

# ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ НА „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД

## ЧАСТ II РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

<b>Вид на предлаганите ценни книжа:</b>	обикновени, безналични, свободно прехвърлими и поименни обикновени акции
<b>Брой на предлаганите ценни книжа:</b>	1 738 830 (един милион и седемстотин тридесет и осем хиляди и осемстотин тридесет акции)
<b>Емисионна цена за 1 акция:</b>	1.00 лв. (един лев)

В съответствие с Регламент (ЕО) №809/2004 на Комисията от 29 април 2004г. относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и разпространяването на реклами и Наредба №2 от 17 септември 2003г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа

НАСТОЯЩИЯТ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ СЪДЪРЖА ЦЯЛАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, НЕОБХОДИМА ЗА ВЗЕМАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОННО РЕШЕНИЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕМИТЕНТА И НЕГОВАТА ДЕЙНОСТ. НАСТОЯЩИЯТ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ ВЕДНО С ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА И РЕЗЮМЕТО КЪМ ТЯХ ПРЕДСТАВЛЯВАТ ПРОСПЕКТ ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ.

В ИНТЕРЕС НА ИНВЕСТИТОРИТЕ Е ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С НАСТОЯЩИЯ РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ И С ДОКУМЕНТА ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДИ ДА ВЗЕМАТ ИНВЕСТИЦИОННО РЕШЕНИЕ.

НАСТОЯЩИЯТ ПРОСПЕКТ ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ НА „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД Е ПОТВЪРДЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР С РЕШЕНИЕ № 174-Е/08.03.2013г., КОЕТО НЕ ОЗНАЧАВА, ЧЕ КОМИСИЯТА ОДОБРЯВА ИЛИ НЕ ОДОБРЯВА ИНВЕСТИРАНЕТО В ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА, НИТО ЧЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА НА ПРЕДОСТАВЕНАТА В ДОКУМЕНТА ИНФОРМАЦИЯ.

11.09.2012г.

ИНВЕСТИТОРИТЕ, ПРОЯВИЛИ ИНТЕРЕС КЪМ ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА МОГАТ ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ОРИГИНАЛА НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ, ДА ПОЛУЧАТ БЕЗПЛАТНО КОПИЕ ОТ НЕГО, КАКТО И ДА ПОЛУЧАТ ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО НЕГО В ОФИСИТЕ НА:

**Емитентът**

**„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**



**Адрес:** България, гр. София, 1000, район „Средец“, ул. „Г. С. Раковски“ № 130, ет. 1, ап. 4

**Телефон:** +359 (02) 815 75 10

**Факс:** +359 (02) 981 69 64

**Ел. поща:** [ird@alphabulgaria.com](mailto:ird@alphabulgaria.com)

**Уеб страница:** [www.alphabulgaria.com](http://www.alphabulgaria.com)

**Лице за контакт:** Виктор Марков Гугушев  
Директор за връзки с инвеститорите

**Инвестиционният посредник**

**„БЕТА КОРП“ АД**



**Адрес:** гр. София, 1408, ж.к. Иван Вазов, ул. „Димитър Манов“ № 19-21

**Телефон:** +359 (02) 986-66-83

**Факс:** +359 (02) 421-40-49

**Ел. поща:** [investmentbanking@beta-corp.com](mailto:investmentbanking@beta-corp.com)

**Уеб страница:** [www.beta-corp.com](http://www.beta-corp.com)

**Лице за контакт:** Тихомир Каунджиев  
Отдел „Инвестиционно банкиране“

**Горепосочените документи, съставляващи в съвкупност проспекта за увеличение на капитала, могат да бъдат получени и на интернет страницата на БЪЛГАРСКА ФОНДОВА БОРСА ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) и КОМИСИЯ ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)).**

## СЪДЪРЖАНИЕ:

<b>1</b>	<b>ОТГОВОРНИ ЛИЦА</b> .....	5
1.1	ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ.....	5
1.2	ДАННИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ.....	5
1.3	ФИНАНСОВИ ИНСТИТУЦИИ.....	5
1.4	СЪСТАВИТЕЛ НА ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД.....	5
1.5	ОДИТОР НА ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД.....	6
1.6	ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ОТГОВАРЯТ ЗА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ.....	6
<b>2</b>	<b>ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ</b> .....	6
2.1	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТОРИТЕ.....	6
2.2	АКО ОДИТОРИТЕ СА ПОДАЛИ ОСТАВКА, БИЛИ СА ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ НАЗНАЧЕНИ ОТНОВО ПРЕЗ ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	7
<b>3</b>	<b>ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ</b> .....	7
3.1.	СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	7
3.2.	КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ.....	8
<b>4</b>	<b>РИСКОВИ ФАКТОРИ</b> .....	9
4.1	СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.....	9
4.2	ОТРАСЛОВ (СЕКТОРЕН) РИСК.....	14
4.3	ОБЩИ (СИСТЕМАТИЧНИ) РИСКОВЕ.....	16
<b>5</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА</b> .....	22
5.1	ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА.....	22
5.2	ИНВЕСТИЦИИ.....	26
<b>6</b>	<b>ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ</b> .....	32
6.1	ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ.....	32
6.2	ГЛАВНИ ПАЗАРИ.....	33
6.3	ВЛИЯНИЕ НА ИЗКЛЮЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА И ПАЗАРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	33
6.4	ДАННИ ЗА СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ, ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ.....	33
6.5	КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	33
<b>7</b>	<b>ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА</b> .....	34
7.1	ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА.....	34
7.2	СПИСЪК НА ДЪЩЕРНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА.....	34
<b>8</b>	<b>НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ</b> .....	34
8.1	ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАЩИ ИЛИ ЗАПЛУНУВАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ МАТЕРИАЛНИ ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЗИНГОВАНИ ИМОТИ И ВСЯКАКВИ ГОЛЕМИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ.....	34
8.2	ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО БИХА МОГЛИ ДА ОКАЖАТ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА АКТИВИТЕ.....	35
<b>9</b>	<b>ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД</b> .....	35
9.1	ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ.....	35
9.2	РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА.....	38
<b>10</b>	<b>КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ</b> .....	39
10.1	ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА.....	39
10.2	ИЗТОЧНИЦИ И РАЗМЕР НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА.....	39
10.3	ЗАЕМИ И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА.....	41
10.4	ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ.....	41
10.5	ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКИ 5.2.3. И 8.1.....	41
<b>11</b>	<b>НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ</b> .....	41
<b>12</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ</b> .....	42
12.1	ЗНАЧИТЕЛНИ ТЕНДЕНЦИИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ.....	42
12.2	ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО МОГАТ ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА.....	42
<b>13</b>	<b>ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ</b> .....	43
<b>14</b>	<b>АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО</b> .....	43
14.1	УЧРЕДИТЕЛИ И ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА.....	43

14.2	КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО.....	51
15	<b>ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ</b> .....	52
15.1	РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ.....	52
15.2	ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ЗА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ.....	53
16	<b>ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ</b> .....	53
16.1	ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕТО НА МАНДАДИТЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА.....	53
16.2	ДОГОВОРИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ С ЕМИТЕНТА, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕТО НА ЗАЕТОСТТА.....	53
16.3	ОДИТЕН КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА.....	54
16.4	КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ.....	54
17	<b>ЗАЕТИ ЛИЦА</b> .....	54
17.1	БРОЙ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА И ГЛАВНИ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ.....	54
17.2	АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ.....	54
17.3	ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА.....	55
18	<b>МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ</b> .....	55
18.1	АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС.....	55
18.2	РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС НА ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ЕМИТЕНТА.....	55
18.3	ЛИЦА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА.....	56
18.4	ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА.....	58
19	<b>ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА</b> .....	58
19.1	ДЕФИНИЦИЯ.....	58
19.2	ЕСТЕСТВО И ОБХВАТ НА ТРАНЗАКЦИИТЕ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....	58
19.3	СУМАТА ИЛИ ПРОЦЕНТЪТ, КОИТО ПРЕДСТАВЛЯВАТ ТРАНЗАКЦИИТЕ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ОТ ОБОРОТА НА ЕМИТЕНТА.....	59
20	<b>ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ</b> .....	59
20.1	ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	59
20.2	ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	60
20.3	ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ.....	60
20.4	ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	60
20.5	ОТКОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	60
20.6	МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	60
20.7	ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ.....	61
20.8	ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА.....	61
20.9	ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА.....	62
21	<b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ</b> .....	62
21.1	АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ.....	62
21.2	УСТАВ НА ЕМИТЕНТА.....	64
21.3	ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА И КЪДЕ СЪЩИТЕ МОГАТ ДА БЪДАТ НАМЕРЕНИ В УСТАВА.....	64
21.4	РЕЗЮМЕ НА ВСЯКАКВИ РАЗПОРЕДБИ НА УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА, ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ.....	64
22	<b>ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ</b> .....	76
23	<b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС</b> .....	76
23.1	ЗАПИС ИЛИ ДОКЛАД НА ЕКСПЕРТ.....	76
23.2	ПОТВЪРЖДАВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА, ПОЛУЧЕНА ОТ ТРЕТИ СТРАНИ.....	76
24	<b>ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ</b> .....	76
25	<b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА</b> .....	77
26	<b>ПРИЛОЖЕНИЯ</b> .....	77
27	<b>ИЗПОЛЗВАНИ ДЕФИНИЦИИ И СЪКРАЩЕНИЯ</b> .....	77
28	<b>ДЕКЛАРАЦИИ</b> .....	79

## 1 ОТГОВОРНИ ЛИЦА

### 1.1 ДАННИ ЗА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, наричано за краткост Дружеството или Емитентът, е акционерно дружество с едностепенна система на управление. Членове на Съвета на директорите са:

- **ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ**, с адрес за кореспонденция в Република България: гр. София, район „Средец“, ул. „Георги Сава Раковски“ № 130, ет. 1, ап. 4 – Изпълнителен директор.
- **СТЕФАН МАРКОВ ГУГУШЕВ**, с адрес за кореспонденция в Република България: гр. София, район „Средец“, ул. „Георги Сава Раковски“ №130, ет.1, ап.4 – Председател на Съвета на директорите.
- **ЕЛЕНА НЕНОВА НЕНОВА**, с адрес за кореспонденция в Република България: гр. София, район „Средец“, ул. „Георги Сава Раковски“ № 130, ет. 1, ап. 4 – Заместник председател на Съвета на директорите.

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД се представлява от Изпълнителния директор **ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ**. Дружеството не е назначило прокурист или друг търговски пълномощник.

### 1.2 ДАННИ ЗА ИНВЕСТИЦИОННИ ПОСРЕДНИЦИ И ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ

#### 1.2.1 ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК:

„БЕТА КОРП“ АД, ЕИК 831659946, със седалище и адрес на управление – град София, 1408, жк. Иван Вазов, ул. „Димитър Манов“ № 19-21, тел. +359 (2) 986-66-83, факс +359 (2) 986-55-66, e-mail: [investmentbanking@beta-corp.com](mailto:investmentbanking@beta-corp.com);

#### 1.2.2 ПРАВНИ КОНСУЛТАНТИ:

По настоящата емисия „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД ползва като правен консултант Адвокатско дружество „ГУГУШЕВ И ПАРТНЬОРИ“, регистрирано ф.д. 813/2010, БУЛТСТАТ 176026301, със седалище и адрес на управление – град София 1000, район Средец, ул. „Георги Сава Раковски“ №130, ет.2, ап.4, тел. +359 (2) 815-75-10, факс +359 (2) 981-69-64.

### 1.3 ФИНАНСОВИ ИНСТИТУЦИИ

Основните банки, финансовите институции и инвестиционни посредници, с които „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД има трайни отношения са: „ПЪРВА ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА“ АД, ИП „БЕТА КОРП“ АД.

### 1.4 СЪСТАВИТЕЛ НА ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД

„ГУГУШЕВ ФАЙНЪНС ЕНД АКАУНТИНГ“ ООД, ЕИК: 175436475, със седалище и адрес на управление: град София 1000, район Средец, ул. „Георги Сава Раковски“ №130, ет.1, ап.4, тел. +359 (02) 981 98 95, факс +359 (02) 981 69 64, представлявано от **Димка Иванова Кънчева**, е съставител на годишните финансови отчети на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД за 2009г., 2010г. и 2011г., както и на междинните неаудитирани финансови отчети на Дружеството към 30.06.2012г. и 30.06.2011г.

## 1.5 ОДИТОР НА ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ НА „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД

ЕТ „ПРОФИТ–МАРИЯ ВАКЛИНОВА“, представлявано от **Мария Стефанова Ваклинова**, член на ИДЕС, с диплом № 0353/96, седалище и адрес на управление България, област Хасково, общ. Димитровград, гр. Димитровград, п.к. 6400, ул. „Е. Станев“ бл.10, вх. А, ап.5 е одитор на годишните финансови отчети на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД за 2009г., 2010г. и 2011г.

## 1.6 ДЕКЛАРАЦИЯ ОТ ЛИЦАТА, КОИТО ОТГОВАРЯТ ЗА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Членовете на Съвета на директорите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Регистрационен документ, съответно за цялата информация в него. Съставителят на финансовите отчети на Емитента – „ГУГУШЕВ ФАЙНЪНС ЕНД АКАУНТИНГ“ ООД, представлявано от управителя **Димка Иванова Кънчева**, отговаря солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети, а регистрираният одитор на Дружеството – ЕТ „ПРОФИТ–МАРИЯ ВАКЛИНОВА“, регистрирано специализирано одиторско предприятие, представлявано от управителя **Мария Стефанова Ваклинова** – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Изготвянето на регистрационния документ е възложено на инвестиционен посредник „БЕТА КОРП“ АД (седалище и адрес на управление: град София, 1408, жк. Иван Вазов, ул. „Димитър Манов“ № 19-21) и на правен консултант Адвокатско дружество „ГУГУШЕВ И ПАРТНЬОРИ“ (седалище и адрес на управление – град София 1000, район Средец, ул. „Георги Сава Раковски“ №130, ет.2, ап.4).

**ВКЛЮЧЕНАТА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ ИНФОРМАЦИЯ Е ПРЕДОСТАВЕНА ОТ ЕМИТЕНТА „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД НА СЪСТАВИТЕЛИТЕ – ИП „БЕТА КОРП“ АД И АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО „ГУГУШЕВ И ПАРТНЬОРИ“ ВЪВ ВИДА, КАЧЕСТВОТО И ПЪЛНОТАТА, В КОЯТО Е ПРЕСТАВЕНА В ПРОСПЕКТА ИЛИ Е ЗАИМСТВАНА ОТ ПУБЛИЧНИ ИЗТОЧНИЦИ, ИЗРИЧНО ПОСОЧЕНИ В ТЕКСТА.**

Отговорни за изготвянето и информацията в Регистрационния документ са:

- Тихомир Иванов Каунджиев – инвестиционен консултант, ИП „БЕТА КОРП“ АД
- Добринна Желева Раданова – консултант, Адвокатско дружество „ГУГУШЕВ И ПАРТНЬОРИ“

**ПОСОЧЕНИТЕ ПО-ГОРЕ ЛИЦА, ОТГОВОРНИ ЗА ИЗГОТВЯНЕТО И ИНФОРМАЦИЯТА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ, С ПОЛАГАНЕ НА ПОДПИСИТЕ СИ НА ПОСЛЕДНАТА СТРАНИЦА НА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ, ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ СЛЕД КАТО СА ПОЛОЖИЛИ ВСИЧКИ РАЗУМНИ ГРИЖИ ДА СЕ УВЕРЯТ, ЧЕ СЛУЧАЯТ ТАКЪВ И ИНФОРМАЦИЯТА, СЪДЪРЖАЩА СЕ В ПРОСПЕКТА, ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, Е В СЪОТВЕТСТВИЕ С ФАКТИТЕ И НЕ СЪДЪРЖА ПРОПУСК, КОЙТО Е ВЕРОЯТНО ДА ЗАСЕГНЕ НЕЙНОТО ЗНАЧЕНИЕ.**

## 2 ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

### 2.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТОРИТЕ

Годишните отчети на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД за 2009 г., 2010 г. и 2011 г. са заверени от ЕТ „ПРОФИТ–МАРИЯ ВАКЛИНОВА“, представлявано от Мария Стефанова Ваклинова, член на ИДЕС, с диплом №0353/96, седалище и адрес на управление България, област Хасково, общ. Димитровград, гр. Димитровград, п.к. 6400, ул. „Е. Станев“ бл.10, вх. А, ап.5.

## 2.2 АКО ОДИТОРИТЕ СА ПОДАЛИ ОСТАВКА, БИЛИ СА ОТСТРАНЕНИ ИЛИ НЕ СА БИЛИ НАЗНАЧЕНИ ОТНОВО ПРЕЗ ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Няма одитори, които са подали оставка, били са отстранени или не са били назначени отново през периода, обхванат от историческата финансова информация.

## 3 ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 3.1. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

В следващата таблица е представена систематизирана финансова информация за „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД през последните 3 (три) финансови години, съгласно годишните одитирани финансови отчети на компанията. Финансовите данни към 30.06.2011г. и 30.06.2012г. са на база неодитиран междинен финансов отчет на Емитента към съответната дата.

Основни финансови показатели	междинни финансови отчети		годишни финансови отчети		
	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Основен капитал	580	50	580	50	50
Натрупана печалба/загуба	(94)	(53)	(53)	(8)	0
Нетна печалба/загуба за периода	(13)	(16)	(41)	(45)	(8)
Общо собствен капитал:	473	(19)	486	(3)	42
Брой акции	579 610	50 000	579 610	50 000	50 000
Сума на активите	499	6	521	7	42
Текущи активи	499	6	521	7	41
Дългосрочни задължения	0	7	0	0	0
Краткосрочни задължения	26	18	27	10	0
Общо приходи от основна дейност	0	0	0	0	0
Общо разходи за основна дейност	13	16	41	47	8
Нетен доход/загуба на акция (лв.)	(0.02)	(0.32)	(0.07)	(0.90)	(0.16)

Дружеството е регистрирано в Търговския регистър на 09.09.2009г. и до датата на проспекта не е реализирало приход от продажби, нито финансови приходи и извънредни приходи.

За периода от 01.01.2012г. до 30.06.2012г. Дружеството е акумулирало разходи от обичайната дейност в размер на 13 хил. лева. Към 30.06.2012г. за отчетния период „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД е формирало текуща загуба в размер на 13 хил.лв., дължаща се на реализирани разходи, свързани с организиране и популяризиране на дейността на Дружеството. Финансовият резултат на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД към 30.06.2012г. е счетоводна загуба в размер на 13 хил.лв.

Натрупаната към 30.06.2012г. загуба от 107 хил.лв. е в резултат на осъществени разходи за външни услуги, свързани с учредяване на Дружеството, придобиване на публичен статут, организиране на две процедури по увеличение на капитала и подготвяне на Дружеството за основната му дейност и популяризиране на дейности.

Сумата на активите на компанията е в размер на 499 хил. лева. Активите на Дружеството представляват пари и парични еквиваленти в размер на 499 хил.лв.. Нетната стойност на активите на Дружеството е в размер на 499 хил.лв.

Акционерният капитал на Дружеството е разпределен в 579 610 броя обикновени, безналични и поименни акции с право на един глас всяка. Дружеството не е изплащало дивиденди от учредяването си.

### 3.2. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД не притежава дялове в други дружества и не изготвя отчети на консолидирана база. Източник на посочената финансова информация са междинни неаудирани финансови отчети на Дружеството към 30.06.2012г. и 30.06.2011г. и аудирани годишни финансови отчети на Дружеството към 31.12.2009г., 31.12.2010г. и 31.12.2011г.

**ТАБЛИЦА № 1 – Капитализация на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД (сумите са в хил.лв.)**

Основни финансови показатели	междинни отчети		годишни одитирани отчети		
	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
Основен капитал	580	50	50	50	50
Резерви	0	0	0	0	0
Финансов резултат от минали години	(94)	(53)	(53)	(8)	0
Текущ финансов резултат	(13)	(16)	(41)	(45)	(8)
<b>Собствен капитал:</b>	<b>473</b>	<b>(19)</b>	<b>486</b>	<b>(3)</b>	<b>42</b>

През последните три финансови години компанията реализира отрицателен финансов резултат в размер на 53 хил.лв. „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД няма краткосрочни задължения към доставчици.

**ТАБЛИЦА № 2 – Задължнялост на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД (сумите са в хил.лв.)**

Основни финансови показатели	междинни отчети		годишни одитирани отчети		
	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.	хил.лв.
<b>Дългосрочни задължения, в т.ч.</b>	<b>0</b>	<b>7</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
- Задължения към свързани предприятия	0	7	8	0	0
<b>Краткосрочни задължения в т.ч.</b>	<b>26</b>	<b>13</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>0</b>
- Текущи задължения	26	13	27	10	0
<b>Общ размер на задълженията:</b>	<b>26</b>	<b>13</b>	<b>27</b>	<b>10</b>	<b>0</b>

Текущите задължения на Емитента са формирани от размера на задължения към персонала в размер на 18 хил.лв. и задължения към осигурителни предприятия в размер на 8 хил.лв.

Към момента Емитентът не използва дългов капитал за финансиране на дейността си и съответно няма необезпечена, гарантирана или друг вид задължнялост.



## 4 РИСКОВИ ФАКТОРИ

Според основно разбиране в икономиката, високата потенциална доходност на една инвестиция е свързана с висок риск. Това схващане произлиза от факта, че всеки бизнес и всяка инвестиция са свързани с определени рискови фактори.

Преди да инвестират в акции на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, на потенциалните инвеститори се препоръчва внимателно да преценят рисковите фактори, описани в този раздел. В случай, че някой от рисковете, описани в този раздел, настъпи, негативните ефекти върху дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД и неговите финансови резултати могат да бъдат значителни. Инвеститорите трябва да имат предвид също така, че рисковете, описани по-долу, не са единствените, които „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД среща при осъществяване на своята дейност. Допълнителни рискове и/или несигурни събития, които към настоящия момент не са известни или се считат за несъществени могат също да имат значителен неблагоприятен ефект върху дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД и неговите финансови резултати.

Дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД е изложена на общи и специфични рискове, свързани с макроикономическата среда и специфичния отрасъл, в който Дружеството работи. Различни групи рискове могат да влияят едновременно на дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, като някои от тях могат да бъдат ограничавани, а други са извън контрола на Дружеството. Предвижданите от „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД механизми за ограничаване и намаляване на рисковете са описани в следващите точки.

### 4.1 СПЕЦИФИЧНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

#### 4.1.1 БИЗНЕС РИСК.

Този риск се определя от естеството на дейността на Емитента, и представлява несигурността от получаване на приходи, характерни за специфичните пазари, на които Емитентът работи, както и за начина за извършване на продажбите на продукти и услуги и съответните стратегии и планове.

Емитентът възнамерява да извършва инвестиция в три основни насоки – жилищни сгради, бизнес сгради и ваканционни комплекси.

Бизнес рискът се състои в това планираното сегментиране на инвестиционните области да не успее да генерира достатъчно приходи, които да възвърнат инвестирания капитал, както и да поставят Емитента в по-неконкурентна позиция спрямо съществуващите и утвърдени на пазара лидери. Управлението на този риск е свързано с гъвкави политики по отношение навлизането на пазара и плавно осъществяване на инвестициите, съобразено с българските реалности.

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.

#### 4.1.2 ПАЗАРЕН РИСК

Дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД е свързана с пазара на недвижими имоти. Дружеството възнамерява да осъществи инвестиции в покупко-продажба на недвижими имоти, отдаване под наем, предоставяне на всякакъв вид услуги, свързани с поддръжката и техническото обслужване на недвижими имоти.

Инвестиционните цели на Дружеството са продажба и/или придобиване на недвижими имоти с цел последваща продажба и/или извличане на доходи от тях, строителство върху регулирани поземлени имоти.

През периода от 2003 год. до 2008 год. пазарът на недвижими имоти в страната се характеризираше със силен ръст, като този сектор и вертикално свързаните с него бяха основен фактор за ръста на икономиката в страната за периода. Пазарът се характеризира със силна конкуренция, сегментация и наличие на множество играчи, опериращи на пазара.

През третото тримесечие на 2008 год. глобална финансова криза преобърна положителната тенденция по отношение на пазара на недвижими имоти в България. Поради нестабилната икономическата среда в страната и страните от ЕС, през поседните четири години пазарът на недвижими имоти претърпя драстично свиване на инвестициите в недвижими имоти и спад на цените равнища във всички сегменти.

