинов Шаранков за мандат от 3 (три) години, считано от вписването на решението на общото събрание в Търговския регистър към Агенцията по вписванията.

Считано от 24.07.2017 г. Станимир Сергеев Попов е назначен по трудов договор за „Директор за връзка с инвеститорите“ на „Алфа България“ АД.

На 18.07.2017 г. е входиран за одобрение в КФН проспект за първично публично предлагане на нова емисия ценни книжа в размер 59 058 000 броя поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с номинална и емисионна стойност 1 лев всяка, които ще бъдат издадени от „Алфа България“ АД, съгласно решение на извънредно общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 26.06.2017 г. КФН отказва да издаде потвърждение на проспект за първично публично предлагане с решение № 1074-Е от 26.07.2017 г. На 27.07.2017 г. Съвета на директорите на „Алфа България“ АД насрочи за 11.09.2017г. от 10:00 часа извънредно Общо събрание на акционерите, което не се проведе поради липса на необходимия кворум за законно провеждане на събрание и валидно вземане на решения в съответствие с изискванията на закона и Устава на Дружеството. На основание чл.227, ал.3 от ТЗ и чл.115, ал.12 от ЗППЦК, Общото събрание на акционерите се проведе на следващата дата, оповестена в поканата, а именно на 26.09.2017г., от 10'00 часа, на същото място и при същия дневен ред, като събранието бе законно независимо от представения на него капитал.

На проведеното на 26.09.2017 г. извънредно Общо събрание на акционерите на Дружеството, бе взето следното решение: На основание чл. 107 от Закона за независимия финансов одит Общото събрание на акционерите избра за членове на Одитния комитет на Дружеството, следните лица: Светла Ангелова Христова за независим член, Вилиана Валентинова Цомпова за независим член и Илиан Милков Илиев - като член на Съвета на директорите на „Алфа България“ АД, който не е с изпълнителни функции.

На извънредното Общо събрание на акционерите, проведено на 26.09.2017г. е прието 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. Капиталът ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 50 000 000 нови акции, избраният Инвестиционен посредник, който ще обслужва увеличението, е Бета Корп АД.

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.

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

Финансовия отчет на Групата е изготвен на 18.04.2018 г. и описва дейността на дружеството до 31 Декември 2017 г.

В периода между 01.01.2018 г. и 28.02.2018 г. 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.

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.

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. Директорите на "АЛФА БЪЛГАРИЯ" АД са приели бизнес план за периода 2014-2016 г., съгласно който дружеството следва да инвестира, чрез свои дъщерни компании, сумата от 15 млн. лв., в недвижими имоти намиращи се в регионите на Разлог и София

Намеренията за придобиване на недвижими имоти от жилищни сгради в София и ваканционни комплекси, разположени в района на гр. Разлог и гр. Банско (описани по-долу), кореспондират с програмата за развитие на Алфа България АД. С оглед сегментиране на бъдещата стопанска дейност на Емитента, Дружеството предвижда учредяване на дъщерни дружества, които да упражняват пълен контрол над направените инвестиции, както и да управляват закупените недвижими имоти с цел отдаване под наем.

ГРУПАТА НА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2017-31.12.2017г.

стр. 6

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 160лв. Увеличението е свързано с дългосрочната стратегия на дружеството – инвестиции на пазара на недвижими имоти.

Към дата 31.12.2017 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.

XIII. Финансови инструменти

Дружеството не е издавало акции и облигации, нито привилегирани акции след учредяването си. Към 31.12.2017 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

Дружеството 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 2017 г. Дружеството не е придобивало, респ. прехвърляло собствени акции. Дружеството не притежава собствени акции

б. Информация по чл.247 от Търговския закон

През 2017 г. дружеството е ръководено от Съвет на директорите от 3-ма членове.

Членовете на Съвета на директорите на дружеството не притежават акции в дружеството. За периода 01.01.2017 - 31.12.2017 г. няма придобити или прехвърлени от членове на съвета на директорите акции и облигации на дружеството.

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

ГРУПАТА НА АЛФА БЪЛГАРИЯ АД

Годишен консолидиран финансов отчет за периода 01.01.2017-31.12.2017г.

стр.7

Към 31.12.2017 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 2017 г. дружеството не е сключвало сделки по чл.240б от Търговския закон, а именно договори с членове на съвета на директорите и свързани с тях лица, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

Представители:


.....
Георги Шаранков


.....
Емилия Нанова



Дата: 18.04.2018 г.