Осъществяването на инвестиционната програма на компанията би изложило Емитента на риск от това негативната тенденция на пазара да продължи, което би оказало негативно влияние върху резултатите на Дружеството. Влиянието на световната финансова криза е риск, който не може да бъде управляван напълно, тъй като представлява външен фактор. Мерките, които Дружеството ще предприеме с оглед ограничаване изложеността на този риск са свързани с осъществяване на диверсификация на портфейла от инвестиции на компанията.

За минимизирането и управлението на този риск, Дружеството разчита на ефективен подбор на търговските партньори, текущ контрол на събираемостта на вземанията и договаряне на предпазни клаузи в търговските взаимоотношения, които ще осигурят възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

---

#### 4.1.3 ЦЕНОВИ РИСК

Проявлението на този риск е свързано с потенциалната опасност от понижаване на цените на недвижимите имоти. Ценови риск съществува и по отношение на опасността цените на отдаване под наем на недвижимите имоти да се понижат, в случай, че Емитентът запази собствеността върху недвижимите имоти и ги отдава под наем. Понижаването, както в наемните нива, така и в продажните цени може да бъде предизвикано от конкурентен натиск, от свръх предлагане и от ограничено търсене. Друго проявление на този риск, представлява опасността от нарастване себестойността на обектите, както поради по-високи цени на строителните материали, така и поради повишаване в цените на труда в сектора.

За минимизирането и управлението на този риск, Дружеството ще прилага подход на оптимизиране на разходите и гъвкава ценова политика, които ще осигурят възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

---

#### 4.1.4 ВАЛУТЕН РИСК

Валутният риск намира своето проявление при неблагоприятни промени в съотношенията между валутите, в които са деноминирани приходите и разходите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД или обобщава неочаквани, внезапни промени във валутните курсове, носещи риск от сериозни загуби от превалутиране.

Възможно е, вследствие на валутния риск, на който са изложени доставчиците и клиентите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, Дружеството индиректно да претърпи икономически загуби и пропуснати ползи.

Влиянието на валутния риск върху дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД би се проявило при евентуална промяна на фиксирания валутен курс на лева към еврото и/или отмяна на системата на валутен борд, докато България се присъедини към еврозоната и въведе като платежна единица еврото. Въпреки, че присъединяването към еврозоната и въвеждането на еврото като платежна единица в България е стратегическа цел на няколко правителства, няма сигурност и гаранции, че това ще бъде постигнато в средносрочен план, поради значителната несигурност в плановете за членство в еврозоната на сегашното правителство.

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.

#### 4.1.5 ЛИХВЕН РИСК

Проявлението на лихвения риск е свързано с евентуални неблагоприятни промени в лихвените нива в България. В случай, че „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД използва дългов капитал за финансиране, при евентуално повишаване на лихвените проценти в еврозоната и в България, разходите за лихви по ползваните от Дружеството кредити ще се увеличат, съответно това би имало неблагоприятно отражение върху ликвидността и финансовите резултати. Към момента на изготвяне на настоящия документ, Дружеството не използва инвестиционни, оборотни или друг вид кредити и съответно изложеността на Дружеството на този риск е ограничена до потенциалната нужда от използване на привлечени средства.

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.

#### 4.1.6 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. Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че членовете на Съвета на Директорите на Емитента, Стефан Марков Гугушев и Евгени Иванов Найденов, са членове на СД на публичното дружество „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД.

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, това че през последните две години „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД организира две процедури по първично публично предлагане на нови акции. В рамките на първата процедура по увеличение на капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД (стартирала през май 2010г.), бяха предложени за записване 15 млн. нови акции. В резултат на подписката не са записани нови акции, поради което подписката е неуспешна и капиталът на Дружеството не е увеличен. Резултатите от подписката бяха пряко повлияни от проявление на специфични рисковете, свързани с дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД и усложнената икономическа конюнктура в страната в периода на подписката.

В рамките на втората процедура по увеличение на капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД (стартирала през октомври 2011г.), бяха предложени за записване 10 млн. нови акции, от които бяха записани и заплатени 529 610 броя акции или 5.296% от всички предложени. Влияние върху резултатите от подписката оказа

несигурността на дългова криза в страните от Евророната и специфични рисковете, свързани с дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД.

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

#### 4.1.7 РИСК ОТ НЕУСПЕШНО ОСЪЩЕСТВЯВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ

Глобалната финансова криза, както и текущото състояние на българската икономика, поражда риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на акции от увеличението на капитала. Съществува риск подписката за записване на акции от увеличението на капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД да приключи неуспешно. В този случай ръководството на Емитента ще разгледа алтернативни варианти за финансиране, чрез които да бъде подкрепена капиталовата позиция на Дружеството.

При неуспешна подписка, инвеститорите няма да могат да получат записаните от тях в периода на публичното предлагане акции, като всички плащания ще им бъдат възстановени без обаче да им бъде предоставена каквато и да било допълнителна компенсация за периода, по време на който те не са могли да разполагат с предоставените за заплащане на акциите парични средства, респективно за всякакви допълнителни разходи и/или ангажменти, които са поели във връзка с публичното предлагане.

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

#### 4.1.8 РИСК ОТ НЕВЪЗМОЖНОСТ ЗА ФИНАНСИРАНЕ НА ИНВЕСТИЦИИТЕ

Съществува риск за Емитента евентуално неуспешно осъществяване на публичното предлагане да доведе до невъзможност за реализиране на стратегията на Дружеството поради недостатъчен размер на капитала за инвестиции.

Освен това съществува риск от невъзможност или ограничения в осигуряването на привлечен паричен ресурс от страна на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД. 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 цели заеми*), може да се окаже принуден да отложи, намали мащаба или прекрати някои от проектите си, което да намали печалбата на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД. Емитентът има сравнително добър достъп до капиталови ресурси. Въпреки това няма гаранции, че при необходимост ще може да се привлече желаното финансиране при приемливи условия.

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

#### 4.1.9 РИСК ОТ СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Съществува потенциален риск от това „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД да извърши сделки със свързаните с него дружества, условията на които се различават от пазарните, което би могло да засегне негативно интересите на акционерите. Към настоящия момент няма практика „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД да извършва сделки със свързани лица, условията на които се различават от пазарните.

#### 4.1.10 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.

На практика „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД ще инвестира почти целия размер на собствения си капитал в капитала на дъщерните дружества, което обуславя риск от зависимост на резултатите на Емитента от резултатите на дъщерните дружества. Възвръщаемостта на инвестициите на дъщерните дружества ще има пряко отражение върху показателите за доходност и възвръщаемост на акционерния капитал на Емитента.

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

#### 4.1.11 РИСК ОТ ПРОЕКТИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО И ИЗБОР НА НЕПОДХОДЯЩА СТРАТЕГИЯ

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.

Оперативните и финансовите резултати на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД са обвързани със специфичните фактори, които влияят на сектора на недвижимите имоти. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти с определено предназначение или местоположение, от намаляване на търсенето на недвижими имоти, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори, увеличаване на оперативните разходи. Едновременно с това, финансовите резултати на Емитента зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите.

За минимизирането и управлението на този риск, Дружеството разчита на това мениджмънтът на дъщерните дружества, да полага всички усилия за преодоляването и минимизирането им, доколкото зависи от техните действия. Мениджмънтът на компанията притежава значителен опит и управленски качества, които предполагат успешно реализиране на стратегическата и инвестиционна програма на Дружеството.

#### 4.1.12 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.

Рискът от подобно състояние е на това основание не е реален, но Дружеството планира да го минимизира посредством осъществяване на инвестиции в недвижими имоти, което е и основната цел на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД.

#### 4.1.13 РИСК ДРУЖЕСТВОТО ДА ПРОДЪЛЖИ ДА НЕ ОСЪЩЕСТВЯВА ДЕЙНОСТ

Проявлението на този риск е свързано с невъзможност да се реализира инвестиционна програма на Дружеството поради негативно проявление на рискови фактори, свързани със сектора на недвижими имоти или липса на финансиране, с което да реализира планираните инвестиции.

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че проявлението на този риск на практика ще попречи на Дружеството да осъществява реална стопанска дейност и би довело до неосъществяване на инвестиционни планове и конкретни сделки „Алфа България“ АД.

За минимизирането и управлението на този риск, Дружеството разчита на това мениджмънтът на дъщерните дружества, да полага всички усилия за преодоляването и минимизирането им, доколкото зависи от техните действия. Рискът от подобно естество се характеризира с много ниска вероятност, но Дружеството планира да го минимизира посредством осъществяване на инвестиции в недвижими имоти, което е и основната цел на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД.

В случай, че дружеството продължи да не осъществява дейност, това обстоятелство ще накърни сериозно интересите на настоящите и потенциалните инвеститори в негови акции.

#### 4.1.14 РИСК ОТ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД е изправено пред възможен риск от прекратяване на Дружеството поради обстоятелството, че нетните активи на Дружеството към 30.06.2012г. са под размера на вписания капитал. Това обстоятелство няма да се промени и след планираното увеличение на акционерния капитал, поради факта, че емисионната стойност на една нова акция е равна на номиналната стойност от един лев. Рискът от евентуално прекратяване на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД на това основание е реален, но Дружеството планира да го минимизира посредством осъществяване на инвестиции в недвижими имоти, което е и основната цел на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД .

Дружеството може да се изправи пред редица 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. Въпреки това, Дружеството може да не успее да постигне стратегическите си цели в близките години вследствие на неблагоприятни макроикономически условия, а това може да има съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото състояние и резултатите от дейността му.

#### 4.1.15 РИСК ОТ 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.

## 4.2 ОТРАСЛОВ (СЕКТОРЕН) РИСК

Основните проявления на отрасловия риск върху дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД са следните:

#### 4.2.1 УВЕЛИЧЕНА КОНКУРЕНЦИЯ

Секторът се характеризира с наличието на силно развита конкуренция. На пазара оперират много местни и международни компании. Един от ефектите на влиянието на глобалната финансова криза върху сектора е замразяването на редица проекти, което изтласква редица конкуренти и предполага ограничена изложеност на компанията на това проявление на отрасловия риск, при текущата конюнктура на пазара. В случай на увеличена конкуренция, пазарната ситуация би се променила, което ще наложи реорганизация на инвестиционните планове на компанията и съобразяването им с конкретните условия.

#### 4.2.2 РЕГУЛАТОРЕН РИСК

Степента, в която Емитента е изложен на този вид риск, се измерва с възможността за промени в регулаторната рамка, регулираща дейността на Емитента, които промени да доведат до рестрикции или да бъдат въведени допълнителни изисквания за осъществяване на дейността.

#### 4.2.3 СПЕЦИФИЧЕН РИСК НА ЕМИТЕНТА

Рискът се свързва с характеристиките на проектите и компаниите, в които **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** възнамерява да инвестира. Много е важно възвращаемостта от инвестирания капитал да бъде адекватна на поетия риск. Степента на риск основно се определя от степента на диверсификация на инвестиционния портфейл на Емитента. Към датата на изготвяне на настоящия проспект **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** няма осъществени инвестиции.

Инвестиционната стратегия на Емитента включва инвестиции в проекти за недвижими имоти на територията на България. Изпълнението на тази стратегия ще осигури ограничаване на риска посредством вътресекторна диверсификация. Управлението на риска ще е свързано с активно управление на инвестициите, наемането на високо квалифициран персонал на ръководните позиции, засилен контрол върху изпълнението на стратегиите и плановете на Емитента.

#### 4.2.4 БИЗНЕС РИСК

Този риск се определя от естеството на бизнеса на Емитента и проявлението му е свързано с несигурността от получаване на приходи от осъществяваната дейност, както и неефективно управление на продажбите. Управлението на този риск ще стартира след осъществяването на инвестиционната програма на Дружеството.

#### 4.2.5 УПРАВЛЕНСКИ РИСК

Проявлението му е свързано с опасността от недобро управление, недобре функциониращи вътрешни процеси, системи и недостатъчно 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, а оперативното управление е предоставено на изпълнителния директор, което предполага повишен риск от концентрация в управлението и води до намаляване на информационната осигуреност на вземаните решения. Но от друга страна повишената независимост на оперативното управление предполага по-голяма гъвкавост при вземане на управленски решения. Мениджмънтът на компанията притежава значителен опит и управленски качества, които предполагат успешно реализиране на стратегическата и инвестиционна програма на Дружеството.

#### 4.2.6 ЛИКВИДЕН РИСК

Проявлението на ликвидния риск по отношение на дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД се свързва с възможността за липса на навременни и/или недостатъчни налични средства за посрещане на всички текущи задължения на Дружеството. Този риск може да настъпи, както при значително забавяне на плащанията от страна на длъжниците на Дружеството, така и при неправилно управление на паричните потоци от основната, инвестиционната и финансовата дейности на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД.

Неправилното управление на паричните потоци и евентуално настъпването на ликвидна криза могат да доведат до реализирането на непредвидени загуби и пропуснати ползи от страна на Дружеството. Противоедействие на проявлението на ликвидния риск може да бъде поддържането на минимална парична наличност във всеки един момент и правилното управление на паричните потоци от дейността.

### 4.3 ОБЩИ (СИСТЕМАТИЧНИ) РИСКОВЕ

*Системният риск произтича от общите условия, в които оперират икономическите субекти, и по тази причина оказва влияние върху всеки бизнес, институция и финансов инструмент. Неговото влияние е външно по отношение на икономическите субекти, поради което не може да бъде управлявано. Това налага обстойно проучване и анализиране на компонентите на системния риск и съобразяване на инвестиционната политика на всеки субект с неговото влияние.*

#### 4.3.1 РИСК ОТ ЕФЕКТИТЕ, СВЪРЗАНИ С ГЛОБАЛНАТА ФИНАНСОВО-ИКОНОМИЧЕСКА КРИЗА

Световната икономическа криза, започнала през 2007 г., доведе в много държави по света (вкл. САЩ, Страните от ЕС, Русия и Япония) до сериозен спад на икономическото развитие и увеличаване на безработицата, ограничен достъп до финансов ресурс и сериозен спад в цените на финансовите активи в световен мащаб. Финансовата криза, също така, оказа много негативно влияние върху глобалния финансов пазар като цяло, изразяващо се в недоверие от страна на инвеститорите във финансовите пазари и намаляване на инвестициите във финансови инструменти. В резултат на това компаниите от финансовия сектор изпаднаха в състояние трудно да поддържат ликвидност и да набират капитал.

Не може да се твърди със сигурност, че едно бъдещо влошаване на бизнес климата няма да доведе до ново увеличаване на безработицата и намаляване на доходите на населението в България, което от своя страна да се изрази в занижаване на потреблението. Ниските нива на потребление биха оказали влияние върху продажбите на компанията.

Бъдещото влошаване на бизнес климата и липсата на сигурност по отношение на тенденциите на глобалния финансов пазар и в частност на българския финансов пазар, може също да окаже неблагоприятно влияние върху перспективите за развитие на Емитента. Неговите резултати и финансовото състояние.

#### 4.3.2 КРЕДИТЕН РИСК

Кредитният риск на Държавата е рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. Кредитният рейтинг и перспективата му са сред основните показатели, които чуждестранните инвеститори вземат под внимание, когато формулират инвестиционните си решения за съответната държава.



В края на 2011г. Standard & Poor's потвърди кредитния рейтинг на България от BBB/A-3, като дългосрочната перспектива пред страната остана стабилна. На 13 декември 2011г. рейтинговата агенция Fitch Ratings потвърди рейтинг от BBB-, но промени перспективата от „положителна“ на „стабилна“. На 22 юли 2011 г. кредитната агенция Moody's повиши кредитния рейтинг на България от Ваа3 на Ваа2 със стабилна перспектива.

Moody's мотивира повишението на рейтинга с ефективната фискална консолидация, допълнена от текущите структурни реформи, които се очаква да запазят много ниските нива на държавния дълг на България. Прогнозата ѝ е, че те ще доведат до последващо съкращаване на бюджетния дефицит под Маастрихтския критерий от 3% през тази година и до близък до балансирания бюджет през следващите години. От Moody's подчертават силната ликвидност и капиталови буфери както на финансовата система, така и на правителството, които по мнението на агенцията, са способни да поемат шокове, произтичащи от регионалната нестабилност. От агенцията очакват още публичните финанси и българската банкова система да останат извън влиянието на гръцката дългова криза, благодарение на съществената ликвидност и капиталови буфери. Таблицата по-долу обобщава актуалните оценки на кредитните агенции по кредитния рейтинг на България.

**ТАБЛИЦА № 3 - Кредитни рейтинги на Република България**

Агенция	Дата	Чуждестранна валута			Местна валута		
		Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива	Дългосрочен	Краткосрочен	Перспектива
Standard & Poor's	21.12.2011	<b>BBB</b>	<b>A-3</b>	<b>Стабилна</b>	<b>BBB</b>	<b>A-3</b>	<b>Стабилна</b>
Fitch	13.12.2011	<b>BBB-</b>	<b>F3</b>		<b>BBB</b>	<b>A-3</b>	<b>Стабилна</b>
		<i>Облигации и дългосрочни ценни книжа</i>	<i>Дългосрочни банкови депозити</i>	<i>Перспектива</i>	<i>Дългосрочни ДЦК</i>	-	-
Moody's	22.7.2011	Ваа2	Ваа2	<b>Стабилна</b>	Ваа2	-	-

Източник: Министерство на финансите, [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg)

#### 4.3.3 ИКОНОМИЧЕСКИ РАСТЕЖ И ВЪНШНА ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Взаимодействието между икономическия растеж и външната задлъжнялост на страната оказват пряко влияние върху формирането и изменението на пазарните условия и инвестиционния климат. Официалните статистически данни за първото тримесечие на 2012г. показват повишение на БВП и на БВП на глава от населението, което е показателно за възстановяване на икономиката и преодоляване на негативния ефект от глобалната финансова криза.

**ТАБЛИЦА № 4 - Брутен вътрешен продукт**

	Годишни данни						Тримесечни данни		
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011		2012
							Q3	Q4	Q1
БВП (млн. лв.)	51 783	60 185	69 295	68 322	70 511	75 265	21 045	19 465	15 705
БВП (годишен реален темп на изменение)	6.5%	6.4%	6.2%	-5.5%	0.4%	1.7%	1.9%	0.3%	0.9%

\* темп на нарастване спрямо същия период на предходната година. Източник: БНБ ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg))

След въвеждането на системата на валутен борд през 1997 г., България постига Макроикономическа стабилност и добри показатели за икономическо развитие. Средният ръст на БВП за периода 1998 – 2004г. е 4.4%. През 2007 г. се наблюдава повишение в ръста на БВП на годишна база – от 6.1% на 6.2%, като най-висок ръст е регистриран през последното тримесечие на годината – в размер на 6.9%. Тази тенденция се запазва и през първото полугодие на 2008 г., когато е реализиран ръст на БВП в размер на 7.1%. През третото тримесечие на 2008 г. се наблюдава забавяне на ръста, като за периода е в размер на 6.8%, а през четвъртото забавянето е по-осезаемо и ръстът намалява до 3.5%. Забавянето в края на 2008г. и реализираният спад в БВП през следващите няколко години са пряк резултат от ефектите на глобалната финансова криза върху българската икономика, като от края на 2010 г. се наблюдава преодоляване на негативните тенденции и отбелязване на растеж на БВП, макар и ограничен. В следващата таблица са дадени данни за държавния и държавно гарантирания дълг по години и тримесечия:

**ТАБЛИЦА № 5 - Данни за брутен външен дълг на Република България**

	Годишни данни						Тримесечни данни		
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2011		2012
							Q3	Q4	Q1
<b>Брутен външен дълг</b> (млн. евро)	20 690.9	29 016.8	37 246.5	37 816.4	37 051.4	35 384.7	36 161.8	35 384.7	35 746.3
<b>Публичен и публичногарантиран външен дълг</b> (млн. евро)	4 547.3	4 092.3	3 935.9	4 208.3	4 326.9	4 224.6	4 167.9	4 224.6	4 147.3
<b>Частен негарантиран външен дълг</b> (млн. евро)	16 143.6	24 924.5	33 310.6	33 608.2	32 724.6	31 160.0	31 993.9	31 160.0	31 599.0

Източник: БНБ ([www.bnb.bg](http://www.bnb.bg))

Брутният външен дълг в края на март 2012 г. е 35 374.1 млн. евро (88.8% от БВП), което е с 10.5 млн. евро по-малко в сравнение с края на 2011 г. (35 384.7 млн. евро, 91.9% от БВП). В сравнение с края на март 2011 г. (36 463.7 млн. евро) брутният външен дълг намалява с 1089.5 млн. евро. В края на март 2012 г. дългосрочните задължения са 25 429.8 млн. евро (71.9% от дълга, 63.9% от БВП), а краткосрочните – 9944.3 млн. евро (28.1% от дълга, 25% от БВП).

Високата степен на отвореност на българската икономика, силната ѝ зависимост от развитието на световната икономика, както и процесите свързани с дълговата криза в Европейския съюз крият риск от влошаване на посочените условия, което несъмнено би довело до влошаване на стопанската конюнктура в страната, пазара на недвижими имоти и цялостните условия, при които функционира Емитента.

#### 4.3.4 ИНФЛАЦИОНЕН РИСК

Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута, както и с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Системата на въведения през 1997 г. Валутен съвет контролира паричното предлагане и законодателно изключва обезценката на лева спрямо еврото. Хармонизиращият индекс на потребителските цени за периода 2009-2010г. отчита ръст вследствие на задълбочилата се финансова криза и покачването на продукти от първа необходимост. За периода 2010-2011г. се запазва тенденцията на покачване на цените

равнища, но през последните месеци е забелязана тенденция на понижаване на хармонизирания индекс на потребителските цени.

**ТАБЛИЦА № 6 - Хармонизирани индекси на потребителските цени (ХИПЦ)**

	2007	2008	2009	2010	2011	Ян. 2012	Фев. 2012	Мар. 2012	Апр. 2012	Май. 2012	Юни. 2012
ХИПЦ (съответният месец от предходната година = 100)	7.6%	11.9%	2.5%	3.0%	3.4%	3.2%	3.0%	2.7%	2.6%	2.5%	2.3%

Източник: НСИ и Министерство на финансите

Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

Въпреки положителната картина, касаеща индекса на инфлацията в страната през целия период от въвеждане на валутния борд, потенциалните инвеститори трябва да отчетат, че в отделни години нивото на инфлация е било много над средното ниво за ЕС и по този начин страната не е покривала маастрихтския критерий за ценова стабилност (средногодишно ниво на инфлация, което не надвишава 1.5 процентни пункта инфлацията на трите страни – членки с най-ниско ниво). Предвид ангажиментите и желанието на страната да стане член на ЕВС и свързаните с това изисквания спрямо инфлацията – може да се очакват мерки от страна на БНБ и правителството за задържане на инфлацията в определените рамки (Маастрихтските критерии за членство в ЕВС).

Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

Регистрираните ниски нива на инфлация през последните три години, както и очакванията за незначително обезценяване на лева по отношение на покупателната му способност, определят ниската изложеност на Дружеството на инфлационен риск. Въпреки това „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД възнамерява да включва специална клауза за инфлационен риск в дългосрочните договори за отдаване под наем или аренда, както и да предвижда инфлацията при продажбата на недвижими имоти.

#### 4.3.5 БЕЗРАБОТИЦА

Дейността на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД е зависима от нивото на безработица, чието повишение е вероятно да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а от там и резултатите на Дружеството.

След достигане на изключително високите нива от 19% през началото на 2001 г. вследствие на реструктурирането на икономиката, за периода 2001-2008г. безработицата постепенно намалява в резултат, както на съживяването на икономиката и засилване на частния сектор, така и на намаление на нерегистрираната заетост.

В следващата таблица са дадени годишни данни за безработицата в България от 2006 г. до декември 2011 г., както и тримесечни данни за безработицата за първото тримесечие на 2012г.:

ТАБЛИЦА №7 – Данни за безработица

	Годишни данни						Тримесечни
	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012 / Q1
КОЕФИЦИЕНТ НА БЕЗРАБОТИЦА НА НАСЕЛЕНИЕТО НА 15 И ПОВЕЧЕ НАВЪРШЕНИ ГОДИНИ	9.0%	6.9%	5.6%	6.8%	10.2%	11.2%	12.9%
КОЕФИЦИЕНТ НА БЕЗРАБОТИЦА НА НАСЕЛЕНИЕТО НА 15 - 64 НАВЪРШЕНИ ГОДИНИ	9.0%	6.9%	5.7%	6.9%	10.3%	11.3%	13.0%

Източник: НСИ

Нивото на безработица от септември до ноември 2008 г. се задържа в размер на 5.8% от активното население и представлява най-ниското регистрирано ниво на безработица от 1991 г. насам. След този период обаче започва трайно нарастване на нивото на безработица в страната всеки изминал месец, достигайки най-високо ниво към март 2012 г. 13.0%.

Степента на влияние би следвало да се разглежда като пряката взаимовръзка, между това че по-високата безработица води до по-ниски цени на недвижимите имоти, което предполага и по-ниска възвръщаемост на инвестициите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД.

#### 4.3.6 ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Степента на политическия риск се свързва с вероятността от промени в неблагоприятна посока на водената от правителството вътрешна и/или външна икономическа политика и като следствие от това с опасността от негативни промени в инвестиционния климат.

Присъединяването към НАТО и членството в Европейския Съюз налагат поддържане на макроикономическа и политическа стабилност, включително спазване на определени зададени икономически критерии за членство в Европейския Валутен Съюз – ограничен бюджетен дефицит, ниска инфлация, ниски нива на дългосрочните лихвени проценти, стабилност на валутния курс, изпълнение на поети международни ангажменти.

Повишение на политическия риск би се наблюдавало при повишаване на общественото напрежение поради високата социална цена на провежданите икономически реформи, целящи изпълнението на поетите ангажменти по присъединяването на страната към (Европейския Валутен Съюз) ЕВС.

#### 4.3.7 ВАЛУТЕН РИСК И ВАЛУТЕН БОРД

Валутният риск представлява възможността за резки и неочаквани промени в неблагоприятна посока на съотношенията между курса на лева спрямо основните чужди валути и влиянието на тези промени върху възвръщаемостта от инвестициите в България.

От 1997г. в България действа система на валутен борд с цел ограничаване на паричното предлагане. Съобразно това курсът на лева първоначално бе фиксиран към германската марка и след създаването на еврозоната курсът на лева бе фиксиран към еврото. Поддържането на системата на валутен борд се счита за един от съществените елементи на провежданата икономическа реформа и изисква продължаваща политическа подкрепа за водената стабилизационна политика. Поддържането на

валутния борд доведе до значително намаляване на инфлацията, подпомогна постигането на устойчив растеж на БВП и редуциране на бюджетния дефицит.

Действащата система на валутен борд в България пренася движението на курса щатски долар/евро в движение на курса щатски долар/лев. Така, валутният риск за страната ни е еквивалентен на валутния риск в страните от ЕС, където еврото е официална платежна единица. От друга страна валутния риск би настъпил и при липса на политическа воля за запазване на системата на валутен борд, докато страната ни се присъедини към еврозоната.

#### 4.3.8 ЛИХВЕН РИСК

Лихвеният риск представлява възможността за резки и неочаквани промени в неблагоприятна посока на лихвените нива в България. Неблагоприятната промяна (повишение) на лихвените равнища би довело до увеличение в цената на наличните финансови ресурси за бизнес субектите в България, съответно би довело до намаляване на рентабилността и потенциално до забавяне на растежа на БВП.

Тенденцията на нарастващи лихвени проценти, започнала през втората половина на 2007 г. в България, се запази и през цялата 2008 г. Основният лихвен процент за страната се повиши от 4.68% в края на 2007г. на 5.77% през декември 2008 г., или повишение с 1.09% за дванадесетте месеца. Значителното нарастване на лихвените нива в страната е свързано със световната финансова криза и недостига на средства за финансиране на дейността на бизнеса в страната. След намаляването на минималните задължителни резерви на банките от 12% на 10% от страна на Българска народна банка, основният лихвен процент в страната започна трайна тенденция на спад като от 01 май 2012 г. е в сила ОЛП в размер на 0.14%.

#### 4.3.9 ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ

Данъците, плащани от българските бизнес субекти, включват данък върху корпоративната печалба, данък върху доходите на физически лица, местни данъци и такси, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита. Системата на данъчно облагане в България непрекъснато се развива и променя. Основната посока на осъществяваната данъчна политика в страната е с цел стимулиране на инвестициите и икономическия растеж на субектите, посредством намаляване на преките данъци – данък върху корпоративната печалба и данък върху доходите на физическите лица. Последователността и приемствеността на различните правителства в тази посока имат за резултат постигането на размер на данък върху доходите на физически лица и данък върху корпоративната печалба в размер на 10%, като това ниво е най-ниското за цяла европа. Реално ефекта от въвеждането на ниските данъчни ставки ще бъде получен в краткосрочен и средносрочен период – до пет години. В дългосрочен аспект, съществува риск от повишаване на нивата на същите данъчни ставки и приближаването им към нивата в развитите европейски държави.

За инвеститорите в ценни книжа е важно да съзнават, че стойността на инвестицията в ценни книжа на български компании може да бъде неблагоприятно засегната от евентуални промени в данъчното законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане.

#### 4.3.10 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, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни

обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Инвеститорите на развиващите се пазари, какъвто е този в България, следва да бъдат запознати, че тези пазари са обект на по-голям риск в сравнение с развитите пазари. Този по-голям риск е възможно да включва значителни правни, икономически и/или политически рискове. Освен това неблагоприятното политическо и/или икономическо развитие в други страни може да има значително негативно влияние върху БВП на България, нейната външна търговия и икономика като цяло.

Инвеститорите би следвало да проявят особено внимание при преценката на съществуващите рискове и да вземат собствено решение (при наличието на тези рискове) да инвестират в акциите на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**. Инвеститорите трябва да бъдат предупредени, че условията на развиващите се пазари се променят бързо, следователно информацията, съдържаща се в този документ може да не е актуална или остаряла към момента на взимане на решение за инвестиране.

## 5 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

### 5.1 ИСТОРИЯ И РАЗВИТИЕ НА ЕМИТЕНТА

#### 5.1.1 ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ НА ЕМИТЕНТА

**„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** е акционерно дружество с публичен статут по смисъла на чл. 110, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Към момента на изготвяне на настоящия документ, Дружеството е вписано в Търговския регистър при Агенцията по вписванията с наименование **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**.

Дружеството Емитент е регистрирано с наименование **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** на 09.09.2009г., в Търговския регистър към Агенция по вписванията. Към момента на изготвяне на настоящия документ, не е извършвана последваща промяна в наименованието на Емитента.

#### 5.1.2 МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ НА ЕМИТЕНТА И РЕГИСТРАЦИОНЕН НОМЕР НА ЕМИТЕНТА

**„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** е регистрирано със седалище Република България, гр. София 1000, район Средец и адрес на управление: Република България, гр. София 1000, район Средец, ул. „Георги Сава Раковски“ № 130, ет.1, ап.4 и е вписано в Регистъра на търговски дружества (Търговския регистър) с ЕИК 200845765.

Към настоящия момент няма промяна в седалището и адреса на управление на Дружеството.

#### 5.1.3 ДАТА НА СЪЗДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА

**„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** е регистрирано акционерно дружество на 09.09.2009г. в Търговския регистър. Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок.

#### 5.1.4 СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА НА ЕМИТЕНТА, ЗАКОНОДАТЕЛСТВОТО СЪГЛАСНО КОЕТО ЕМИТЕНТЪТ УПРАЖНЯВА ДЕЙНОСТТА СИ, СТРАНА НА РЕГИСТРАЦИЯТА И АДРЕС И ТЕЛЕФОНЕН НОМЕР НА НЕГОВОТО СЕДАЛИЩЕ

Правноорганизационната форма на Емитента е акционерно дружество, учредено, съгласно законодателството на Република България. „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД е публично дружество, по смисъла на чл. 110, ал.1 от ЗППЦК. Седалището, адреса на управление, телефонът и електронният адрес за връзка с Дружеството са, както следва:

---

Държава	Република България
Седалище	гр. София 1000, район Средец
Адрес на управление	ул. „Георги Сава Раковски“ № 130, ет.1, ап.4
Седалища на клонове	Дружеството няма регистрирани клонове
Адрес на офис	ул. „Георги Сава Раковски“ № 130, ет.1, ап.4
Телефон	+359 (02) 815 75 10
Факс	+359 (02) 981 69 64
Електронен адрес	<a href="mailto:ird@alphabulgaria.com">ird@alphabulgaria.com</a>
Електронна страница в Интернет	<a href="http://www.alphabulgaria.com">www.alphabulgaria.com</a>

---

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД извършва дейността си в съответствие с българското законодателство, съобразно общите изисквания на Търговския закон и специфичните изисквания на Закона за публичното предлагане на ценни книжа. Важни въпроси за инвеститорите във връзка с публичното предлагане на акциите се уреждат и в:

- ❖ Закона за публичното предлагане на ценните книжа;
- ❖ Закона за пазарите на финансови инструменти;
- ❖ Търговски закон;
- ❖ Закон срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;
- ❖ Наредба № 2 от 17.09.2003 год. на Комисия за финансов надзор;
- ❖ Наредба №8 от 12.11.2003 г. на Комисия за финансов надзор;
- ❖ Наредба №13 от 22.12.2003 г. на Комисия за финансов надзор;
- ❖ Наредба №15 от 5.05.2004 г. на Комисия за финансов надзор;
- ❖ Наредба №22 от 29.07.2005г. на Комисия за финансов надзор;
- ❖ Наредба № 38 от 25.07.2007 год. на Комисия за финансов надзор;
- ❖ Наредба №39 от 2007 г. на Комисия за финансов надзор;
- ❖ Регламент (ЕО) № 809/2004 на Европейска комисия от 29.04.2004 год.;
- ❖ Регламент (ЕО) № 486/2012 на Европейска комисия от 30.03.2012 год.;
- ❖ Регламент (ЕО) № 862/2012 на Европейска комисия от 04.06.2012 год.;
- ❖ Регламент (ЕО) № 811/2007 на Европейска комисия за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004;
- ❖ Закон за корпоративното подоходно облагане;
- ❖ Закон за данъците върху доходите на физическите лица;
- ❖ Закон за мерките срещу изпирането на пари;
- ❖ Валутен закон.

Към търговията на ценните книжа на регулиран пазар отношение имат Правилника на „БФБ – София“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД.

Акциите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД са допуснати до търговия на регулиран пазар на 26.01.2010г. От датата на вписване в регистъра на публичните компании на КФН, компанията се счита за придобила публичен статут.

<i>ISIN код:</i>	BG1100038097
<i>Пазар и сегмент:</i>	<b>Алтернативен пазар / Сегмент акции</b>
<i>Присвоен борсов код:</i>	VZW
<i>Датата на въвеждане за търговия:</i>	26.01.2010 г. (вторник)

При първоначалната регистрация на акциите бяха регистрирани на Неофициален пазар на акции, сегмент „А“. След проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ-София АД от 16.12.2010 г., бе взето решение за служебно преместване акциите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД на Неофициален пазар на акции, сегмент „В“.

В слествие на промени в Правилника за дейността на БФБ-София АД, свързани със структурата на пазарите, акциите на Дружеството, допуснати до търговия на Алтернативния пазар (BaSE), Сегмент акции, считано от 01.03.2012 г.

#### 5.1.5 ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

Като важни събития в развитието на Емитента следва да се посочат:

- „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД е регистрирано с ЕИК 200845765 на 09.09.2009г. в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията към Министерство на правосъдието на Република България, със седалище Република България, гр. София 1000, район Средец и адрес на управление: Република България, гр. София 1000, район Средец, ул. „Георги Сава Раковски“ №130, ет.1, ап.4. Дружеството е регистрирано с капитал 50 000 (петдесет хиляди) лева разпределен в 50 000 (петдесет хиляди) броя обикновени, налични, поименни акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Капиталът на Дружеството е внесен изцяло към датата на регистрацията му.
- На Извънредно заседание на Общото събрание на акционерите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, проведено на 16.09.2009г., е взето решение за промяна на вида на акциите на Дружеството от обикновени, налични, поименни с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев за всяка акция на обикновени, безналични поименни с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев за всяка акция, както и е взето решение за изменение на Устава на Дружеството във връзка с промяната на вида на акциите. Решението е вписано в търговския регистър по партидата на Дружеството на 23.09.2009г.
- На 17.12.2009г. проспектът за допускане до търговия на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД бе одобрен от Комисията за финансов надзор, съответно Емитентът бе вписан в регистъра на публичните дружества към КФН.
- На 26.01.2010г. акциите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД бяха допуснати за търговия на Българска фондова борса с код VZW.
- На основание чл.8, ал.2 от Устава на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД във връзка с чл.196, ал.1 от Търговския закон и чл.112 и сл. от ЗППЦК, на 27.01.2010г., Съвета на Директорите взе решение за увеличаване капитала на Дружеството от 50 000 лв. (петдесет хиляди лева) на 15 050 000 лв. (петнадесет милиона и петдесет хиляди лева) чрез издаване на 15 000 000 броя нови, обикновени, поименни,



безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

- Подписката, свързана с публичното предлагане на акции от увеличението на капитала на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** приключи неуспешно поради това, че не бяха записани нови акции. Резултатите от подписката бяха оповестени на 10.08.2010г. и капиталът на Дружеството остана непроменен. Затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на акциите не са възниквали.
- На проведено заседание на 23.02.2011г. Съветът на директорите на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** освободи Димка Иванова Кънчева като „Директор за връзка с инвеститорите“ и назначи Виктор Марков Гугушев на длъжност „Директор за връзка с инвеститорите“.
- На 15.03.2011г., Съвета на Директорите взе решение за увеличаване капитала на Дружеството на основание чл.8, ал.2 от Устава на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** във връзка с чл.196, ал.1 от Търговския закон и чл.112 и сл. от ЗППЦК, от 50 000 лв. (петдесет хиляди лева) на 10 050 000 лв. (десет милиона и петдесет хиляди лева) чрез издаване на 10 000 000 броя нови, обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.
- Подписката, свързана с публичното предлагане на акции от увеличението на капитала на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** приключи успешно на 30.11.2011г.. В резултат от подписката бяха записани и заплатени 529 610 акции от увеличението на капитала. Пълният размер на увеличението на капитала бе записано от г-н Юшри Башир (Yousri Bashir) по този начин същия придоби собственост върху 91.37% от капитала на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**.
- На 14.12.2011г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписано увеличение на капитала на Дружеството от 50 000 лв. на 579 610 лв., чрез записване на 529 610 нови акции, които са записани от г-н Юшри Башир (Yousri Bashir). Следствие на това след надлежно подаване на необходимите документи в „Централен депозитар“ АД беше извършена регистрация на новата емисия акции, удостоверено с акт за регистрация от 27.12.2011г.
- На 09.01.2012 г. КФН вписва емисия в размер на 629 610 лв., разпределена в 629 610 броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции с право на глас, с номинална стойност 1.00 лв. всяка в резултат на увеличение на капитала на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**, гр. София от 50 000 лв. на 679 610 лв., осъществено по реда на чл. 78, ал. 1 от ЗППЦК, в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа.
- На 14.02.2012 г. Съветът на директорите на БФБ-София АД, на основание чл. 32, ал. 8, във връзка с чл. 19 от част III Правила за допускане до търговия, допуска до търговия на Неофициален пазар на акции последваща емисия акции на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** в размер на 579 610 бр. акции с номинална стойност на една акция 1.00 (един) лев.
- На 27.03.2012 г. „М и С ПРОЕКТИ“ ЕООД продаде целия си дял от 8.63% в капитала на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** на физическото лице YOUSRI BASHIR BASHIR, което след сделката увеличи акционерното си участие от 91.37% на 99.99%.
- На 25.06.2012г., Съвета на Директорите взе решение за увеличаване капитала на Дружеството на основание чл.8, ал.2 от Устава на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** във връзка с чл.196, ал.1 от Търговския закон и чл.112 и сл. от ЗППЦК, от 579 610 лв. (петстотин седемдесет и девет хиляди и шестстотин и десет) на 2 318 440 лв. (два милиона и триста и осемнадесет хиляди и четиристотин четиридесет) чрез издаване на 1 738 830 броя нови, обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка.

- На 21.12.2012г. „Истейт България“ ЕООД е сключило предварителен договор за покупка на имот – Апартамент Д17, находящ се на трети жилищен етаж на сграда „Д-Балкан Хаус“, със застроена площ от 101.97 кв.м., находящ се в апартаментен комплекс „Терра Комплекс“, местност „Църнако“, гр. Разлог, община Разлог, област Благоевград. В договора е заложена покупна цена от 550 евро на кв.м., а срока за изповядване на нотариален акт до средата на 2013г. Подписването на окончателен договор под формата на нотариален акт не се е състояла през 2012г., поради воденето на финални преговори преди подписване на предварителен договор с продавача, което събитие е настъпило в края на 2012г.

От първоначалната регистрация на Дружеството до настоящия момент не са извършвани промени в предмета на дейност на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**.

От момента на неговата регистрация до настоящия момент **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** не е преобразувано. Емитентът не притежава дялове от капитала в други дружества, към датата на изготвяне на настоящия документ.

Към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ няма заведени искиви молби за откриване на производство по несъстоятелност на Дружеството.

До момента Дружеството не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието; не е придобивало и не се е разпореждало с други активи на значителна стойност, извън обичайния ход на дейността му.

Към настоящия момент **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** не е било обект на търгово предложение за закупуване или замяна на акции, нито Дружеството е отправяло такива.

На 14.12.2011г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписано увеличение на капитала на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** от 50 000 лв. на 579 610 лв., при което новите акции са записани от г-н Юшри Башир, вследствие на което на 27.12.2011г. „Централен депозитар“ АД е издало Акт за регистрация на нова емисия акции, притежавани от г-н Юшри Башир. Също така на 23.03.2012г. чрез сделка на Българската Фондова Борса г-н Юшри Башир е закупил 49 999 броя акции от „М и С Проекти“ ЕООД от капитала на Емитента. Към настоящия момент не е отправено търгово предложение за закупуване или замяна на акциите, притежавани от мажоритарния собственик на капитала на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**, като в тази връзка към настоящия момент на основание чл. 149, ал. 5 от ЗППЦК няма право да упражнява право на глас в общото събрание на Дружеството.

## 5.2 ИНВЕСТИЦИИ

### 5.2.1 ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ФИНАНСОВИ ГОДИНИ И ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Към момента на изготвяне на настоящия документ, **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** не е осъществявало инвестиции.

След датата на проспекта, а именно 08.10.2012г., **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** е осъществило инвестиция чрез учредяване на дъщерно дружество „ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, в което Емитента е едноличен собственик на капитала. Стойността на тази инвестиция е в размер на 480 000 лв. (четиристотин и осемдесет хиляди лева), разпределен на 480 000 (четиристотин и осемдесет хиляди) дяла, всеки един от които е с номинална стойност от 1 (един) лев, представляващи размера на дяловото участие в капитала на

дъщерната компания от страна на Емитента. Към момента на регистрация на „ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД е внесен 100% от дружествения капитал. Вписването на „ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД в търговския регистър е извършено на 16.10.2012г.

Осъществената инвестиция в капитала на дъщерното дружество е в съответствие с програмата за развитие на Емитента.

#### 5.2.2 ОПИСАНИЕ НА ГЛАВНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ

Към датата на изготвяне на настоящия проспект не съществуват инвестиции, които са в процес на изпълнение.

Към датата на проспекта не съществуват предварителни договорености свързани с инвестиционните намерения на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** и дъщерното му дружество "Истейт България" ЕООД.

#### 5.2.3 ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГЛАВНИТЕ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ЗА КОИТО НЕГОВИТЕ ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ ВЕЧЕ СА ПОЕЛИ ТВЪРДИ АНГАЖИМЕНТИ

Към датата на изготвяне на настоящия проспект **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** не е поемало твърди ангажименти за извършване на инвестиции.

След датата на изготвяне на проспекта „Истейт България“ ЕООД е сключило предварителен договор с който е поет твърд ангажимент за покупка на един апартамент около 110 кв. м. за цена от 550 евро/кв.м.

Вследствие на поетия твърд ангажимент от страна на дъщерното дружество на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** относно бъдеща инвестиция, както съгласно представения бизнес план, в случай на успешно приключване на публичното предлагане, Емитента планира да използва средствата от увеличението на капитала предимно за инвестиции в недвижими имоти.

#### 5.2.4 ОПИСАНИЕ НА БИЗНЕС ПЛАНА НА ЕМИТЕНТА

Като се има предвид, че **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** е учредено преди три години и до настоящия момент не е осъществявало дейност предоставяме информация във връзка с бизнес плана на Емитента като стартираща дейността си компания. Бизнес план е разработен 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 2012-2014 г., съгласно който Емитентът следва да инвестира, чрез свои дъщерни компании, сумата от 13.6 млн.лв., в недвижими имоти намиращи се в регионите на гр. Разлог и гр. 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 Емитента.

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.

Към датата на проспекта „Алфа България“ АД планира да учредява дъщерни дружества с цел сегментиране реализирането на инвестиционните намерения на Дружеството. В хода на водене на преговори за покупка на недвижими имоти от двата основни инвестиционни сектори на Емитента, и при постигане на конкретна договореност за покупка, „Алфа България“ АД ще учредява ново дъщерно дружество с цел отделяне развитието на различните инвестиционни цели.

#### 5.2.4.1 СТРАТЕГИЧЕСКИТЕ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Бизнес плана на Дружеството за периода 2012г.-2014г., предвижда закупуване на недвижими имоти на цени под текущите пазарни нива, които имат потенциал за генериране на доход под формата на наеми, аренды и други текущи плащания. Важен критерий при инвестиционния процес ще бъде потенциала за извличането на висока доходност от последващата им продажба или експлоатация.

Бизнес плана на Дружеството е разработен с цел реализиране на следните стратегическите цели:

- Реализиране на средногодишна доходност от 6% вследствие на инвестиционна дейност;
- Увеличение на акционерния капитал до 13.6 млн.лв., чрез публично предлагане на акции и рекапитализиране на печалбите в следващите 5 финансови години;
- Постигане на максимална финансова стабилност, чрез внимателен подбор на инвестициите и диверсифициране на инвестиционния портфейл от имоти;

#### 5.2.4.2 КЛЮЧОВИ ДОПУСКАНИЯ

Горепосочените стратегически цели за развитието на Дружеството се базират на редица допускания, включително стабилно благоприятно развитие на икономиката на страната, липса на сериозни природни бедствия. Най-важните специфични допускания, на които се основава Бизнеспланът, са свързани с динамиката на пазара на ваканционни имоти и изпълнението на неговата инвестиционна програма на Емитента.

Етапите на изпълнение на инвестиционна програма, които са пряко свързани с бъдещото развитие на Емитента са следните:

- **Поетапно увеличение на акционерния капитал чрез публично предлагане на акции** - мениджмънтът на Дружеството е разработил инвестиционна програма, която ще се осъществява поетапното увеличение на капитала. Инвестиционния план за периода 2012г.-2014г. предвижда чрез поредица от увеличения на акционерния капитал да бъдат набрани до 13.6 млн.лв., които да бъдат инвестирани във ваканционни и жилищни недвижими имоти.
- **Инвестиране на набраните средства от увеличението на капитала** – при условие, че Дружеството успее да реализира успешно увеличение на капитала, то ще пристъпи към учредяване на нови дъщерни дружества, в които ще бъде едноличен собственик на капитала. След всяко успешно увеличение на капитала на Емитента ще се пристъпва към увеличение на капитала на дъщерните компании в размер, съобразен с целевата структура на инвестиционен портфейл.
- **Управление на дейността на дъщерните дружества** - след учредяване на дъщерни дружества се предвижда придобиване, управление на недвижими имоти, а в средносрочен план и продажба на закупените недвижими имоти. Бизнес планът предвижда разходите, свързани с дейността да

бъдат покривани от приходи свързани с годишни комисионни за управление, които дъщерните дружества на Емитента ще заплащат на база размера на направените инвестиции.

#### 5.2.4.3 ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ И ИНВЕСТИЦИОННИ НАМЕРЕНИЯ

Бизнес планът за следващите три години е базиран на наличните капиталови ресурси и активи на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, както и на планираните инвестиции. Всички бъдещи придобивания на недвижими имоти ще бъдат разглеждани след детайлен анализ и ще доведат до ревизиране на Бизнес плана.

Инвестиционните намерения предвиждат дъщерните дружества да реализират доходи от отдаване под наем на закупени апартаменти и последваща им препродажба. Към момента се водят преговори с други дружества, лидери на пазара на недвижими имоти. Представената прогнозна информация е изготвена само за илюстрация и поради характера си може да се различава от бъдещите резултати от дейността на Дружеството.

Плановете на Дружеството предвиждат за всеки отделен инвестиционен проект да бъде учредено ново самостоятелно дъщерно дружество, в което „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД да бъде учредител и едноличен собственик. Към датата на проспекта Емитента има намерение да учреди поне едно ново дъщерно дружество, което да реализира инвестиции в сферата на недвижими имоти от жилищния сегмент, за което не е поел твърд ангажимент.

Емитента и дъщерното му дружество „ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД са сключили помежду си договор за обслужване на имотите, в които дъщерното дружество ще инвестира, включително имоти бъдеща собственост на „ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД. Услугите са свързани с управление и отдаване под наем на имоти собственост на „ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, а дължимото годишно възнаграждение ще бъде в размер на 1.2% от стойността на имотите на „ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, като същото ще бъде заплащано на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД.

На 21.12.2012г. „ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД е сключо предварителен договор за покупка на имот – Апартамент Д17, находящ се на трети жилищен етаж на сграда „Д-Балкан Хаус“, със застроена площ от 101.97 кв.м., заедно с 3.95 кв.м. идеални части от общите части на сградата и заедно с 0.68% идеални части от правото на строеж върху земята, находящ се в апартаментен комплекс „Терра Комплекс“, местност „Църнако“, гр. Разлог, община Разлог, област Благоевград. В договора е заложена покупна цена от 550 евро на кв.м., а срока за изповядване на нотариален акт до средата на 2013г.

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД планира да инвестира средствата от настоящото увеличението на капитала чрез своето дъщерно дружество „ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, което ще закупи апартаменти част от ваканционния комплекс „Терра Комплекс“.

Таблица №8 - Данни за размера на планираните общи инвестиции по години (на консолидирана база)

	31.12.2012		31.12.2013		31.12.2014	
	Стойност в млн.лв.	Стойност в млн.евро	Стойност в млн.лв.	Стойност в млн.евро	Стойност в млн.лв.	Стойност в млн.евро
Ваканционни имоти	0	0	3.765	1.925	3.980	2.035
<i>% от инвестициите</i>		0%		59.0%		58.0%
Жилищни имоти	0	0	2.601	1.330	2.875	1.470
<i>% от инвестициите</i>		0%		41.0%		42.0%
<b>Общ размер на инвестициите:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>6.366</b>	<b>3.255</b>	<b>6.855</b>	<b>3.505</b>

В краткосрочен план инвестиционния портфейл на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД ще бъде формиран от ваканционни имоти. В средносрочен период Дружеството ще се стреми да постигне на по-балансиран инвестиционен портфейл от имоти чрез покупката на жилищни имоти.

Инвестиционните намерения предвиждат през 2013г. да бъдат реализирани инвестиции на обща стойност до 6.366 млн.лв., чрез покупки на ваканционни имоти с обща площ от 3500 кв.м. и жилищни имоти с обща площ от 1900 кв.м. Инвестициите ще бъдат извършени от дъщерното дружество „Истейт България“ ЕООД и нови дъщерни дружества, които ще бъдат учредени на последващ етап. Инвестициите ще бъдат финансирани, чрез собствените средства на Дружеството, които ще бъдат привлечени чрез организиране на ново увеличение на капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД.

**Таблица №9 - Данни за общия размер на планираните инвестиции (кумулятивни стойности на консолидирана база)**

	31.12.2013			31.12.2014		
	Планиран размер на площ	Стойност в млн.лв.	Стойност в млн.евро	Планиран размер на площ	Стойност в млн.лв.	Стойност в млн.евро
Ваканционни имоти	3500 кв.м.	3.765	1.925	7200 кв.м.	7.745	3.960
% от инвестициите		59.1%			58.6%	
Жилищни имоти	1900 кв.м.	2.601	1.330	4000 кв.м.	5.476	2.800
% от инвестициите		40.9%			41.4%	
<b>Общ размер на инвестициите:</b>		<b>6.366</b>	<b>3.255</b>		<b>13 221</b>	<b>6 760</b>

Инвестиционните намерения предвиждат през 2013г. да бъдат реализирани инвестиции на обща стойност от 6.366 млн.лв. Дружеството планира да привлече средства за финансиране на инвестициите, чрез настоящата процедура по увеличение на капитала, чрез която Дружеството би следвало да привлече 1.739 млн.лв. и последваща нова емисия акции, с която да привлече до 4.638 млн.лв. от нови за Дружеството акционери.

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД ще финансира инвестиционните проекти на дружества от групата под формата на придобиване на акции от капитала на тези дружества, в т.ч. и записване на акции от увеличение на капитала им и/или отпускане на заеми. Емитента планира да учреди нова дъщерна компания, която да реализира инвестиции в жилищни имоти намиращи се на територията на град Разлог.

Следващата таблица представя обобщение на инвестиционните разходи, свързани с инвестиционните проекти при положение, че публичното предлагане приключи напълно успешно и в максимален размер.

**Таблица №10 - Данни за размера на планираните инвестициите през 2013г. при максимален размер на увеличение на капитала**

	Стойност в млн.лв.	Стойност в млн.евро	Прогнозна покупна цена	Планиран размер на площ
Ваканционни имоти	3.765	1.925	550 € / кв.м.	3500 кв.м.
Жилищни имоти	2.601	1.330	700 € / кв.м.	1900 кв.м.
	<b>6.366</b>	<b>3.255</b>		

При максимален размер на настоящото увеличение на капитала Емитентът ще разпредели 80% от постъпленията от увеличението на капитала, под формата на основен капитал на две нови еднолични дъщерни дружества с ограничена отговорност, а останалите 20% от постъпленията за увеличение на капитала на дъщерното дружество „ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД.

Следващата таблица представя обобщение на инвестиционните разходи, свързани с инвестиционните проекти при положение, че публичното предлагане завърши с увеличение на капитала в минимален размер.

**Таблица №11 - Данни за размера на планираните инвестиции през 2013г. при минимален размер на увеличение на капитала**

	<u>Стойност</u> <u>в млн.лв.</u>	<u>Стойност</u> <u>в млн.евро</u>	<u>Прогнозна</u> <u>покупна цена</u>	<u>Планиран</u> <u>размер на</u> <u>площи</u>
Ваканционни имоти	0.250	0.128	550 € / кв.м.	455 кв.м.
Жилищни имоти	0.130	0.066	700 € / кв.м.	186 кв.м.
	0.380	0.194		

При минимален размер на настоящото увеличение на капитала Емитентът ще разпредели 100% от постъпленията от увеличението на капитала за увеличение на капитала на дъщерното дружество „ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД.

Инвестиционните намерения предвиждат през 2014г. Дружеството да финансира инвестиционната си програма чрез организиране на четвърта процедура по увеличение на капитала, с която Дружеството да привлече до 6.855 млн.лв. При успешно увеличение на капитала на Емитанта ще се пристъпи към увеличение на капитала на дъщерните дружества, които ще реализират следните инвестиции:

**Таблица №12 - Данни за размера на планираните инвестиции през 2014г.**

	<u>Стойност</u> <u>в млн.лв.</u>	<u>Стойност</u> <u>в млн.евро</u>	<u>Прогнозна</u> <u>покупна цена</u>	<u>Планиран</u> <u>размер на площи</u>
Ваканционни имоти	3.980	2.035	550 € / кв.м.	3700 кв.м.
Жилищни имоти	2.875	1.470	700 € / кв.м.	2100 кв.м.
	6.855	3.505		

Средствата от увеличението на капитала на Дружеството ще бъдат разпределени в учредяването на нови дъщерни дружества и увеличение на капитала на вече учреденото „ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД.

#### 5.2.4.4 ТЕКУЩИ И ОЧАКВАНИ КОНКУРЕНТИ НА ПАЗАРА

Към датата на настоящия проспект „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД счита, че по-горе описаните стратегическите цели на Дружеството се характеризират с относително ниска степен на зависимост от страна на настоящи и бъдещи конкуренти на пазара на недвижими имоти.

#### 5.2.4.5 АНАЛИЗ НА ЧУВСТВИТЕЛНОСТТА ПО ОТНОШЕНИЕ НА БИЗНЕС ПЛАНА ВЪВ ВРЪЗКА С ПРИЕТИТЕ ДОПУСКАНИЯ.

Анализа на чувствителността на така представения бизнес план се характеризира висока чувствителност спрямо възможността да се привлече планирания размер на собствен капитал посредством по-горе описаните процедури по увеличение на акционерния капитал. Допълнителен фактор, който ще има съществено влияние по отношение на доходността на бъдещите инвестиции ще бъде промени на

покупни и продажни цени на имотите, на база на които Дружеството е разработило инвестиционните си планове.

#### 5.2.4.6 СТЕПЕН НА ЗАВИСИМОСТ ОТ ВСИЧКИ КЛЮЧОВИ ЛИЦА, КЛИЕНТИ И ДОСТАВЧИЦИ

Към датата на настоящия проспект „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД счита, че по-горе описаните стратегическите цели на Дружеството се характеризират с относително ниска степен на зависимост от ключови лица.

Към датата на настоящия проспект „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД счита, че по-горе описаните стратегическите цели на Дружеството се характеризират с относително ниска степен на зависимост от страна на клиенти и доставчици.

Конкретна информация за бъдещите инвестиции на Емитента ще бъде оповестена, след като има конкретни и ясни параметри на инвестициите. Начинът на представяне ще бъде в съответствие с изискванията за формата и начинът на представяне на информация от публичните дружества, съгласно Наредба № 2 на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

## 6 ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

### 6.1 ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

#### 6.1.1 ОПИСАНИЕ И КЛЮЧОВИ ФАКТОРИ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЕСТЕСТВОТО НА ОПЕРАЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИТЕ ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ. ГЛАВНИ КАТЕГОРИИ ПРОДУКТИ И УСЛУГИ

Предметът на дейност на Дружеството, съгласно регистрацията му в търговския регистър е: *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 следиторска 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.*

Към датата на проспекта Дружеството не осъществява реална стопанска дейност. След успешното увеличение на капитала на Емитента 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 Емитента, а именно гр. Банско, гр. Разлог и гр. София.

С оглед постигане на добри финансови резултати от Дружеството и оптимизиране на разходите, свързани с покупката, съответно поддръжката на целевите недвижими имоти, към настоящия момент Дружеството не е постигнало съгласие и не е поело ангажимент за закупуване на недвижим имот. Очакванията на Емитента са, след задълбочен анализ на динамичния сектор на недвижими имоти, да конкретизира недвижими имоти, към закупуването на които да се поеме твърд ангажимент.



Ключовите фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Емитента след реалния старт на дейността, са свързани с особеностите на пазара и са разгледани подробно в раздел РИСКОВИ ФАКТОРИ. Тези фактори са асоциирани със състоянието и перспективите на пазара на територията на Република България.

#### 6.1.2 ИНДИКАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ЗНАЧИТЕЛНИ НОВИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ УСЛУГИ, КОИТО СА БИЛИ ВЪВЕДЕНИ И ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО РАЗРАБОТВАНЕТО НА НОВИ ПРОДУКТИ ИЛИ УСЛУГИ Е БИЛО ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНО, ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪСТОЯНИЕТО НА РАЗРАБОТВАНЕТО

Към момента Дружеството не разработва значителни нови продукти и/ или услуги.

### 6.2 ГЛАВНИ ПАЗАРИ

Основният пазар, на който Дружеството ще оперира е на пазара на недвижими имоти на територията на България и по-специално югозападна и западна България, с фокус в регионите на градовете Банско и Разлог.

През 2007г. пазарът на недвижимите имоти в България се развива бурно, като е реализиран значителен ръст във всеки сегмент на сектора и особено в сектора на индустриални, бизнес и жилищни площи. Към края на 2008г. и към настоящия момент тази тенденция се забавя и настоящите перспективи за развитие са основно в посока стабилизиране на цените и реорганизация на пазара. Основният сегмент от пазара на недвижими имоти в България, чието развитие ще има пряко влияние върху дейността на Емитента е пазарът на жилищни и ваканционни недвижими имоти, както и финансирането от страна на банковите институции.

Към датата на изготвяне на настоящия проспект на пазара на търговски имоти съществува превес на продавачите над купувачите, като същевременно България е на едно от последните места по търговски площи на глава от населението.

### 6.3 ВЛИЯНИЕ НА ИЗКЛЮЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА И ПАЗАРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Не са налице изключителни фактори, които биха могли да окажат влияние върху дейността на Емитента освен всички категории форсмажорни обстоятелства, които биха оказали влияние върху всички икономическите субекти.

### 6.4 ДАННИ ЗА СТЕПЕНТА НА ЗАВИСИМОСТ НА ЕМИТЕНТА ОТ ПАТЕНТИ, ЛИЦЕНЗИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ, ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ

Упражняването на дейността на Дружеството не изисква притежаването на патенти или лицензи, освен всички необходими разрешителни, лицензии и категоризации, необходими за осъществяване на дейност на пазара на недвижими имоти. Към датата на изготвяне на настоящия документ не е известна зависимост на Емитента от търговски или финансови договори, както и от нови производствени процеси.

### 6.5 КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ НА ДРУЖЕСТВОТО

Към датата на изготвяне на настоящия документ, Дружеството не е правило изявления за конкурентната си позиция и съответно изискването за описание на основанията за подобно изявление е неприложимо.

## 7 ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

### 7.1 ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА И ПОЛОЖЕНИЕТО НА ЕМИТЕНТА В РАМКИТЕ НА ГРУПАТА

Към датата на изготвяне на проспекта Дружеството не формира и участва в група.

### 7.2 СПИСЪК НА ДЪЩЕРНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА

След датата на внасяне на настоящия проспект, а именно 08.10.2012г., Съвета на Директорите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД взе решение за учредяване на дъщерно дружество „ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, в което Емитента е едноличен собственик на капитала. Вписването на „ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД в търговския регистър е извършено на 16.10.2012г. Капиталът на „ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД е в размер на 480 000 лв. (четиристотин и осемдесет хиляди лева), разпределен на 480 000 дяла (четиристотин и осемдесет хиляди), всеки един от които е с номинална стойност от 1 лв. (един лев). Към момента на регистрация на „ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД е внесен 100% от дружествения капитал. Дъщерното дружество е със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район „Средец“, ул. „Г. С. Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4. За управител на Дружеството е назначен Евгени Иванов Найденов.

Предмет на дейност: Покупко-продажба на недвижими имоти, 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. Срок: Дружеството се учредява за неопределен срок. Дейността на дъщерното дружество ще се съсредоточи в областта Придобиване на изградени ваканционни имоти.

## 8 НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ, ЗАВОДИ И ОБОРУДВАНЕ

### 8.1 ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СЪЩЕСТВУВАЩИ ИЛИ ЗАПЛАНУВАНИ ЗНАЧИТЕЛНИ МАТЕРИАЛНИ ДЪЛГОТРАЙНИ АКТИВИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЗИНГОВАНИ ИМОТИ И ВСЯКАКВИ ГОЛЕМИ ТЕЖЕСТИ ВЪРХУ ТЯХ

Към датата на изготвяне на проспекта, Дружеството не притежава дълготрайни материални активи.

Няма учредени тежести върху активи, собственост на Емитента.

Дейността на Дружеството ще е съсредоточена в развитието на пазара на недвижимите имоти на територията на страната, отдаване под наем, предоставяне на всякакъв вид услуги, свързани с поддръжката и техническото обслужване на недвижими имоти.

Инвестиционните цели на Дружеството са продажба и/ или придобиване на недвижими имоти с цел последваща продажба и/ или извличане на доходи от тях, строителство върху регулирани поземлени имоти.

Дружеството води преговори за избор и придобиване на недвижими имоти от ваканционни комплекси, изградени в района на град Разлог и град Банско с цел извличане на доходи от тях, чрез отдаване под наем и последваща препродажба на същите. Емитентът ще избере най-подходящият момент за осъществяване на придобиването, с оглед на влиянието на глобалната финансова криза върху пазара на недвижими имоти. Към момента намерението на Емитента е да придобие недвижими имоти на стойност не по-висока от 1 721 500 лв.

Осъществяването на инвестиционните намерения на Дружеството ще бъде финансирано от собственият капитал на Дружеството, след осъществяване на увеличението до 1 738 830 лв. (един милион и седемстотин тридесет и осем хиляди и осемстотин тридесет) описано по-горе.

## 8.2 ЕКОЛОГИЧНИ ПРОБЛЕМИ, КОИТО БИХА МОГЛИ ДА ОКАЖАТ ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА АКТИВИТЕ

Няма екологични въпроси, които биха могли да окажат влияние върху използването на активите на Дружеството.

## 9 ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

### 9.1 ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

В следващите таблици е представена информация за финансовото състояние на Дружеството, за периода 2009 - 2011 г., като източник на посочената информация са одитирани годишни финансови отчети за посочения период на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ” АД**. Освен на годишна база е представена информация и към 31.03.2012 г., съгласно неодитирани междинни финансови отчети към 30.06.2011г. и 30.06.2012г.

#### Съкратен счетоводен баланс (сумите са в хил.лв..)

АКТИВИ	междинни финансови отчети		годишни финансови отчети		
	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Дълготрайни материални активи	0	0	0	0	0
Програмни продукти	0	0	0	0	1
Общо нетекущи активи	0	0	0	0	0
Търговски и други вземания	0	0	0	0	1
Пари и парични еквиваленти	499	4	521	7	40
Разходи за бъдещи периоди	0	0	0	0	0
Общо текущи активи	499	4	521	7	41
<b>ОБЩО АКТИВИ</b>	<b>499</b>	<b>4</b>	<b>521</b>	<b>7</b>	<b>42</b>

Източник: **“АЛФА БЪЛГАРИЯ” АД** – Одитирани годишни неконсолидирани финансови отчети за 2009, 2010, 2011 г. и съгласно неодитирани междинни финансови отчети към 30.06.2011г. и 30.06.2012г.

През 2009г. Дружеството е възложило за изграждане и получило уебсайт, който е квалифициран като Дълготраен нематериален актив.

Годишният финансов отчет към 31.12.2011г. показва, че Дружеството разполага с активи с обща стойност от 521 хил.лв. Активите са съставени от парични средства по безсрочни депозити в банки. Неодитиран междинен финансов отчет към 30.06.2012г. показва, че Дружеството разполага с активи с обща стойност от 499 хил.лв.

Активите на Дружеството са съставени от парични средства по безсрочни депозити в банки. Паричните средства в банкови сметки се олихвяват с плаващи лихвени проценти, базирани на дневните лихвени проценти по банкови депозити.

#### Съкратен счетоводен баланс (сумите са в хил.лв.)

	междинни финансови отчети		годишни финансови отчети		
	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
<b>ПАСИВИ</b>					
Задължения към свързани предприятия	0	7	8	0	0
Общо нетекущи пасиви	0	7	8	0	0
Текущи задължения	26	18	27	10	0
Общо текущи пасиви	26	18	27	10	0
<b>ОБЩО ПАСИВИ</b>	26	25	35	10	0
Основен капитал	580	50	580	50	50
Натрупана печалба/загуба	(94)	(53)	(53)	(8)	(0)
Петна печалба/загуба за периода	(13)	(16)	(41)	(45)	(8)
Общо собствен капитал	473	(19)	486	(3)	42
<b>ОБЩО ПАСИВИ И СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>	499	6	521	7	42

Източник: „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД – Одитирани годишни неконсолидирани финансови отчети за 2009, 2010, 2011 г. и съгласно неодитирани междинни финансови отчети към 30.06.2011г. и 30.06.2012г.

Основният капитал е представен в баланса по номиналната стойност. Към датата на съставяне на отчета капитала е изцяло внесен.

Общия размер на пасивите на Емитента е в размер на 26 хил.лв. Емитента няма дългосрочни задължения. Сумата на пасивите е съставена от текущи пасиви, представляващи задължения към персонала.

#### Съкратен отчет за доходите (сумите са в хил.лв.)

	междинни финансови отчети		годишни финансови отчети		
	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
<b>ПРИХОДИ</b>					
Приходи от дейността	0	0	0	0	0
Нетни приходи от продажби	0	0	0	0	0
Финансови приходи	0	0	0	2	0
Общо приходи от дейността	0	0	0	2	0

Загуба от дейността	13	16	41	45	8
Извънредни приходи	0	0	0	0	0
Общо приходи	0	0	0	2	0
Загуба преди облагане с данъци	13	16	41	45	8
Загуба след облагане с данъци	13	16	41	45	8
Нетна загуба за периода	13	16	41	45	8
Всичко:	13	16	41	45	8

Източник: „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД – Одитирани годишни неконсолидирани финансови отчети за 2009, 2010, 2011 г. и съгласно неаудитирани междинни финансови отчети към 30.06.2011г. и 30.06.2012г.

Дружеството е учредено на 09.09.2009г. и към 30.06.2012г. не е стартирало дейност, поради което няма реализирани приходи от продажби и съответно печалба.

През 2010г. Дружеството е реализирало приходи в размер на 2 хил.лв. от лихви по депозити в банки. През 2011г. Алфа България АД е формирало текуща загуба в размер на 41 хил.лв. дължаща се на реализирани разходи, свързани с организиране на процедура по увеличение на акционерния капитал и популяризиране на дейността на Дружеството.

За периода от 01.01.2012г. до 30.06.2012 г. „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД е формирало текуща загуба в размер на 13 хил.лв. дължаща се на реализирани разходи свързани с организиране и популяризиране на дейността на Дружеството.

#### Съкратен отчет за доходите (сумите са в хил.лв..)

	междинни финансови отчети		годишни финансови отчети		
	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
<b>РАЗХОДИ</b>					
Разходи за външни услуги	4	7	22	32	8
Разходи за амортизация	0	0	0	1	0
Разходи за персонала	9	9	18	14	0
Общо разходи за дейността	13	16	41	47	8
Печалба от дейността	0	0	0	0	0
Извънредни разходи	0	0	0	0	0
Общо разходи	13	16	41	47	8
Печалба преди облагане с данъци	0	0	0	0	0
Разходи за данъци	0	0	0	0	0
Печалба след облагане с данъци	0	0	0	0	0
Нетна печалба за периода	0	0	0	0	0
Всичко:	13	16	41	47	8

Източник: „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД – Одитирани годишни неконсолидирани финансови отчети за 2009, 2010, 2011 г. и съгласно неаудитирани междинни финансови отчети към 30.06.2011г. и 30.06.2012г.

През 2010г. **“АЛФА БЪЛГАРИЯ” АД** е реализирало разходи за външни услуги в размер на 32 хил.лв. В сумата на тези разходи са включени разходи, свързани с консултантски услуги на стойност 32 хил.лв. и разходи, свързани с такси по допускане до търговия на регулиран пазар и организиране на увеличение на капитала през 2010г. През 2010г. са начислени заплати и осигуровки в размер на 14 хил.лв.

През 2011г. Дружеството е реализирало разходи, свързани с организиране на процедура по увеличение на акционерния капитал и популяризиране на дейността на Дружеството в размер на 22 хил.лв. За същият отчетен период са реализирани разходи за възнаграждения на персонала в размер на 15 хил.лв. и са начислени са осигуровки в размер на 3 хил.лв.

За периода от 01.01.2012г. до 30.06.2012 г. е Дружеството формира текуща загуба в размер на 13 хил. лв. дължаща се на реализирани разходи, свързани с организиране и популяризиране на дейността на Дружеството. За отчетния период са реализирани 4 хил.лв. разходи за външни услуги свързани с подготвяне на Дружеството за основната му дейност и популяризиране на дейността му. За същият период са отчетени разходи за възнаграждения на персонала в размер на 8 хил.лв. и са начислени са осигуровки в размер на 1 хил.лв.

## 9.2 РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Дружеството е учредено през септември 2009г. и към настоящия момент реално не е стартирало дейност, поради което няма реализирани приходи от продажби и съответно печалба. **“АЛФА БЪЛГАРИЯ” АД** не е започнало осъществяване на стопанска дейност, поради затруднения в привличането на капитал от инвеститори и липсата на достъп до кредити за покупка на недвижими имоти.

Учредяването на Дружеството през септември 2009г. и липсата на дълготрайни активи, които да служат за обезпечение пред потенциални кредитори са основни пречки пред развитието на дейността на Емитента. Това обстоятелство се очаква да бъде променено след успешно реализиране на увеличението на акционерния капитал и реализиране на последваща покупка на дълготрайни материални активи.

Вследствие на посочени трудности, финансовия резултат на Емитента към 31.12.2011г. е счетоводна загуба в размер на 41 хил.лв.. Към 30.06.2012г. текущия финансов резултат на Емитента е загуба от 13 хил.лв.

9.2.1 ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЗНАЧИМИ ФАКТОРИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НЕОБИЧАЙНИ И РЕДКИ СЪБИТИЯ ИЛИ НОВИ РАЗРАБОТКИ, КОИТО СЪЩЕСТВЕНО СЕ ОТРАЗЯВАТ ВЪРХУ ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО СТЕПЕНТА, В КОЯТО СЕ ЗАСЯГАТ ПРИХОДИТЕ

Към момента на изготвяне на настоящия документ, няма информация, включително необичайни и редки събития или нови разработки, които съществено се отразяват върху приходите от основна дейност на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**.

#### 9.2.2 СЪЩЕСТВЕНИ ИЗМЕНЕНИЯ В ПРИХОДИТЕ ОТ ОСНОВНА ДЕЙНОСТ И ПОСОЧВАНЕ НА ПРИЧИНИТЕ ЗА ПОДОБНИ ПРОМЕНИ

Няма историческа информация, която да позволява изследване на измененията в приходите от основна дейност.

#### 9.2.3 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРАВИТЕЛСТВЕНИ, ИКОНОМИЧЕСКИ, ДАНЪЧНИ, МОНЕТАРНИ ИЛИ ПОЛИТИЧЕСКИ ФАКТОРИ, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО СА ОКАЗАЛИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ИЛИ КОИТО БИХА ИМАЛИ СЪЩЕСТВЕНО ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

Върху Дружеството не са оказали влияние правителствени, данъчни, монетарни или политически фактори. Към датата на настоящия документ, дейността на Дружеството не е изложена пряко на действието на правителствени, икономически, данъчни, монетарни или политически фактори, които да имат съществено влияние върху дейността на Емитента и да имат необичаен характер.

## 10 КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

### 10.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА

Към 30.06.2012г., основен капиталов ресурс на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** е акционерния капитал, който за посочения период е в размер на 579 610 (петстотин седемдесет и девет хиляди и шестстотин и десет) лева.

**Таблица №13 - Капиталова структура на “АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**

Акционер:	Дял в капитала:	Брой акции:	Номинална стойност:
Юшри Башир (Yousri Bashir)	99.9998%	529 609	529 609
Милен Христов Тодоров	0.0002%	1	1
	100%	529 610	529 610

### 10.2 ИЗТОЧНИЦИ И РАЗМЕР НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА

В следващата таблица е представена обобщена информация за паричните потоци на компанията данните от одитираните годишни финансови отчети на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** за последните 3 години, както и на междинните финансови отчети на Дружеството към 30.06.2011 и 30.06.2012г.

**Таблица №14 - Парични потоци (сумите са в хил.лв.)**

	<i>междинни финансови отчети</i>		<i>годишни финансови отчети</i>		
	30.06.2012	30.06.2011	31.12.2011	31.12.2010	31.12.2009
Положителен паричен поток от основна дейност	0	0	0	0	0
Отрицателен паричен поток от основна дейност	14	12	24	35	10
<b>Нетен паричен поток от основна дейност</b>	<b>(14)</b>	<b>(12)</b>	<b>(24)</b>	<b>(35)</b>	<b>(10)</b>
Положителен паричен поток от инвестиционна дейност	0	0	0	0	0
Отрицателен паричен поток от инвестиционна дейност	0	0	0	0	0
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Положителен паричен поток от финансова дейност	0	7	538	2	50
Отрицателен паричен поток от финансова дейност	8	0	0	0	0
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>(8)</b>	<b>7</b>	<b>538</b>	<b>2</b>	<b>50</b>
<b>Наличност в началото на периода</b>	<b>521</b>	<b>7</b>	<b>7</b>	<b>40</b>	<b>0</b>
<b>Наличност в края на периода</b>	<b>499</b>	<b>2</b>	<b>521</b>	<b>7</b>	<b>40</b>

Източник: „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД – Одитирани годишни неконсолидирани финансови отчети за 2009, 2010, 2011 г. и съгласно неаудитирани междинни финансови отчети към 30.06.2011г. и 30.06.2012г.

Предприятието прилага прекия метод за отчитане на паричните потоци, при който се отразяват главните групи от брутни парични постъпления и брутни парични плащания.

Паричните потоци се представят в хиляди лева. Към датата на настоящия отчет в Дружеството не са реализирани парични потоци в чуждестранна валута.

През финансовата 2010г. са налице изходящи парични потоци от основна дейност в размер на 35 хил.лв. свързани с плащания към доставчици и осигурителни институции. Входящите парични потоци на Емитента са обусловени от паричен поток от финансова дейност в размер на 2 хил.лв. свързан с приходи от лихви.

През финансовата 2011г. са налице изходящи парични потоци от основна дейност в размер на 24 хил.лв. свързани с плащания към доставчици и осигурителни институции. Входящите парични потоци на Емитента са обусловени от паричен поток от финансова дейност в размер на 538 хил.лв. свързан с постъпления от новоемитирани акции.

Към 30.06.2012 компанията отчита отрицателен паричен поток от основна дейност в размер на 14 хил.лв. вследствие на плащания към доставчици и плащания свързани с възнаграждения на персонала.



За отчетния период в Дружеството са постъпили парични средства от емитирането на ценни книги и заеми получени от свързани лица.

### 10.3 ЗАЕМИ И ФИНАНСИРАНЕ НА ЕМИТЕНТА

Към датата на изготвяне на настоящия документ, „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД не е използвало кредитно финансиране от банки и/или небанкови финансови институции и към момента не изпитва необходимост от използване на такъв тип финансиране. Към датата на изготвяне на настоящия документ, собственият капитал на компанията е основен източник на финансиране на дейността. Капиталовите ресурси необходими за осъществяване на основните търговски дейности на Дружеството, включени в предмета на дейност, ще бъдат осигурени посредством увеличение на капитала на Емитента до 2 318 440 (два милиона и триста и осемнадесет хиляди и четиристотин четиридесет) лева, осъществено чрез привличането на средства от нови за Дружеството-Емитент акционери.

В случай, че Дружеството привлече по-малко от заложените капиталови средства, то ще осъществи частично планираните инвестиции, като не възнамерява да привлече дългов капитал. При условие, че публичното предлагане приключи неуспешно, тоест бъдат записани по-малко от 400 000 (четиристотин хиляди) нови акции, Дружеството няма да осъществи планираните инвестиции.

Дъщерното дружество „ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД ще използва заемни средства при невъзможност капитала му да бъде увеличен в резултат на увеличение на капитала на емитента.

### 10.4 ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към датата на изготвяне на настоящия документ не са налице ограничения върху използването на капиталовите ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента.

### 10.5 ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКИ 5.2.3. И 8.1.

С цел реализация на инвестиционната програма на Дружеството ще организира няколко увеличения на капитала, посредством публично предлагане на акции. За добро управление на капиталовата структура и увеличаване възвращаемостта на акционерите Дружеството ще използва при нужда и дългов капитал.

## 11 НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИИ

Емитентът не извършва научноизследователска и развойна дейност и не притежава патенти и лицензии.

## 12 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

### 12.1 ЗНАЧИТЕЛНИ ТЕНДЕНЦИИ ОТ КРАЯ НА ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

От края на последната финансова година до датата на Регистрационния документ няма значителни промени в тенденциите, продажбите, пазарите, разходите на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**.

### 12.2 ТЕНДЕНЦИИ, НЕСИГУРНОСТИ, ИЗИСКВАНИЯ, АНГАЖИМЕНТИ ИЛИ СЪБИТИЯ, КОИТО МОГАТ ДА ИМАТ ЗНАЧИТЕЛЕН ЕФЕКТ ВЪРХУ ПЕРСПЕКТИВИТЕ НА ЕМИТЕНТА ЗА ТЕКУЩАТА ФИНАНСОВА ГОДИНА

Последните три години бележат най-тежкия период от началото на глобалната рецесия, за инвестиционния пазар на имоти, както в световен мащаб, така и в Източна Европа и България в частност. Повечето предприемачи все още изпитват затруднения да финансират проектите си, банките са все така предпазливи в отпускането на средства, а инвеститорите са повече от всякога селективни към потенциални сделки. Сделките са концентрирани само върху най-горния сегмент от пазара, който гарантира сигурни източници на приходи от дългосрочни наеми. Все още има редица фактори, които пречат истинското съживяване на инвестициите в недвижими имоти. Вследствие на рецесията инвеститорите станаха много по-чувствителни към риска и в момента се насочват основно към западните пазари като този във Великобритания, които предлагат по-сигурни инвестиционни възможности. Доколкото ги има в Централна и Източна Европа, инвеститорите са фокусирани изключително върху първокласни имоти на първокласни локации. Наред с това финансирането, което все още е трудно да бъде осигурено, е друга ключова пречка пред възстановяването на инвестициите. Освен непубличните предприемачи, които спряха по-голямата част от своите проекти поради липса на финансиране, много от публичните компании за имоти, бяха изправени пред трудности вследствие на значителния спад в цените на техните книжа и рязкото забавяне на пазара на имоти.

Междувременно все повече пазарни участници имат намерение за продажба на свои активи в региона с цел погасяване на задължения или осигуряване на оперативна ликвидност в условията на колебливо начало на възстановяване на пазара.

Основните събития, несигурности и изисквания, които се очаква да окажат значителен ефект върху перспективите на Емитента за текущата година са продължителността и интензитета на преговорите с бъдещи продавачи и купувачи на недвижими имоти, също както несигурността от планираното увеличение на акционерния капитал на Дружеството с достатъчно средства за осъществяване на инвестиционните намерения на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**.

По-подробна информация за конкретните действия, които ще предприеме Емитента е представена в раздел 5.2.3 ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ГЛАВНИТЕ БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, ЗА КОИТО НЕГОВИТЕ ОРГАНИ НА УПРАВЛЕНИЕ ВЕЧЕ СА ПОЕЛИ ТВЪРДИ АНГАЖИМЕНТИ, за които неговите органи на управление вече са поели ангажименти.

Предвид продължаващата криза във финансовия сектор и сектора на недвижимите имоти, мениджмънта на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**, счита че настоящата ситуация предлага възможности за

придобиване на множество подценени активи. Целта на компанията е да изкупува активи на компании, които са в затруднено положение. Селективната политика при придобиване на активи и доброто проучване и планиране на извършваните инвестиции ще минимизира рисковете, на които ще бъде изложено Дружеството.

Финансовите резултати на Дружеството ще зависят основно от качеството на управление на Емитента и развитието и състоянието на пазарите, на които оперира Дружеството.

### 13 ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

Емитентът не прави допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите. Дружеството се отказва от записаните в проспекта за допускане до търговия намерения за предоставяне на прогнози за своето развитие.

### 14 АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИШЕ РЪКОВОДСТВО

#### 14.1 УЧРЕДИТЕЛИ И ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА

##### 14.1.1 УЧРЕДИТЕЛИ НА ЕМИТЕНТА

1) **„М И С ПРОЕКТИ“ ЕООД, ЕИК 131431850**, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1303, район ВЪЗРАЖДАНЕ, бул „инж. ИВАН ИВАНОВ“ №70, вх. Б, ет. 3. Управители на Дружеството са МИЛЕН ХРИСТОВ ТОДОРОВ и ТОМАС ПАТРИК НОЕЛ ХОЛАНД. Дружеството извършва дейност свързана с покупко-продажби на недвижими имоти, строителство на недвижими имоти, наеми, управление на недвижими имоти, търговско представителство, посредничество и агентство на български и чужестранни и юридически лица, както и друга незабранена от закона дейност. Вследствие на успешно реализираното увеличение на капитала на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** от 50 000 лв. на 579 610 лв. процентното дялово участие на „М И С Проекти“ ЕООД се намалява от 99.99% на 8.63%. На 27 март 2012 г. „М И С Проекти“ ЕООД продаде целия си дял от 8.63% в капитала на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** на Younsri Bashir Bashir, която от своя страна увеличи дялът си от 91.37% на 99.998%. Преди това прехвърляне процентното участие на „М И С Проекти“ ЕООД е намалено в резултат на увеличението на капитала на Емитента.

2) **МИЛЕН ХРИСТОВ ТОДОРОВ**, с адрес: гр.Бургас, ж.к. „Лазур“ № 5, вх.4, ет.6, ап.8. Притежава 1 (една) обикновена поименна безналична акция с право на един глас с номинална стойност от 1 (един) лев, представляващи 0.002% от капитала на Дружеството.

##### 14.1.2 ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Управителният орган на Дружеството е Съвет на директорите, който се състои от три физически лица.

14.1.2.1 ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ

<b>Име:</b>	<b>ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ</b>
<b>Длъжност:</b>	<b>Изпълнителен директор</b>
<b>Служебен адрес:</b>	Република България: гр. София, район „Средец“, ул. „Георги Сава Раковски“ №:130, ет.1, ап.4.
<b>Данни за извършвана дейност извън Емитента, която е значима по отношение на Емитента:</b>	<p><u>Към дата на Проспекта:</u> „АБ1“ ЕООД, ЕИК: 201793798, управител на дружеството от 20.11.2011г. до момента. „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД, ЕИК: 201624613, изпълнителен директор на Дружеството от 09.09.2009г. до момента</p> <p><u>Обстоятелство настъпило след датата на проспекта:</u> "ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ" ЕООД, управител на дружеството от 08.10.2012г. до момента.</p>
<b>Данни за всички други участия като член на управителен/контролен орган и/или съдружник през последните 5 години</b>	<p><u>Към дата на Проспекта:</u> „РАЛЕКС ЕМ“ ЕООД, ЕИК 200234973, едноличен собственик и управител на дружеството от 04.07.2008г. до момента „УАЙТ ФЪР РИЗОРТ - АПАРТАМЕНТ А 20“ ООД - Заличен търговец, ЕИК: 175285016, ликвидатор от 17.09.2009г. до 10.09.2010г.</p>
<b>Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години</b>	Към датата на проспекта няма други данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителен или контролен орган е било свързано през последните 5 години.
<b>Относим професионален опит</b>	<p>Образование и квалификации: Финанси и счетоводство, Университет за Национално и Световно Стопанство гр. София – Финансово - Счетоводен Факултет, Магистър по счетоводство и контрол;</p> <p>Професионален опит: „РАЛЕКС ЕМ“ ЕООД, Управител (юни 2008 – до сега); „ПРОФИТ–МАРИЯ ВАКЛИНОВА“ ЕТ, Асистент – одитор (2004 – януари 2010); СЧЕТОВОДНА КЪЩА „ВЕСТА“, Заместник – директор (2002 – януари 2008); „ХИМИМПОРТ“ АД, Асистент – счетоводител (2001 - 2002);</p>

**Принудителни  
административни  
мерки и наказания**

През последните 5 години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството му на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни или контролни органи на други дружества.

**„РАЛЕКС ЕМ“ ЕООД, ЕИК: 200234973 – ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ** е едноличен собственик и управител на Дружеството. Дружеството е регистрирано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с капитал в размер на 5 000 лв. (пет хиляди лева) и осъществява дейност в сферата на счетоводните и консултантски услуги. **„РАЛЕКС ЕМ“ ЕООД** е съдружник в Дружеството съставител на финансовите отчети **„ГУГУШЕВ ФАЙНЪНС ЕНД АКАУНТИНГ“ ЕООД**.

**„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ “ АД, ЕИК: 201624613 - ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ** е изпълнителен директор на Дружеството. Дейността на Дружеството 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. Към датата на проспекта Дружеството е публично дружество, вписано в регистър на КФН и допуснато до търговия на Основен пазар, Сегмент акции „Standard“ на БФБ-София АД.

**„АБ1“ ЕООД, ЕИК:201793798 – ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ** е управител на Дружеството. Дружеството е регистрирано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с капитал в размер на 407 000 лв. (четирисотин и седем хиляди лева). Компанията е регистрирана с предмет на дейност покупко-продажба на недвижими имоти, но все още не осъществява дейност в сферата на недвижимите имоти.

**„ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, ЕИК: 202271575 – ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ** е управител на Дружеството. Дружеството е регистрирано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с капитал в размер на 480 000 лв. (четирисотин и осемдесет хиляди лева) и осъществява дейност в сферата на покупко-продажбата на недвижими имоти.

Към настоящия момент **ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ** притежава непряко 15% от **„ГУГУШЕВ ФАЙНЪНС ЕНД АКАУНТИНГ“ ООД**, чрез едноличното си Дружеството **„РАЛЕКС ЕМ“ ЕООД**. **„ГУГУШЕВ ФАЙНЪНС ЕНД АКАУНТИНГ“ ООД** е съставител на финансовите отчети на Емитента.

**ПОТЕНЦИАЛНИТЕ ИНВЕСТИТОРИ СЛЕДВА ДА ИМАТ ПРЕДВИД, ЧЕ В ПЕРИОДА МЕЖДУ 2004Г. – ЯНУАРИ 2010Г. ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ Е РАБОТИЛ НА ДЛЪЖНОСТ „АСИСТЕНТ-ОДИТОР“ В ФИРМАТА НА НАСТОЯЩИЯ ОДИТОР НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ НА ДРУЖЕСТВОТО - ЕТ „ПРОФИТ–МАРИЯ ВАКЛИНОВА“. КЪМ МОМЕНТА НА ИЗГОТВЯНЕ НА ПРОСПЕКТА НЕ СА НАЛИЦЕ ДАННИ ЗА ОБВЪРЗАНОСТ НА ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ СЪС ОДИТОРА НА ДРУЖЕСТВОТО.**

## 14.1.2.2 СТЕФАН МАРКОВ ГУГУШЕВ

<b>Име:</b>	<b>СТЕФАН МАРКОВ ГУГУШЕВ</b>
<b>Длъжност:</b>	<b>Председател на съвета на директорите</b>
<b>Служебен адрес:</b>	Република България: гр. София, район „Средец“, ул. „Георги Сава Раковски“ №:130, ет.1, ап.4.
<b>Данни за извършвана дейност извън Емитента, която е значима по отношение на Емитента:</b>	<p>Към дата на Проспекта:</p> <p>"ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ" АД, Председател на съвета на директорите, от 10.06.2011г. до момента</p> <p>"ГУГУШЕВ И ПАРТНЪРС" ЕООД, ЕИК 175177085, Едноличен собственик на капитала, от 13.08.2008г. до момента</p> <p>АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО „ГУГУШЕВ И ПАРТНЬОРИ“, регистрирано ф.д. 813/2010, БУЛТСТАТ: 176026301</p>
<b>Данни за всички други участия като член на управителен/контролен орган и/или съдружник през последните 5 години</b>	<p>Към дата на Проспекта:</p> <p>"РЕНТХАУС" ЕООД, ЕИК 131293851, Едноличен собственик на капитала, от 31.07.2008г. до момента</p> <p>"БЛД ОФИС ПАРК" АД, Член на СД, от 14.12.2011г. до момента</p> <p>"ДЕНИЯ ГРУП" АД, Председател на съвета на директорите, от 24.08.2012г. до момента.</p>
<b>Данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години</b>	Към датата на проспекта няма други данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителен или контролен орган е било свързано през последните 5 години.
<b>Относим професионален опит</b>	<p>Образование и квалификации: Право, Софийски Университет "Св. Климент Охридски" – Юридически факултет, Магистър по право; Международна практическа диплома към Международната адвокатска колегия, Лондон и Юридическият Колеж на Англия и Уелс, Модул „Сливания &amp; Придобивания“ (2005); Курс по Американско право – Американски институции и Въведение в правото на САЩ, Университет „Тюлейн“ , САЩ (1999 - 1999); Институт Германикум – Специализация „Общество и Право на Германия“ (1999 - 2003); Американско бизнес право –Университет „Тексас“ (2001 -2002)</p> <p>Професионален Опит: Гугушев &amp; Партнърс, Адвокатска кантора, Управляващ съдружник и Основател (от 2006 – до сега); „Камбуров &amp; Партнърс“, Адвокатска кантора, Старши консултант, адвокат, Управляващ отдел „Корпоративно и търговско право“ (2004 -2006); Добрев, Кинкин, Люцканов &amp; Партньори, Адвокатска кантора, Старши консултант, адвокат (2002 -2004); Hersh &amp; Hersh Law Offices, New York,</p>

	<p>USA, Международен юридически консултант (2001); Българска Международна Бизнес Асоциация /BIBA/, Координатор на Комитет „Данъци &amp; Мита“, Участие в глава „Данъчно право“ на “Бяла книга” 2002 (2002 – 2003); Парламент на Република България, Законодателен сътрудник, Подготовка на сравнително правни анализи на българското и европейското законодателство (2002); Асоциация за вътрешен и международен арбитраж, Отдел „Управление“ (1999 – 2001);</p> <p>Членства в професионални организации: Член на международната адвокатска колегия, Лондон (2005); Член на Асоциация „Адвокати Европа“ (2004); Член на Кюстендилска адвокатска колегия (2004); Член на Институт за принципи на правото (2001); Член на Асоциация за вътрешен и международен арбитраж (1999);</p>
<p><b>Принудителни административни мерки и наказания</b></p>	<p>През последните 5 години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството му на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни или контролни органи на други дружества.</p>

**СТЕФАН МАРКОВ ГУГУШЕВ** притежава всички дялове от капитала на следните дружества: **„РЕНТХАУС“ ЕООД**, и **„ГУГУШЕВ И ПАРТНЪРС“ ЕООД**, ЕИК 175177085, както и притежава 80% (осемдесет процента) от капитала на **Адвокатско дружество „ГУГУШЕВ И ПАРТНЬОРИ“**, регистрирано по ф.д. 813/2010 по описа на СГС, БУЛСТАТ 176026301.

**„РЕНТХАУС“ ЕООД**, ЕИК 131293851 - **СТЕФАН МАРКОВ ГУГУШЕВ** е едноличен собственик на капитала. Дружеството е регистрирано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с капитал в размер на 5 000 (пет хиляди) лева. Дружеството извършва дейност в сферата на консултантските услуги.

**„ГУГУШЕВ И ПАРТНЪРС“ ЕООД**, ЕИК 175177085 - **СТЕФАН МАРКОВ ГУГУШЕВ** е едноличен собственик на капитала. Дружеството е регистрирано в търговския регистър към Агенцията по вписванията с капитал в размер на 5 000 (пет хиляди) лева. Дружеството извършва дейност в сферата на консултантските услуги. **„ГУГУШЕВ И ПАРТНЪРС“ ЕООД** е съдружник в Дружеството съставител на финансовите отчети **„ГУГУШЕВ ФАЙНЪНС ЕНД АКАУНТИНГ“ ЕООД**.

**АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО „ГУГУШЕВ И ПАРТНЬОРИ“**, регистрирано по ф.д. 813/2010 по описа на СГС, БУЛСТАТ 176026301 - **СТЕФАН МАРКОВ ГУГУШЕВ** притежава 80% (осемдесет процента) от капитала на Дружеството. Дружеството е регистрирано в Софийски градски съд и е вписано в регистрите на Софийска адвокатска колегия с капитал в размер на 10 000 (десет хиляди) лева. Дружеството извършва дейност в сферата на юридическите услуги.

„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД, ЕИК: 201624613 - СТЕФАН МАРКОВ ГУГУШЕВ е член на Съвета на директорите на Дружеството. Дейността на Дружеството 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. Към датата на проспекта Дружеството е публично дружество, вписано в регистър на КФН и допуснато до търговия на Основен пазар BSE, Сегмент акции „Standard“ на БФБ-София АД.

„ДЕНИЯ ГРУП“ АД, ЕИК: 175300137 - СТЕФАН МАРКОВ ГУГУШЕВ е председател на Съвета на директорите на Дружеството. Дейността на Дружеството е съсредоточена в развитието на пазара на инвестиции в недвижими имоти, строителство на сгради, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба, строителство, проектиране, реконструкция и дизайн на недвижими имоти.

„БЛД ОФИС ПАРК“ АД, ЕИК: 175457398 – СТЕФАН МАРКОВ ГУГУШЕВ е член на Съвета на директорите на Дружеството.

„МАКАНТЪНИ РИАЛТИ ИНТЕРНESHЪНЪЛ КЪНСТРАКШЪН 4“ ЕООД, ЕИК: 175177115 – СТЕФАН МАРКОВ ГУГУШЕВ е избран за ликвидатор на Дружеството.

„МАКАНТЪНИ РИАЛТИ ИНТЕРНESHЪНЪЛ КЪНСТРАКШЪН 5“ ЕООД, ЕИК: 175179504 – СТЕФАН МАРКОВ ГУГУШЕВ е избран за ликвидатор на Дружеството.

#### 14.1.2.3 ЕЛЕНА НЕНОВА НЕНОВА

<b>Име:</b>	<b>ЕЛЕНА НЕНОВА НЕНОВА</b>
<b>Длъжност:</b>	Зам. председател на съвета на директорите
<b>Служебен адрес:</b>	Република България: гр. София, район „Средец“, ул. „Георги Сава Раковски“ №:130, ет.1, ап.4.
<b>Данни за извършвана дейност извън Емитента, която е значима по отношение на Емитента:</b>	<u>Към дата на Проспекта:</u> не за извършвана дейност извън Емитента, която е значима по отношение на Емитента
<b>Данни за всички други участия като член на управителен/контролен орган и/или съдружник през последните 5 години</b>	<u>Към дата на Проспекта:</u> не участва в управителните органи на други търговски дружества и няма прекратени участия в капитала или в административните, надзорните или управителните органи на други дружества през последните 5 години.
<b>Данни за несъстоятелност, управление от синдик</b>	Към датата на проспекта няма други данни за несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация, с които лицето като член на управителен или контролен орган е било свързано през последните 5



<b>или ликвидация, с които лицето като член на управителните или надзорни органи е било свързано през последните 5 години</b>	години.
<b>Относим професионален опит</b>	Право, Софийски Университет „Св. Климент Охридски“ – Юридически факултет, Магистър по право; Член на Адвокатска колегия, София (2004); Гугушев & Партньърс, Адвокатска кантора, Старши Консултант, Адвокат (от 2006 – до сега); „СОФОДИТ“ ООД, Юрисконсулт (2004 -2006); „АНТОАН“ ООД, Заместник – управител, Юридически консултант (2001 – 2004);
<b>Принудителни административни мерки и наказания</b>	През последните 5 години на лицето не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания във връзка с дейността му; не е осъждано за измами; в качеството му на отговорно лице не е било въвличано пряко или чрез свързани лица в процедури по несъстоятелност или управление от синдик; не е било лишавано от съд от правото на участие в управителни или контролни органи на други дружества.

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД се представлява от Изпълнителния директор **ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ**. Дружеството не е назначило прокурист или друг търговски пълномощник.

Съгласно изискванията на чл. 116а, ал.2 от ЗППЦК независим член в Съвета на директорите на Дружеството е **ЕЛЕНА НЕНОВА НЕНОВА** и по отношение на нея са спазени следните изисквания на закона:

- не е служител в Дружеството;
- не е акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с Дружеството лице;
- не е лице, което е в трайни търговски отношения с Дружеството;
- не е член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
- не е свързано лице с друг член на съвета на директорите на Дружеството;

На членовете на Съвета на директорите не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността им.

Никой от членовете на Съвета на директорите не е осъждан за измама за последните 5 години.

Към настоящия момент за член на Съвета на директорите на Дружеството не е избрано юридическо лице.

#### 14.1.3 ХАРАКТЕРЪТ НА ВСЯКАКВИ ФАМИЛНИ ВРЪЗКИ МЕЖДУ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Не са налице родствени връзки между членовете на Съвета на директорите на Дружеството – Емитент.

Членовете на съвета на директорите на Дружеството притежават необходимите и подходящи опит и знания за осъществяване на дейността на Емитента, като резултат на дългогодишния си опит в описаните по-горе компании, заемайки ключови позиции в повечето от тях.

Никой от членовете на Съвета на директорите не е осъждан за измама за последните пет години. На членовете на Съвета на директорите не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания през последните 5 години във връзка с дейността им.

#### 14.1.4 ПОДРОБНОСТИ ЗА НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ, УПРАВЛЕНИЕ ОТ СИНДИК ИЛИ ЛИКВИДАЦИЯ, С КОИТО ПРЕЗ ПОСЛЕДНИТЕ ПЕТ ГОДИНИ Е БИЛО СВЪРЗАНО ЛИЦЕ, ОТ СЪСТАВА НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Никой от членовете на състава на Съвета на директорите на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** през последните пет години, преди изготвянето на настоящия регистрационен документ не е бил член на управителните или надзорни органи, неограничено отговорен съдружник или лице, заемащо ръководна функция в дружество, спрямо което е открито производство по обявяване в несъстоятелност, прекратено поради несъстоятелност дружество, дружество управлявано от синдик или прекратено с ликвидация дружество.

Спрямо никой от членовете на Съвета на директорите не е открито производство по обявяване в несъстоятелност и не е обявяван в несъстоятелност.

#### 14.1.5 ПОДРОБНОСТИ ЗА ВСЯКАКВО ОФИЦИАЛНО ПУБЛИЧНО ИНКРИМИНИРАНЕ И/ИЛИ САНКЦИИ НА ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ ОТ ЗАКОНОВИ ИЛИ РЕГУЛАТОРНИ ОРГАНИ (ВКЛЮЧИТЕЛНО ОПРЕДЕЛЕНИ ПРОФЕСИОНАЛНИ ОРГАНИ) И ДАЛИ ТОВА ЛИЦЕ Е БИЛО НЯКОГА ЛИШАВАНО ОТ СЪДА ОТ ПРАВОТО ДА БЪДЕ ЧЛЕН НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИ ОРГАНИ НА ДАДЕН ЕМИТЕНТ ИЛИ ОТ ИЗПЪЛНЯВАНЕТО НА ДЛЪЖНОСТИ В РЪКОВОДСТВОТО ИЛИ ИЗПЪЛНЯВАНЕТО НА ДЕЙНОСТТА НА НЯКОЙ ЕМИТЕНТ, НАЙ-МАЛКО ЗА ПОСЛЕДНИТЕ ПЕТ ГОДИНИ

Спрямо никой от членовете на Съвета на директорите не е било извършвано официално публично инкриминиране и/или не са налагани санкции от законови или регулаторни органи (включително от определени професионални органи), както и никой от членовете на Съвета на директорите не е бил някога лишаван от съда от правото да бъде член на административни, управителни или надзорни органи на даден Емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой Емитент за последните пет години, преди изготвянето на настоящия регистрационен документ.

## 14.2 КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИТЕ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО

Посочените по-горе лица, учредителите и членове на Съвета на директорите на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** заявяват, че не е налице:

- ❖ Потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Дружеството и техния личен интерес или други задължения;
- ❖ Споразумения между основните акционери, клиенти и други лица, въз основа на което някой от членовете на Съвета на директорите е избран за член;
- ❖ Ограничения, приети от членовете на Съвета на директорите относно разпореждането с притежаваните от тях акции на Емитента в рамките на определен период;
- ❖ Не са налице договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които, което и да е лице по т. 1 от настоящия параграф е избрано за член на административен или управителен орган;
- ❖ Не са налице ограничения, приети от лицата посочени в т.1 от настоящия параграф за разпореждането в определен период с техните авоари в ценни книжа на Емитента.

Инвеститорите следва да имат предвид, че е налице потенциални конфликти на интереси между задълженията към емитента, на СТЕФАН ГУГУШЕВ и ЕВГЕНИ НАЙДЕНОВ. Всеки от тях е член на Съвета на директорите на публичното дружество „ФЮЧЪРС КЕПИТЪЛ“ АД, което има идентични с Емитента инвестиционни намерения, както и в други дружества в сферата на дейност в недвижимите имоти.

С оглед на потенциални конфликти на интереси ръководството на Дружеството е разработило правилата за работа на Съвета на директорите на Дружеството за избягване на конфликт на интереси между двете публични дружества. Членовете на Съвета на директорите са длъжни:

- да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец по начин, който обосновано считат, че е в интерес на всички акционери на Дружеството и като ползват само информация, за която обосновано считат, че е достоверна и пълна;
- да проявяват лоялност към Дружеството, като:
  - а) предпочитат интереса на Дружеството пред своя собствен интерес;
  - б) избягват преки или косвени конфликти между своя интерес и интереса на Дружеството, а ако такива конфликти възникнат - своевременно и пълно ги разкриват писмено пред съответния орган и не участват, както и не оказват влияние върху останалите членове на съвета при вземането на решения в тези случаи;
  - в) не разпространяват непублична информация за Дружеството и след като престанат да бъдат членове на съответните органи, до публичното оповестяване на съответните обстоятелства от Дружеството.

Всеки член на Съвета на директорите декларира съгласно чл. 114б ЗППЦК пред самия съвет, пред държавния регулаторен орган и регулирания пазар, където са приети за търговия акциите на Дружеството, информация:

1. за юридическите лица, в които притежава пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които има контрол;
2. за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участва, или чиито прокурист е;

3. за известните му настоящи и бъдещи сделки, за които счита, че може да бъде признат за заинтересувано лице по смисъла на ЗППЦК.

## 15 ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И КОМПЕНСАЦИИ

### 15.1 РАЗМЕРЪТ НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТИТЕ

Към момента на изготвяне на настоящия документ, има начислени, но частично изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, в допълнение няма непредвидени или отсрочени компенсации, както и обезщетения в натура, дадени на членовете на Съвета на директорите на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**. В **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** няма заделени суми за предоставяне на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения.

На основание чл.116в, ал.1 от ЗППЦК, възнагражденията и тантиемите на всички членове на Съвета на директорите на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**, включително възнаграждението на изпълнителния директор ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ, съгласно сключения на 01.09.2009г. договор за възлагане на управление, както и срокът, за който са дължими възнагражденията, задължително ще се определят от Общото събрание на годишна база за всяка отделна финансова година предвид постигнатите от Дружеството резултати.

Към момента на изготвяне на настоящия документ, има начислени, но частично изплатени възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**. През месец януари 2012г. в **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** са изплатени възнаграждения на служителите на стойност 10 632.88 лева. Платената сума се отнася за възнаграждения за минали години, а именно от Януари 2010 година до Декември 2010 година. Изплатено и начислено е възнаграждение на Димка Иванова Кънчева в размер на 3544.26 лева за период от януари 2010 до февруари 2011 в качеството ѝ на директор за връзки с инвеститорите, каквото качество към момента на изготвяне на настоящия регистрационен документ г-жа Кънчева няма. Също така изплатено и начислено е възнаграждение на Евгени Иванов Найденов – изпълнителен директор, в размер на 7088.62 лв за периода от януари 2010 до декември 2010 година. Възнаграждение на останалите членове на Съвета на директорите не е начислявано и изплащано, поради факта, че Емитента е съсредоточил наличните си средства в разработване на инвестиционната си програма и изплащането на възнаграждения ще започне да се извършва след реализиране на реална инвестиция от страна на Емитента. Относно частичното изплащане на възнаграждения на Евгени Найденов и Димка Кънчева и изплащане на дължимите възнаграждения на Виктор Марков Гугушев, последните също от своя страна се дължат на начосване на наличните средства за разработване на инвестиционната програма на „Алфа България“ АД.

<i>за 2010 година</i>			
	Общо начислени възнаграждения	Общо платени възнаграждения	Общо задължения за възнаграждения
Евгени Иванов Найденов	6 466.81 лв.	6 466.81 лв.	0 лв.
Димка Иванова Кънчева	3 233.36 лв.	3 233.36 лв.	0 лв.
Виктор Марков Гугушев	0 лв.	0 лв.	0 лв.

<b>за 2011 година</b>			
	<b>Общо начислени възнаграждения</b>	<b>Общо платени възнаграждения</b>	<b>Общо задължения за възнаграждения</b>
Евгени Иванов Найденов	7 778.85 лв.	621.81 лв.	7 157.04 лв.
Димка Иванова Кънчева	916.88 лв.	310.90 лв.	605.98 лв.
Виктор Марков Гугушев	3 207.99 лв.	0 лв.	3 207.99 лв.
<b>до Септември 2012 година</b>			
	<b>Общо начислени възнаграждения</b>	<b>Общо платени възнаграждения</b>	<b>Общо задължения за възнаграждения</b>
Евгени Иванов Найденов	5 821.36 лв.	0 лв.	5 821.36 лв.
Димка Иванова Кънчева	0 лв.	0 лв.	0 лв.
Виктор Марков Гугушев	3 114.05 лв.	0 лв.	3 114.05 лв.

## 15.2 ОБЩИТЕ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ЗА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

Към момента **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** няма предвидени, заделени или начислени суми за предоставяне на пенсии, компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения.

## 16 ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

### 16.1 ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕТО НА МАНДАДИТЕ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ЕМИТЕНТА

Мандатът на членовете на първия Съвет на директорите на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** е три години, съгласно Устава на Дружеството. Според вписаното в търговския регистър към Агенция по вписванията мандатът на настоящия съвет на директорите изтича на 09.09.2012г. Няма предвидени различни мандати за отделните членове.

Продължаването на мандата на Съвета на директорите е включен в дневния ред на насроченото общо събрание на акционерите на Дружеството. Предложението за решение е мандатът на членовете на съвета на директорите за три години. Съгласно публикувана на електронната страница на Търговския регистър към Агенцията по вписванията, по партидата на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** покана за свикване на общо събрание на акционерите, общо събрание на акционерите е проведено на 05.12.2012г., на което е взето решение за продължаване на мандата на Съвета на директорите за период от три години.

### 16.2 ДОГОВОРИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА УПРАВИТЕЛНИЯ И НАДЗОРНИЯ СЪВЕТ С ЕМИТЕНТА, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕТО НА ЗАЕТОСТТА

Договорите за управление с членовете на Съвета на директорите на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** не предвиждат при предсрочно прекратяване изплащането на обезщетения или компенсации в полза на нито една от двете страни по договора.

### 16.3 ОДИТЕН КОМИТЕТ НА ЕМИТЕНТА ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

С решение на Общото събрание на акционерите на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** от 21.06.2010г. е прието функциите на Одитен комитет на Дружеството да се изпълняват от Съвета на директорите. Одитният комитет е с мандат от три години, като за негов председател е избран Стефан Марков Гугушев.

### 16.4 КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

На проведено заседание на 05.02.2011г. на Съветът на директорите на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** е приета Програма за прилагане на международните стандарти за добро корпоративно управление, съответстващи на режима за корпоративно управление в страната.

## 17 ЗАЕТИ ЛИЦА

### 17.1 БРОЙ НА ЗАЕТИТЕ ЛИЦА И ГЛАВНИ КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ

Към момента на изготвянето на проспекта за увеличение на капитала на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** няма назначени други служители по трудов договор с Дружеството, освен избрания Директор за връзки с инвеститорите.

В изпълнение на чл.116г от ЗППЦК, Съветът на директорите на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** е назначило на трудов договор, сключен на 10.03.2011г., лицето Виктор Марков Гугушев за Директор за връзки с инвеститорите, който отговаря на изискванията на чл.116а, ал.1 от ЗППЦК.

Към момента на изготвянето на проспекта за увеличение на капитала не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**. Характерът на дейността на Емитента не предполага наемането на значителен брой служители на временни договори.

С оглед на факта, че Дружеството няма други служители в настоящия момент, освен избрания Директор за връзки с инвеститорите, не е налице друга информация относно служителите и висшите ръководители, подлежаща на оповестяване съгласно изискванията на т.14.1 от Приложение №:1 към Регламент ЕО №:809/2004.

### 17.2 АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ

Членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**. Към момента на изготвяне на настоящия проспект, Дружеството не е предоставяло опции върху неговите акции в полза на членовете на Съвета на Директорите. Няма постигнати договорености за участие на служителите в капитала на Дружеството, включително чрез издаване на акции, опции или други сделки с ценни книжа на Дружеството.

С оглед на разпоредбите на чл.148, ал.1, т.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, § 1, т.13 от същия Закон, в Дружеството няма данни за лица, които да упражняват контрол върху горепосочените членове на Съвета на директорите и основни акционери.

Към момента на изготвяне на настоящия проспект, не съществуват опции за акции на Емитента.

### 17.3 ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА

Не съществуват постигнати договорености за участие на служителите в капитала на Емитента, включително чрез издаване на акции, опции или други ценни книжа на Емитента.

## 18 МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

### 18.1 АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5 НА СТО ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

Сред акционерите на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** няма юридически лица, които да притежават пряко над 5 (пет) на сто от акциите с право на глас.

Към датата на изготвяне на Проспекта е налице 1 (едно) физическо лице, което притежава пряко над 5 на сто от капитала му. Това е Юшри Башир Башир (YOUSRI BASHIR BASHIR) притежаващ 99.9998 на сто от капитала на Дружеството. Юшри Башир не е изпълнил задължението си по чл. 149 от ЗППЦК за отправяне на търгово предложение до останалите акционери на Дружеството, с оглед на което към настоящия момент на основание чл. 149, ал.5 от ЗППЦК няма право да упражнява правото си на глас в общото събрание на Дружеството.

Към датата на изготвяне на Проспекта няма физически и юридически лица, които да притежават непряко над 5 на сто от капитала на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**.

### 18.2 РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС НА ГЛАВНИТЕ АКЦИОНЕРИ НА ЕМИТЕНТА

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, контрол е налице, когато едно лице:

- а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или
- б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или
- в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Физическото лице, упражняващо пряк контрол върху Емитента в горепосочения смисъл е Юшри Башир Башир (YOUSRI BASHIR BASHIR) – притежаващ 99.9998% от капитала, съответно от гласовете в ОСА.

Няма юридически лица, които да контролират Дружеството в горепосочения смисъл.

Акционерите в Дружеството нямат различни права на глас. Мажоритарния акционер в Емитента Юшри Башир Башир (YOUSRI BASHIR BASHIR) не притежава право на глас различно от това на всички останали акционери на Дружеството.

Дружеството, съгласно устава си може да издава обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърлими акции с право на глас, даващи равни права на притежателите си. Уставът не допуска издаването на привилегировани акции, които дават на притежателите им право на повече от един глас в Общото събрание на Дружеството или на допълнителен ликвидационен дял.

Всяка акция дава право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Допълнителни права по акциите са: право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението; право на участие в управлението, чрез решаване на въпросите от компетентността на ОСА; право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване.

### 18.3 ЛИЦА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа „Контрол“ е налице, когато едно лице: (а) притежава, включително чрез дъщерно дружество или по силата на споразумение с друго лице, над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на едно дружество или друго юридическо лице; или (б) може да определя пряко или непряко повече от половината от членовете на управителния или контролния орган на едно юридическо лице; или (в) може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на юридическо лице.

Към момента Юшри Башир Башир (YOUSRI BASHIR BASHIR) притежава над 50 на сто от капитала на **„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**, притежаващ 579 609 броя акции, представляващи 99.9998% от капитала на Дружеството.

Юшри Башир Башир (YOUSRI BASHIR BASHIR) е физическо лице, което упражнява контрол върху Емитента по смисъла на § 1, т.13, б. „а“ от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

#### 18.3.1 МЕРКИ, ВЪВЕДЕНИ СРЕЩУ ЗЛОУПОТРЕБА С КОНТРОЛА:

##### 18.3.1.1 СПОРЕД СЪЩЕСТВУВАЩОТО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО

Чл.118 от ЗППЦК регламентира облекчени условия за упражняването на правата от миноритарните акционери, а именно - акционери, които притежават заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда исковете на Дружеството срещу трети лица. Тези акционери могат:



- Да предявят иск пред Окръжния съд за обезщетение за вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на управителните органи;
- Да искат от Общото събрание или от Окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството;
- Да искат от Окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред.

Съдът, съгласно чл.118, ал.3, се произнася незабавно по исканията на миноритарните акционери. Императивни мерки за ограничаване на контрола, освен в ЗППЦК са предвидени и в Търговския закон – чл.118, ал.2, т.4 от ЗППЦК, във връзка с чл.223а от Търговския закон, регламентира правото на акционерите, притежаващи заедно или поотделно най - малко 5 на сто от капитала да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в Дневния ред на Общото събрание след изпращане на покана, респективно след обявяването ѝ в търговския регистър по реда на чл.223а от ТЗ;

Чл.227 от ТЗ въвежда изискване за кворум – поне половината от капитала да бъде представен при вземане на решение за изменение и допълнение на устава, преобразуване и прекратяване на Дружеството, увеличаване или намаляване на капитала. За вземането на решение за преобразуване – мнозинство  $\frac{3}{4}$  от представените на събранието акции с право на глас.

#### 18.3.1.2 СПОРЕД УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно чл.6, ал.3 и чл.14, ал.2 от Устава всяка акция от капитала на Дружеството дава право само на един глас в Общото събрание на акционерите.

Съгласно чл.24, ал.1 от Устава е необходим кворум за провеждане на Общо събрание - минимум 50% плюс 1 от акциите с право на глас.

Според чл. 23, ал.2 от Устава решенията за изменение и допълнение на устава, прекратяването на Дружеството, увеличаване или намаляване на капитала се взимат с мнозинство от  $\frac{2}{3}$  от всички акционери с право на глас.

Следваща мярка е предвидена в чл.32, ал.1 от Устава относно изискването за кворум за заседанията на Съвета на директорите при вземане на решения - ако присъстват повече от половината от членовете.

Съгласно чл.33, ал. 2 от Устава решенията на Съвета на директорите се вземат с мнозинство от не по-малко от 50 % плюс един от всички членове като вземането на решения за увеличаване на капитала и за придобиване, закриване или прехвърляне на предприятия и части от тях се вземат с единодушие.

Друга мярка, въведена за да не се злоупотребява с положението на контрол над **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**, се съотнася в предоставяне на оперативното управление на Дружеството на лица, които са отделни, несвързани с мажоритарния собственик. В тази връзка за членове на Съвета на директорите на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** са избрани г-н Стефан Марков Гугушев – Председател на

Съвета на директорите, г-жа Елена Ненова Ненова – Заместник - председател на Съвета на Директорите и г-н Евгени Иванов Найденов.

На заседание от 05.02.2010г. на Съветът на директорите на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ” АД** е приета Програма за прилагане на международните стандарти за добро корпоративно управление, съответстващи на режима за корпоративно управление в страната, в които се съдържат въведените мерки за избягване злоупотреба с контрол, в това число политики за равноправно третиране на всички акционери на Дружеството и гарантиране правата им, мерки за подобряване нивото на информационна обезпеченост на акционерите, повишаване прозрачността и публичността на процесите, свързани с разкриване на информация от Дружеството, осигуряване на възможност за ефективен надзор върху дейността на управителния орган от страна на държавните регулаторни органи и от страна на акционерите. Дружеството спазва приетата програма, като през 2011г. съставя отчет „Спазвай или обяснявай“, където подробно са описани принципите на добро корпоративно управление, които Дружеството прилага.

#### 18.4 ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА

На **“АЛФА БЪЛГАРИЯ” АД** не му е известно наличието на договорености относно последваща промяна в контрола на Дружеството.

### 19 ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

#### 19.1 ДЕФИНИЦИЯ

Съгласно Международен счетоводен стандарт № 24 - „Оповестяване на свързани лица“, „Сделки между свързани лица“ са прехвърляне на ресурси, услуги или задължения между свързани лица, без значение дали се прилага някаква цена.

До момента **“АЛФА БЪЛГАРИЯ” АД** не е:

- ❖ сключвало сделки, които са необичайни по вид и условия;
- ❖ не е получавало предложения за сключване на такива сделки;
- ❖ не е отпускало заеми, нито е поемало гаранции от какъвто и да е вид към свързани лица.

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ на членовете на Съвета на директорите не са им известни настоящи или бъдещи сделки, по отношение на които могат да бъдат признати за свързани лица.

#### 19.2 ЕСТЕСТВО И ОБХВАТ НА ТРАНЗАКЦИИТЕ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

В периода от регистрацията на Дружеството до датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, Дружеството е сключвало сделки със свързани лица.

**„АЛФА БЪЛГАРИЯ” АД** е свързано лице с МИС ПРОЕКТИ ЕООД, което към 23.03.2012г. е собственик на 8.6263% от капитала на Емитента.

**Предоставени заеми на „Алфа България“ АД от свързани лица**

Име на свързаното лице	01.01.2009 – 31.12.2009	01.01.2010 – 31.12.2010	01.01.2011 – 31.12.2011	01.01.2012 – 30.06.2012
<b>МИС ПРОЕКТИ ЕООД</b>	-	-	8 хил.лв.	-
<b>Общо:</b>	-	-	8 хил.лв.	-

През 2011г. е налице сделка между двете дружества, в която „МИС ПРОЕКТИ“ ЕООД е предоставило паричен заем в размер на 8 хил.лв., като през 2012 е погасена сумата на главницата. „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД счита, че сделките със свързани лица са сключени при обичайни пазарни условия.

**19.3 СУМАТА ИЛИ ПРОЦЕНТЪТ, КОЙТО ПРЕДСТАВЛЯВАТ ТРАНЗАКЦИИТЕ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА ОТ ОБОРОТА НА ЕМИТЕНТА**

Към 30.06.2012г. компанията няма реализирани приходи от осъществяваната дейност и няма сключени сделки със свързани лица, предвид това представянето на подобна информация е неприложимо.

**20 ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ**

**20.1 ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД представя в приложение одитирания годишен финансов отчет към 31.12.2009г., 31.12.2010г. и 31.12.2011г. съставени по Международните счетоводни стандарти, включващи:

- Баланс;
- Отчет за приходите и разходите;
- Отчет за паричните потоци;
- Отчет за собствения капитал;
- Пояснения към финансовия отчет;
- Справка за оповестяване на счетоводната политика.

**Дружеството представя в приложение и следните документи за 2009г., 2010г.и 2011г.:**

- Отчет за управление по чл.33 от Закона за счетоводството;
- Одиторски доклад към одитирания годишен отчет на Дружеството.

Дружеството представя в приложение одитирани годишни финансови отчети на компанията към 31.12.2009г., 31.12.2010г. и 31.12.2011г. и неодитирани междинни финансови отчети към 30.06.2011г. и 30.06.2012г.

## 20.2 ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Изискването за представяне на проформа финансова информация е неприложимо за **“АЛФА БЪЛГАРИЯ” АД**.

## 20.3 ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Към момента на изготвяне на настоящия документ Дружеството няма участия в други предприятия и съответно не съставя консолидирани финансови отчети. След осъществяване на инвестиционните намерения на Дружеството, същото би придобило дялово участие и съответно същото ще има задължението да изготвя консолидирани финансови отчети.

## 20.4 ОДИТИРАНА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството представя в приложение годишни одитирани финансови отчети на компанията към 31.12.2009г., 31.12.2010г. и 31.12.2011г.

В доклада на независимия одитор върху финансовия отчет към 31.12.2011г. е включен следният параграф за обръщане на внимание: ***Обръщаме внимание на пояснителна бележка 3.6.3. Натрупани загуби за периода към финансовия отчет, от където е видно, че към 31 декември е реализирана загуба 41 хил.лв. като изменението в собствения капитал е в размер на -94 хил.лв., което се изразява в намаление на чистата стойност на имуществото на Дружеството. Ръководството на Дружеството са предприели й оповестили мерки за задържане и продължаване на процеса па подобряване на финансовото състояние и реализиране па нова емисия на акции в следващите отчетни периоди, за да може Дружеството да генерира печалби и да подобри капиталовата си структура. Ръководството на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД е декларирало прел нас в писмо за намеренията . че при необходимост възнамерява да оказва стопанска и финансова подкрепа на Дружеството. Обръщаме внимание но оповестеното в Приложение 3.2, че към датата на издаване на настоящия индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2011 г., все още не е бил издаден консолидирания отчет . в които то участва за същия период. Ръководството планира да бъде включено в консолидирания отчет не по-късно от 30 юни 2012 г.***

## 20.5 ОТКОГА Е ПОСЛЕДНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Дружеството разполага с изготвен неодитиран междинен финансов отчет към 30.06.2012г., който е част от приложените към проспекта документи.

## 20.6 МЕЖДИННА И ДРУГА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

**“АЛФА БЪЛГАРИЯ” АД** е учредено на 09.09.2009г. и към момента на изготвяне на настоящия проспект разполага с изготвени одитирани годишни финансови отчети към 31.12.2009г., 31.12.2010г. и 31.12.2011г., както и неодитирани междинни финансови отчети за тримесечията между 30.06.2010г. и 30.06.2012г.

Всички финансови отчети на Дружеството са достъпни в електронен вариант на сайта на Комисията за финансов надзор - [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg), на сайта на Българска Фондова Борса – [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg), на сайта на Емитента: [www.alphabulgaria.com](http://www.alphabulgaria.com), в офиса на Емитента: – гр. София, 1000, район Средец, ул. „Георги Сава Раковски“ №:130, ет.1, ап.4, както и на сайта на информационна агенция „Инфосток“ – [www.infostock.bg](http://www.infostock.bg).

## 20.7 ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

Дивиденди се разпределят по решение на Общото събрание. Такова решение Общото събрание може да приеме само ако е приело годишния счетоводен отчет, проверен от експерт – счетоводител и според него нетната стойност на активите, намалена с дивидентите, подлежащи на разпределение, е сума не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд „Резервен“ и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав. Плащанията се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд „Резервен“ и другите фондове на Дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокрытите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд „Резервен“ и другите фондове, които Дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Разходите по изплащането на дивидента са за сметка на Дружеството. **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** е длъжно да изплати на акционерите гласувания от общото събрание дивидент в срок три месеца от провеждането му. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в 3-месечния срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и не получените дивиденди остават в Дружеството.

Уставът на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** не предвижда ограничения за разпределянето на дивидент, както и процедури за получаване на дивиденди от не пребиваващи държатели.

20.7.1 РАЗМЕРЪТ НА ДИВИДЕНТИТЕ НА ЕДНА АКЦИЯ ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ КОРИГИРАНАТА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ, КОГАТО БРОЯТ НА АКЦИИТЕ ПРИ ЕМИТЕНТА Е ПРОМЕНЕН, ЗА ДА МОЖЕ ДА БЪДЕ СРАВНИМ

До настоящия момент Дружеството не е разпределяло дивидент.

## 20.8 ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

**“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** не е страна и не е било страна по съдебни, арбитражни или административни производства (включително производства от горепосочения характер, които са висящи или които биха могли да бъдат образувани) през последните 12 месеца, предхождащи датата на този Регистрационен документ, които могат да имат или са имали съществено влияние върху финансовото състояние или рентабилността на Дружеството.

Няма решения или предявени искания за прекратяване и обявяване в ликвидация на Емитента.

## 20.9 ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВАТА ИЛИ ТЪРГОВСКА ПОЗИЦИЯ НА ЕМИТЕНТА

След изготвянето и публикуването на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството към 31.12.2011г. и неодитирания междинен финансов отчет към 30.06.2012г. е налице една едствена промяна във финансовото и търговското състояние на емитента.

На 08.10.2012г. Съвета на Директорите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД взе решение за учредяване на дъщерно дружество с едноличен собственик на капитала „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД със следните реквизити:

- *Фирменото наименование:* „ИСТЕЙТ БЪЛГАРИЯ“ ЕООД, което може да бъде изписвано на латиница, както следва Estate Bulgaria EOOD;
- *Седалище и адрес на управление:* гр. София 1000, район „Средец“, ул. „Г. С. Раковски“ №130, ет. 1, ап. 4;
- *Управител:* Евгени Иванов Найденов.
- *Предмет на дейност:* Покупко-продажба на недвижими имоти, 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. • Срок: Дружеството се учредява за неопределен срок.
- *Капитал:* Капиталът на Дружеството е в размер на 480 000 лв. (четиристотин и осемдесет хиляди лева), разпределен на 480 000 дяла (четиристотин и осемдесет хиляди), всеки един от които е с номинална стойност от 1 лв. (един лев). Към момента на регистрация на Дружеството са внесени 100% от дружествения капитал.

## 21 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 21.1 АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

#### 21.1.1 РАЗМЕРЪТ НА ЕМИТИРАНИЯ КАПИТАЛ И ЗА ВСЕКИ КЛАС АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Капиталът на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД към датата на изготвяне на този регистрационен документ е 579 610 (петстотин седемдесет и девет хиляди и шестстотин и десет). Капиталът на Дружеството е разпределен в 579 610 броя обикновени, безналични свободнопрехвърляеми акции с право на 1 (един) глас в общото събрание на акционерите и номинална стойност от 1 (един) лев.

Балансовата (счетоводна) стойност на акциите на Емитента според междинният неодитира финансов отчет към 30.06.2012 г. е 0.82 лева за 1 акция. Всички издадени от Емитента акции са от един и същи вид и клас и са изцяло изплатени. Емитентът не е издавал акции, които не са включени в неговия капитал.

Към датата на последния изготвен счетоводен баланс:

- Размерът на капитала на Емитента е 579 610 (петстотин седемдесет и девет хиляди и шестстотин и десет) лева;

- Броят акции на Емитента 579 610 (петстотин седемдесет и девет хиляди и шестстотин и десет) броя акции;
- Номиналната стойност на акциите е 1.00 лв. всяка;
- Брой на емитираните и напълно изплатени акции – 579 610 (петстотин седемдесет и девет хиляди и шестстотин и десет) броя акции;
- Всички издадени акции са напълно изплатени само с парични вноски.

#### 21.1.2 АКЦИИ, КОИТО НЕ ПРЕДСТАВЛЯВАТ КАПИТАЛ

Няма акции, които не представляват капитал.

#### 21.1.3 БРОЯТ, СЧЕТОВОДНАТА СТОЙНОСТ И НОМИНАЛНАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА, ДЪРЖАНИ ОТ ИЛИ ОТ ИМЕТО НА САМИЯ ЕМИТЕНТ ИЛИ ОТ ДЪЩЕРНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ НА ЕМИТЕНТА

“АЛФА БЪЛГАРИЯ” АД не притежава собствени акции.

#### 21.1.4 СУМАТА НА ВСЯКАКВИ КОНВЕРТИРУЕМИ ЦЕННИ КНИЖА, ОБМЕНЯЕМИ ЦЕННИ КНИЖА ИЛИ ЦЕННИ КНИЖА С ВАРАНТИ, С УКАЗВАНЕ НА УПРАВЛЯВАЩИТЕ УСЛОВИЯ И ПРОЦЕДУРИ ЗА КОНВЕРТИРАНЕ, ОБМЯНА ИЛИ ПОДПИСКА

Към датата на изготвяне на настоящия документ, “АЛФА БЪЛГАРИЯ” АД не е издавал конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

#### 21.1.5 ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСЛОВИЯТА НА ВСЯКАКВИ ПРАВА ЗА ПРИДОБИВАНЕ И/ИЛИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ЗА УСТАВЕН, НО НЕЕМИТИРАН КАПИТАЛ ИЛИ НАЧИНАНИЕ ЗА УВЕЛИЧАВАНЕ НА КАПИТАЛА

На заседание от 25.06.2012г. на Съвета на директорите, е взето решение за увеличаване на капитала на “АЛФА БЪЛГАРИЯ” АД до 2 318 440 (два милиона и триста и осемнадесет хиляди и четиристотин четиридесет) лева, с оглед изпълнение на поетите ангажменти за развитие на дейността на Дружеството.

Към настоящия момент “АЛФА БЪЛГАРИЯ” АД не е издавало права за придобиване и не е поемало задължения по отношение на разрешен уставен, но неемитиран капитал.

#### 21.1.6 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ КАПИТАЛ, НА КОЙТО И ДА Е ЧЛЕН НА ГРУПАТА, КОЙТО Е ПОД ОПЦИЯ ИЛИ Е ДОГОВОРЕНО УСЛОВНО ИЛИ БЕЗУСЛОВНО ДА БЪДЕ ПОСТАВЕН ПОД ОПЦИЯ И ПОДРОБНОСТИТЕ ЗА ТАКИВА ОПЦИИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ЛИЦАТА, ЗА КОИТО СЕ ОТНАСЯТ ПОДОБНИ ОПЦИИ

Нито едно лице от акционерите на Дружеството, или трето лице не притежава опции върху капитала на Емитента. Няма лица, към които има поет ангажмент под условие или безусловно да бъдат издадени опции в тяхна полза; няма опции, които са дадени или ще бъдат дадени на всички притежатели на акции, на дългови ценни книжа, на определен клас акции или на служители, съгласно план за стимулиране.

Мажоритарният собственик не е поемал ангажмент за издаване на опции, под условие или безусловно, в полза на което и да било лице.

#### 21.1.7 ИСТОРИЯ НА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ, С АКЦЕНТ ВЪРХУ ИНФОРМАЦИЯТА ЗА ВСЯКАКВИ ПРОМЕНИ, ЗА ПЕРИОДА ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД е учредено на 09.09.2009г., с капитал 50 000 (петдесет хиляди) лева. След успешно увеличение на капитала на Емитента, дружествения капитал е увеличен на 579 610 (петстотин седемдесет и девет хиляди и шестстотин и десет) лева с вписване на промяна по партидата на Емитента от 14.12.2011г.

#### 21.2 УСТАВ НА ЕМИТЕНТА

Уставът на Дружеството, приет на Общо събрание на акционерите от 02.12.2011г., е съобразен с изискванията на ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове към датата на провеждане на събранието. В случай, че някои разпоредби на Устава противоречат на ЗППЦК и ТЗ, с предимство се прилагат законите разпоредби, а при несъответствие между специалния закон (ЗППЦК) и общия закон (ТЗ), се прилага специалният – ЗППЦК.

#### 21.3 ОПИСАНИЕ НА ПРЕДМЕТА НА ДЕЙНОСТ И ЦЕЛИТЕ НА ЕМИТЕНТА И КЪДЕ СЪЩИТЕ МОГАТ ДА БЪДАТ НАМЕРЕНИ В УСТАВА

Съгласно чл.3 от Устава на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, предметът на дейност на Дружеството е както следва: 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.

#### 21.4 РЕЗЮМЕ НА ВСЯКАКВИ РАЗПОРЕДБИ НА УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА, ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ ВЪВ ВРЪЗКА С ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ

Всички разпоредби в Устава и вътрешните актове на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД относно членовете на СД на Дружеството са съобразени с изискванията на Търговския закон, ЗППЦК и актовете по прилагането му.

Дружеството има едностепенна система на управление.

Органи на Дружеството са:

- Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите;
- Общото събрание се състои от всички акционери с право на глас.

Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на „Централен депозитар“ АД като акционери най-малко 14 дни преди датата на Общото събрание. Акционерите участват в Общото събрание лично или чрез представител. Упълномощаването на представителя трябва винаги да



бъде съставено във формата и съобразно изискванията на приложимите нормативни разпоредби. Членовете на Съвета на директорите могат да присъстват на Общото събрание, но без право на глас, освен ако са акционери.

В чл.23, ал.1 от Устава на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ” АД** е предвидена компетентността на Общото събрание на акционерите. Общото събрание на акционерите:

- ❖ изменя и допълва устава на Дружеството;
- ❖ увеличава и намалява капитала;
- ❖ решава издаването на облигации;
- ❖ прекратява Дружеството;
- ❖ Преобразува и прекратява Дружеството, като за преобразуването спазва реда, посочен в Глава VIII раздел II от ЗППЦК;
- ❖ избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя възнаграденията им;
- ❖ назначава и освобождава регистрирани одитори;
- ❖ одобрява годишния счетоводен отчет след заверка от назначените регистрирани одитори;
- ❖ взема решения за разпределението на печалбата и определя размера на дивидента;
- ❖ назначава ликвидатори при прекратяване на Дружеството, освен в случай на несъстоятелност;
- ❖ освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
- ❖ решава и други въпроси предоставени в неговата компетентност от закона или устава;
- ❖ взема решение за овластяване на лицата, които управляват и представляват Дружеството за извършване на сделките по чл. 114 от ЗППЦК;
- ❖ взема решение за отписване на Дружеството от регистъра на публичните дружества, в случаите, предвидени в ЗППЦК;
- ❖ взема решение за одобрение на договор за съвместно предприятие във всеки отделен случай.

Съгласно чл.25, ал.1 от Устава на Дружеството, Общо събрание се провежда най-малко веднъж годишно в седалището на Дружеството. Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. То може да бъде свикано и по искане на акционерите при условията и по реда на чл.223 от Търговския закон и / или по реда съгласно чл.118, ал.2, т.3 от ЗППЦК по искане на акционери, които заедно или поотделно притежават най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството. Общото събрание се свиква чрез покана, обявена в Търговския регистър, най-малко 30 дни преди датата на Общото Събрание. В срока по предходното изречение поканата се оповестява при условията и по реда на чл.100т, ал.1 и 3 от ЗППЦК във връзка с чл.115, ал.4 от ЗППЦК. Съдържанието на поканата за свикване на Общо Събрание се определя съгласно изискванията на приложимите нормативни разпоредби. Съгласно чл.115, ал.5 на ЗППЦК поканата, заедно с материалите за Общото събрание се изпраща в Комисията за финансов надзор най-малко 30 дни преди провеждане на събранието и се публикува на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването ѝ в търговския регистър до приключването на Общото събрание. Информацията, публикувана на страницата на публичното дружество в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

Съгласно чл.30, ал.1 от Устава на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ” АД** Съветът на директорите се състои от 3 (три) до 9 (девет) членове. Членове на Съвета на директорите могат да бъдат както физически,

така и юридически лица. В последния случай, юридическото лице определя и упълномощава физическо лице, което да упражнява правата и задълженията му на член на Съвета на директорите. Мандатът на първия Съвет на директорите е 3 (три) години.

В чл.30, ал.3 и ал.5 от Устава са предвидени условията, на които трябва да отговарят лицата, включени в състава на Съвета на директорите на Дружеството. Не могат да бъдат членове на Съвета на директорите на Дружеството лица, които към момента на избора са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България или в чужбина, освен ако са реабилитирани.

Най-малко една трета от членовете на Съвета на директорите трябва да бъдат независими лица. Независимият член на съвета не може да бъде:

- ❖ служител в публичното дружество;
  - ❖ акционер, който притежава пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или е свързано с публичното дружество лице;
  - ❖ лице, което е в трайни търговски отношения с публичното дружество;
  - ❖ член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице по т. 2 и 3;
  - ❖ свързано лице с друг член на управителен или контролен орган на публичното дружество.
- Съветът на директорите управлява и представлява Дружеството в съответствие с Устава на Дружеството и изискванията на закона.

За провеждане на заседание на Съвета е необходимо да присъстват най-малко половината от директорите лично или представлявани от друг член на Съвета. Никой присъстващ член не може да представлява повече от един отсъстващ. Решенията на Съвета се приемат с обикновено мнозинство, освен ако Уставът, приложимото законодателство или Правилата за дейността на Съвета не изискват по-голямо мнозинство.

Съветът на директорите избира измежду своя състав председател и изпълнителен директор (изпълнителни директори). Оперативното управление на Дружеството се осъществява от изпълнителен директор (изпълнителни директори).

Съгласно чл.8, ал.2 от Устава, Съветът на директорите на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД**, в срок 5 години от учредяване на Дружеството може да вземе решение за увеличаване на капитала на Дружеството до 15 000 000 (петдесет милиона) лв., чрез издаване на нови акции.

Съветът на директорите може да приема валидни решения, без да провежда заседания, при условие че всички членове на Съвета изразят писмено съгласие със съответното решение. Членовете на Съвета на директорите предоставят гаранция за тяхното управление в размер, определен от Общото събрание, но не по-малко тримесечното им възнаграждение.

По отношение на третите лица Дружеството се представлява от Съвета на директорите. По решение на Съвета на директорите представителството на Дружеството може да бъде възложено на един или повече изпълнителни директори. Извършването на отделни действия от името на Дружеството може да се възлага на отделен член на Съвета на директорите и/ или на трети лица

от Съвета на директорите или от изпълнителния директор(и), оправомощени да представляват Дружеството.

#### 21.4.1 ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ПРЕФЕРЕНЦИИТЕ И ОГРАНИЧЕНИЯТА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ВСЕКИ КЛАС СЪЩЕСТВУВАЩИ АКЦИИ

Съгласно чл.6 и следващите от Устава Капиталът на Дружеството е разделен на 579 610 (петстотин седемдесет и девет хиляди и шестстотин и десет) обикновени поименни безналични акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лв. за всяка акция.

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. Съгласно чл.14, ал.4 от Устава Дружеството може да издава привилегировани акции с гарантиран и/или допълнителен дивидент, с привилегия за обратно изкупуване, както и с всички други привилегии, допустими от действащото законодателство. Срещу записаните безналични поименни акции с право на глас акционерите получават поименни удостоверения (депозитарни разписки) от „Централен депозитар“ АД.

Всяка акция дава право на един глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Уставът на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** не предвижда ограничения при упражняване на правата по акциите.

Съгласно разпоредбата на чл.17 от Устава прехвърлянето на акциите се извършва свободно между акционери и трети лица. Прехвърлянето на акции на Дружеството има действие от момента на вписване на сделката в регистъра на „Централен депозитар“ АД.

#### 21.4.2 ПРАВО НА ДИВИДЕНТ

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в Търговския закон, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Устава на Дружеството.

В съответствие с изискването на чл.115в от ЗППЦК правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на ЦД, като акционери на 14-ят ден след деня на ОСА, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

Дружеството е длъжно незабавно да уведоми Комисията за финансов надзор, Централния депозитар и регулирания пазар за решението на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане, включително да посочи поне една финансова институция, чрез която ще се извършват плащанията. След получаване на уведомлението по предходното изречение, регулираният пазар, на който се търгуват акциите, незабавно оповестява последната дата за сключване на сделки с тях, в резултат на които приобретателят на акциите има право да получи дивидента по тях, гласуван на общото събрание. „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД е длъжно да осигури изплащането на акционерите на гласувания на ОСА дивидент, в тримесечен срок от провеждането му. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в 3-месечния срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен

давностен срок, след което правото се погасява и не получените дивиденди остават в Дружеството.

Уставът на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** не предвижда ограничения за разпределянето на дивидент, както и процедури за получаване на дивиденди от не пребиваващи държатели.

#### 21.4.3 ПРАВО НА ГЛАС

Всяка акция дава право на 1 (един) глас в ОСА на Дружеството. Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери 14 (четирнадесет) дни преди датата на ОСА. ЦД предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание на акционерите). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация. Притежателите на правото на глас участват в ОСА лично или чрез представител. Писменото пълномощно за представляване на акционер в ОСА на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** трябва да бъде за конкретно общо събрание, да е изрично и да има минималното съдържание, определено в чл.11б, ал. 1 от ЗППЦК.

#### 21.4.4 ПРАВО НА ЛИКВИДАЦИОНЕН ДЯЛ

Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на ЦД като акционери към момента на прекратяване на Дружеството.

#### 21.4.5 ДОПЪЛНИТЕЛНИ ПРАВА, КОИТО ДАВАТ АКЦИИТЕ:

- ❖ право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението;
- ❖ право на участие в управлението, чрез решаване на въпросите от компетентността на ОСА.;
- ❖ право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на ОСА и свободното им получаване при поискване.

Уставът на **“АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД** предвижда, че Дружеството може да издава привилегирвани акции с гарантиран и/ или допълнителен дивидент, с привилегия за обратно изкупуване, както и с всички други привилегии - допустими от действащото законодателство, с мнозинство повече от 2/3 от акциите, представени на събранието. Емитентът не може да издава привилегирвани акции, даващи право на повече от един глас или на допълнителен ликвидационен дял.

#### ПРАВА НА МИНОРИТАРНИТЕ АКЦИОНЕРИ:

А) Акционери, притежаващи заедно или поотделно не по-малко от 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, могат:

- ❖ при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството, да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица. Като страна се призовава и Дружеството;
- ❖ да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на Съвета на директорите и на прокуристите на Дружеството;
- ❖ да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контрольори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
- ❖ да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техен представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред;
- ❖ да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от Търговския закон;
- ❖ ако Дружеството има сключен договор за съвместно предприятие, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% (пет процента) от капитала на Дружеството могат да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.

Б) Акционери, които повече от три месеца притежават акции, представляващи поне 5% (пет процента) от капитала на Дружеството, могат:

- ❖ да поискат от съвета на директорите свикване на Общо събрание. Ако в едномесечен срок от искането, то не бъде удовлетворено или ако Общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, окръжният съд по седалището на Дружеството свиква Общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

#### **ОПИСАНИЕ НА ТОВА КАКВО ДЕЙСТВИЕ Е НЕОБХОДИМО ЗА ПРОМЯНА НА ПРАВАТА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИИТЕ, УКАЗВАЙКИ КЪДЕ УСЛОВИЯТА СА ПО-ЗНАЧИТЕЛНИ, ОТКОЛКОТО СЕ ИЗИСКВА ПО ЗАКОН**

Всички акции, издадени от Дружеството са от един клас, евентуална промяна в тях може да бъде продиктувана от издаването на привилегировани акции, които да дават право на гарантиран и/или допълнителен дивидент. Дружеството може да издава привилегировани акции без право на глас при условията на чл.182, ал.1, изр. второ от ТЗ. Дружеството не може да издава привилегировани акции, даващи право на повече от един глас в общото събрание или на допълнителен ликвидационен дял. Привилегированите акции се включват при определяне на номиналната стойност на капитала. Привилегированите акции без право на глас не могат да бъдат повече от 50 на сто от общия брой акции на Дружеството. За вземане на решение за отпадане или ограничаване на привилегиите на акциите е необходимо съгласието на привилегированите акционери от същия клас, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство три четвърти от представените на събранието акции. За свикването и провеждането на събранието на привилегированите акционери се прилагат съответно разпоредбите на чл.15 от Устава на Дружеството.

Гарантираният и/ или допълнителен дивидент за всяка година се заплащат при наличие на печалба за съответната година. Гарантираният дивидент се заплаща с предимство преди дивидента за останалите акции. Когато дивидентът по привилегированата акция без право на глас не бъде изплатен за една година и закъснялото плащане не бъде изплатено през следващата година, заедно с дивидента за нея, привилегированата акция придобива право на глас до изплащане на забавените дивиденти. В този случай, привилегированите акции се пресмятат при определяне на необходимите кворум и мнозинство.

Прехвърлянето на акциите се извършва на регулиран или извън регулиран пазар на ценни книжа, като сделката има действие спрямо Дружеството от вписването на прехвърлянето във водената от Централен депозитар книга на акционерите. Акциите на Дружеството са свободно прехвърляеми и за прехвърлянето им не съществуват ограничения. Наследниците по закон/ правоприемниците на акционер с изключение на държавата могат да встъпят в правата на наследодателя след провеждане на процедура по наследяване съгласно Правилника на Централен депозитар. Акционерите могат да упражняват в пълен обем всички права по притежаваните от тях акции, включително правото си на глас, след пълното изплащане на емисионната им стойност.

#### **ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА ЗА СВИКВАНЕ НА ГОДИШНОТО ОБЩО СЪБРАНИЕ НА АКЦИОНЕРИТЕ И ИЗВЪНРЕДНИТЕ ОБЩИ СЪБРАНИЯ НА АКЦИОНЕРИТЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО УСЛОВИЯТА ЗА УЧАСТИЕ В СЪБРАНИЕТО**

Общото събрание на публичното дружество се провежда по неговото седалище. Редовното общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Общото събрание се свиква от Съвета на директорите. Общо събрание може да се свика по реда на чл.223, ал.3 от ТЗ по искане на акционери, които притежават акции, представляващи поне 5% (пет процента) от капитала на Дружеството. Ако в едномесечен срок от искането, то не бъде удовлетворено или ако Общото събрание не бъде проведено в тримесечен срок от заявяване на искането, окръжният съд по седалището на Дружеството свиква Общо събрание или овластява акционерите, поискали свикването, или техен представител да свика събранието.

Общо събрание може да се свика и по облекчения ред, предвиден в чл.118, ал.2, т.3 ЗППЦК от акционери, които притежават заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество. Тези акционери могат да искат от окръжния съд свикване на общо събрание или овластяване на техен представител да свика общо събрание по определен от тях дневен ред. Съдът се произнася незабавно по това искане.

Поканата трябва да съдържа фирмата и седалището на Дружеството; мястото, датата и часа на събранието; вида на общото събрание; съобщение за формалностите, ако са предвидени в устава, които трябва да бъдат изпълнени за участие в събранието и за упражняване на правото на глас; информацията относно общия брой на акциите и правата на глас в общото събрание към датата на решението за свикване на общото събрание, както и правото на акционерите да участват в общото събрание; дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане, както и конкретни предложения за решения; правото на акционерите да включват въпроси в дневния ред на общото събрание и да правят предложения за решения по въпроси, включени в дневния ред на общото събрание, и крайния срок за упражняване на това право; поканата може да съдържа само крайния срок, в който тези права могат да бъдат упражнени, ако посочва мястото на интернет страницата на Дружеството, където се съдържа по-подробна информация относно тези права; правото на акционерите да поставят въпроси по време на общото събрание; правилата за гласуване чрез пълномощник, образците, които се използват за гласуване чрез пълномощник, и начините, чрез

които Дружеството ще бъде уведомявано за извършени упълномощавания по електронен път; правилата за гласуване чрез кореспонденция или електронни средства, когато е приложимо; датата по чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК с указание, че само лицата, вписани като акционери на тази дата, имат право да участват и да гласуват в общото събрание; мястото и начина на получаване на писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание по чл. 224 от ТЗ; интернет страницата, на която се публикува поканата и всички материали във връзка с ОСА.

Дружеството е длъжно да обяви поканата в търговския регистър и да я оповести при условията и по реда на чл.100т, ал.1 и 3 от ЗППЦК във връзка с чл.115, ал.4 от ЗППЦК най-малко 30 дни преди неговото откриване. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяването на поканата за свикване на общото събрание. Съгласно чл.115, ал.5 на ЗППЦК поканата, заедно с материалите за Общото събрание се изпраща в Комисията за финансов надзор най-малко 30 дни преди провеждане на събранието и се публикува на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването ѝ в търговския регистър до приключването на общото събрание. Информацията, публикувана на страницата на публичното дружество в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публично дружество могат не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ. В този случай, акционерите представят на КФН и на Дружеството най-късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър материалите по чл.223а, ал.4 от ТЗ. Публичното дружество е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл.100т, ал.1 и ал.3 от ЗППЦК незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в дневния ред.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание. Централният депозитар е длъжен да предостави на Дружеството списъци на акционерите, описани в предходното изречение и на чуждестранните лица по чл.136, ал.1 от ЗППЦК по искане на лицето, овластено да управлява и представлява Дружеството.

Акционерите в публично дружество имат право да упълномощат всяко физическо или юридическо лице да участва и да гласува в общото събрание от тяхно име, включително членове на Съвета на директорите на Дружеството, ако акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред. Акционерите и представителите се легитимират и удостоверяват присъствието си с подпис.

Изискванията към формата и съдържанието на пълномощното са въведени в чл.116, ал.1 от ЗППЦК. Писменото пълномощно за представляване на акционер в общото събрание на акционерите на публично дружество трябва да е за конкретно общо събрание, да е изрично и да посочва най-малко:

- ❖ данните за акционера и пълномощника;
- ❖ броя на акциите, за които се отнася пълномощното;

- ❖ дневния ред на въпросите, предложени за обсъждане;
- ❖ предложенията за решения по всеки от въпросите в дневния ред;
- ❖ начина на гласуване по всеки от въпросите, ако е приложимо;
- ❖ дата и подпис;

Ако в пълномощното не е посочен начинът на гласуване по отделните точки от дневния ред, в него трябва да се посочи, че пълномощникът има право на преценка дали и по какъв начин да гласува. Преупълномощаването с правата по пълномощното, както и пълномощното, дадено в нарушение на правилата по чл.116, ал.1 от ЗППЦК, е нищожно.

Пълномощникът има същите права да се изказва и да задава въпроси на общото събрание, както акционерът, когото представлява. Пълномощникът е длъжен да упражнява правото на глас в съответствие с инструкциите на акционера, съдържащи се в пълномощното. Пълномощникът може да представлява повече от един акционер в общото събрание на публичното дружество. В този случай пълномощникът може да гласува по различен начин по акциите, притежавани от отделните акционери, които представлява.

Публичното дружество е длъжно да предостави образец на писменото пълномощно на хартиен носител или чрез електронни средства, ако е приложимо, заедно с материалите за общото събрание или при поискване след свикването му. Съгласно чл.115, ал.6 от ЗППЦК дружество предоставя в КФН и публикува на интернет страницата си образците на пълномощни за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо. Ако образците не могат да бъдат публикувани по технически причини, Дружеството е длъжно да посочи на интернет страницата си начина, по който образците могат да бъдат получени на хартиен носител, като в този случай при поискване от акционера Дружеството изпраща образците чрез пощенска услуга за своя сметка.

Упълномощаването може да се извърши и чрез използване на електронни средства. Публичното дружество е длъжно да осигури най-малко един способ за получаване на пълномощни чрез електронни средства. То е длъжно да публикува на своята интернет страница условията и реда за получаване на пълномощни чрез електронни средства.

В уставът на публичното дружество може да бъдат поставени допълнителни изисквания относно упълномощаването, представянето на пълномощното на Дружеството и даването на инструкции от акционера за начина на гласуване, които изисквания са необходими за идентификация на акционерите и пълномощника или за да се осигури възможност за проверка на съдържанието на инструкциите и само доколкото това съответства на постигането на тези цели.

Съгласно чл.24, ал.1 от Устава, Общото събрание е законно, ако на него са представени минимум 50% плюс 1 от акциите с право на глас. При липса на кворум се провежда ново заседание при същия дневен ред, не по-малко от 14 (четирнадесет) дни след датата на първото заседание и то е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата и часът на новото заседание може да се посочат и в поканата за първото заседание.

Правото на глас в Общото събрание на Дружеството възниква с пълното изплащане на емисионната стойност на всяка акция и след вписване на Дружеството, съответно на увеличението на неговия капитал, в търговския регистър.



Общото събрание на акционерите може да взема решения, ако на заседанието са представени минимум 50% плюс 1 от акциите с право на глас., освен когато действащото законодателство или Устава на Дружеството изискват по-високо мнозинство за вземането на някои решения. За приемането на решения за изменение или допълнение на устава, увеличаване и намаляване на капитала на Дружеството е необходимо мнозинство от 2/3 от представените акции, за преобразуване е необходимо мнозинство 3/4 от представените акции с право на глас, и с изключение на случаите, в които законът императивно изисква по-високи мнозинства за определени решения.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са длъжни да отговарят вярно, изчерпателно и по същество на въпроси на акционерите, задавани на общото събрание, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация. Акционерите могат да задават такива въпроси независимо дали те са свързани с дневния ред.

Общото събрание не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били оповестени съобразно разпоредбите на чл.223 и чл.223а от ТЗ, освен когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани. Решенията на Общото събрание влизат в сила незабавно, освен ако действието им не бъде отложено, или ако според закона те влизат в сила след вписването им в търговския регистър.

За проведеното заседание на ОСА се съставя протокол в съответствие с приложимото право. В протокола се записват резултатите от гласуването по всяка точка от дневния ред като изрично се посочва информацията относно броя на акциите, по които са подадени действителни гласове, каква част от капитала представляват, общия брой на действително подадените гласове, броя подадени гласове „за“ и „против“ и, ако е необходимо - броя на въздържалите се. Дружеството е длъжно да изпрати на КФН протокола от заседанието на общото събрание в срок три работни дни от провеждането на събранието, както и да го публикува на своята интернет страница за срок, не по-кратък от една година. Протоколите и документите, свързани с ОСА, се пазят най-малко 5 (пет) години.

**КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ВСЯКА РАЗПОРЕДБА НА УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА, ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ ЗА ВЪТРЕШНИЯ РЕД НА ЕМИТЕНТА, КОЯТО БИ ДОВЕЛА ДО ЗАБАВЯНЕ, ОТЛАГАНЕ ИЛИ ПРЕДОТВРАТЯВАНЕ НА ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА**

В Устава на Дружеството или правилниците за вътрешния ред на Емитента не са предвидени разпоредби, които биха довели до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Емитента.

**УКАЗАНИЕ ЗА УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА, ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ, АКО ИМА ТАКИВА, КОИТО УПРАВЛЯВАТ ПРАГ НА СОБСТВЕНОСТ, НАД КОЙТО АКЦИОНЕРНАТА СОБСТВЕНОСТ ТРЯБВА ДА БЪДЕ ОПОВЕСТЕНА**

Уставът и вътрешните актове на Дружеството не съдържат разпоредби, които установяват праг на акционерна собственост, над който тя трябва да бъде оповестена. Това задължение произтича от разпоредбите на чл.145 и след. от ЗППЦК и Наредба №:39 (обн. ДВ, бр. 103 от 07.12.2007г.) за разкриване на дялово участие в публично дружество, които уреждат изискванията за

разкриването на участие в Дружеството. Съгласно разпоредбата на чл.145, ал.1 всеки акционер, които придобие или прехвърли пряко и/ или по чл.146 право на глас в Общото събрание на публично дружество, е длъжен да уведоми комисията и публичното дружество, когато:

- В резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на Дружеството;
- Правото му на глас надхвърли, достигне или падне под праговете по т. 1 в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информацията, оповестена съгласно чл. 112д от ЗППЦК;

Правото на глас се изчислява въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо от това дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции. Когато достигането или преминаването на праговете по чл.145, ал.1 от ЗППЦК е в резултат на пряко придобиване или на прехвърляне на акции с право на глас, задължението за уведомяване възниква и за Централния депозитар.

Разпоредбите на чл.145, ал.1 от ЗППЦК не се прилага за права на глас, свързани със:

- ❖ акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент - цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката;
- ❖ акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.  
Не се изисква уведомяване от маркет-мейкър, действащ в това си качество, чието право на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто от гласовете в Общото събрание на Дружеството, при условие че:
- ❖ е получил лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник съгласно чл. 3 от Директива 93/22/ЕИО на Съвета относно инвестиционните услуги в областта на ценните книжа;
- ❖ не участва в управлението на Дружеството и не упражнява влияние върху Дружеството за покупка на акциите или поддържане на цените им.  
Задължението по чл.145, ал.1 от ЗППЦК се отнася и за всяко лице, което има право да придобие, прехвърли или да упражнява правата на глас в Общото събрание на публично дружество в един или повече от следните случаи:
- ❖ права на глас, притежавани от трето лице, с което лицето е сключило споразумение за следване на трайна обща политика по управлението на Дружеството чрез съвместно упражняване на притежаваните от тях права на глас;
- ❖ права на глас, притежавани от трето лице, с което лицето е сключило споразумение, предвиждащо временно прехвърляне на правата на глас;
- ❖ права на глас, свързани с акции, предоставени като обезпечение на лицето, при условие че може да контролира правата на глас и изрично е декларирало намерението си да ги упражнява;
- ❖ права на глас, свързани с акции, предоставени за ползване на лицето;
- ❖ права на глас, които се притежават или могат да бъдат упражнявани съгласно т. 1 4, от дружество, върху което лицето упражнява контрол;

- ❖ права на глас, свързани с акции, депозирани в лицето, които то може да упражнява по своя преценка без специални нареждания от акционерите;
- ❖ права на глас, притежавани от трети лица от тяхно име, но за сметка на лицето;
- ❖ права на глас, които лицето може да упражнява в качеството му на пълномощник, когато то може да ги упражнява по своя преценка, без специални нареждания от акционерите;  
Съгласно чл.148, ал.3 от ЗППЦК, задължението за уведомяване по чл.145, ал.1 и чл.146, ал.1 от ЗППЦК се изпълнява незабавно, но не по-късно от 4 работни дни от деня, следващ деня, в който акционерът или лицето по чл.146, ал.1 от ЗППЦК:
- ❖ узнае за придобиването, прехвърлянето или за възможността да упражнява правата на глас съгласно чл.146 от ЗППЦК, или на който съобразно конкретните обстоятелства е бил длъжен да узнае, независимо от датата, на която е извършено придобиването, прехвърлянето или е възникнала възможността за упражняване на правата на глас;
- ❖ е уведомено за настъпването на събитията по чл.145, ал.1, т.2 от ЗППЦК.  
Задължението за уведомяване по чл.145, ал.3 от ЗППЦК се изпълнява най-късно до края на деня, следващ придобиването или прехвърлянето на акциите.

Ако обаче промяната в дяловото участие представлява вътрешна информация, например налице е промяна в контрола върху публичното дружество, тази промяна трябва да бъде публично оповестена незабавно, но не по-късно от следващия работен ден след деня на нейното извършване. Информация за промяната в дяловото участие се оповестява в публичния регистър, воден от КФН и бюлетина на БФБ. Ако промяната в дяловото участие касае юридическото лице, уведомлението до Дружеството, КФН и БФБ трябва също да разкрива лицата, които контролират пряко или непряко това лице и начина, по който те упражняват контрол.

Съгласно чл.114б от ЗППЦК, членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в Общото събрание на Дружеството или го контролират, са длъжни да декларират пред управителния орган на публичното дружество, както и пред комисията и регулирания пазар, където са допуснати до търговия акциите на Дружеството, информация:

- ❖ за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в Общото събрание или върху които имат контрол;
- ❖ за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;
- ❖ за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица;

Членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество и неговият прокурист са длъжни да декларират горепосочените обстоятелства в 7-дневен срок от избирането им, а лица, които пряко или непряко притежават поне 25 на сто от гласовете в Общото събрание на Дружеството или го контролират – в 7-дневен срок от придобиване на гласовете, съответно на контрола.

**ОПИСАНИЕ НА УСЛОВИЯТА, НАЛОЖЕНИ ОТ УЧРЕДИТЕЛНИЯ ДОГОВОР, УСТАВА, ХАРТАТА ИЛИ ПРАВИЛНИЦИТЕ, КОИТО УПРАВЛЯВАТ ПРОМЕНИ В КАПИТАЛА, КОГАТО ТАКИВА УСЛОВИЯ СА ПО-СТРОГИ ОТКОЛКОТО СЕ ИЗИСКВА ПО ЗАКОН**

Уставът на Дружеството не предвижда условия за промени в капитала на Дружеството, които да са по-рестриктивни от условията на действащото законодателство.

## 22 ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

Към датата на изготвяне на настоящия документ, „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД не е страна по значителни договори или по всякакви други договори, различни от договорите, сключени по време на обичайната дейност за двете години, непосредствено предхождащи публикуването на документа за регистрацията.

## 23 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

### 23.1 ЗАПИС ИЛИ ДОКЛАД НА ЕКСПЕРТ

В този Регистрационен документ не е използван запис или доклад, за който се приема, че е написан от някое лице като експерт, освен докладите на одиторите на Емитента, които са посочени в т. 2.1. от Регистрационния документ.

### 23.2 ПОТВЪРЖДАВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА, ПОЛУЧЕНА ОТ ТРЕТИ СТРАНИ

За изготвянето на настоящия документ е използвана публична информация от интернет страниците на Министерство на финансите, Евростат и Национален Статистически Институт (НСИ). С подписите на последната страница от настоящия документ, Емитентът декларира, че доколкото е осведомен и може да провери от информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

Цитираните разпоредби на Устава на Емитента, приет с решение на заседание на Общото събрание на акционерите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД състояло се на 16.09.2009г., в град София, изменен с решение на заседание на Общото събрание на акционерите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, състояло се на 20.06.2011г., град София и изменен с решение на Съвета на директорите от 02.12.2011г., и действащите нормативни и други актове, които регламентират публичното предлагане на ценни книжа в Република България са коректно възпроизведени и не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

## 24 ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на регистрационния документ, следните документи (или копия от тях), когато е приложимо могат да бъдат инспектирани:

- ❖ Проспект;
- ❖ Устав на Емитента, приет от Общото събрание на акционерите, проведено на 02.12.2012г., (Приложение № 1 към Проспекта);
- ❖ Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2009г. (Приложение №:3 към Проспекта);
- ❖ Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2010г. (Приложение №:4 към Проспекта);
- ❖ Одитиран годишен финансов отчет към 31.12.2011г. (Приложение №:5 към Проспекта);
- ❖ Неодитиран междинен финансов отчет към 30.06.2012г. (Приложение №:6 към Проспекта);

- ❖ Декларации по чл.81, ал.5 от ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите и съставителя на отчетите и одитора (Приложение №:7 към Проспекта);
- ❖ Декларация за неучастие в увеличението на капитала (Приложение №:8 към Проспекта);

## 25 ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

Към момента на изготвяне на настоящия документ, Емитентът няма участия в други дружества и съответно изискването за предоставяне на подобна информация е неприложимо.

## 26 ПРИЛОЖЕНИЯ

1. Заверено копие от устава на Дружеството;
2. Удостоверение за актуално състояние;
3. Годишен финансов отчет към 31 декември 2009г.;
4. Годишен финансов отчет към 31 декември 2010г.;
5. Годишен финансов отчет към 31 декември 2011г.;
6. Одиторски доклад към одитирания годишен отчет на Дружеството за 2009г.;
7. Одиторски доклад към одитирания годишен отчет на Дружеството за 2010г.;
8. Одиторски доклад към одитирания годишен отчет на Дружеството за 2011г.;
9. Неодитиран междинен финансов отчет на Дружеството към 30.06.2012г.;
10. Отчет за управление по чл.33 от Закона за счетоводството;
11. Декларация за неучастие в увеличението на капитала;
12. Заверено копие от протокола на заседание на Съвета на директорите за увеличение на капитала;
13. Заверено копие от протокола на заседание на Съвета на директорите за приемане на настоящия проспект;
14. Декларации по чл.81, ал.5 от ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите и съставителя на отчетите и одитора;

## 27 ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

На инвеститорите е осигурен достъп до допълнителна информация в офисите на Емитента и на упълномощения инвестиционен посредник, указани в таблицата.

### Емитентът

### „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД



Адрес:	България, гр. София, 1000, район „Средец“, ул. „Г. С. Раковски“ № 130, ет. 1, ап. 4
Телефон:	+359 (02) 815 75 10
Факс:	+359 (02) 981 69 64
Ел. поща:	<a href="mailto:ird@alphabulgaria.com">ird@alphabulgaria.com</a>
Web:	<a href="http://www.alphabulgaria.com">www.alphabulgaria.com</a>
Лице за контакт:	Виктор Марков Гугушев Директор за връзки с инвеститорите 9.00 ч. – 17.00 ч.

**Инвестиционният посредник****„БЕТА КОРП“ АД**

Адрес:	гр. София, 1408, ж.к. Иван Вазов, ул. „Димитър Манов“ № 19-21
Телефон:	+359 (02) 986 66 83
Факс:	+359 (02) 421 40 49
Ел. поща:	<a href="mailto:investmentbanking@beta-corp.com">investmentbanking@beta-corp.com</a>
Web:	<a href="http://www.beta-corp.com">www.beta-corp.com</a>
Лице за контакт:	Тихомир Каунджиев Отдел „Инвестиционно банкиране“ 9.00 ч. – 17.30 ч.

**28 ИЗПОЛЗАНИ ДЕФИНИЦИИ И СЪКРАЩЕНИЯ**

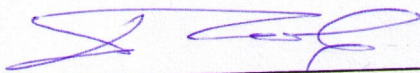
Дефинициите по-долу се използват навсякъде в този документ, освен ако контекстът изисква друго. В този Проспект думите, обозначаващи който и да е род, включват всички родове, освен ако контекстът изисква друго.

„Акции“	Този термин включва: (а) Съществуващите акции – 579 610 Обикновени безналични акции от капитала на Емитента, представляващи размера на неговия капитал преди Увеличението на капитала, (б) Новите акции, с които се увеличава капитала на Емитента, както и (в) бъдещи емисии обикновени или привилегирани акции на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД (когато контекстът допуска това).
„БВП“	Брутен вътрешен продукт
„БФБ“, „Българска фондова борса“ или „Борсата“	„Българска фондова борса – София“ АД
„Директори“	Членовете на Съвета на Директорите на Емитента
„Дружеството“	„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД
„Емисионна цена“ или „Емисионна стойност“	Цената, по която се предлага за записване една нова акция (1.00 лева)
„Емитент“	„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД
„ЕС“	Европейски съюз
„ЗППЦК“	Закона за публично предлагане на ценни книжа от 1999 г.
„Комисия за финансов надзор“ или „КФН“	Комисията за финансов надзор в Република България
„Мажоритарен акционер“	Физическото лице Юшри Башир (Yousri Bashir) притежаващо 99.9998% от капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД
„МВФ“	Международен валутен фонд
„МСС“	Международни счетоводни стандарти
„Нови акции“	1 738 830 обикновени акции от Увеличението на капитала, които са предмет на Предлагането
„Обикновени акции“	Съществуващите към датата на този Проспект акции на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД
„Общо събрание“ или ОСА	Общо събрание на акционерите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД
„Права“	Ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала на публично дружество (§ 1, т. 3 от ЗППЦК)
„Предлагане“	Публично предлагане в България на 1 738 830 нови акции от увеличението на капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, както и предлагането за търговия на БФБ на Права.
„Предлагани акции“	Новите акции от Увеличението на капитала
„Приемане за търговия“	Приемане на Новите акции за търговия на Българската фондова борса
„Съществуващи акции“	Издадените към датата на този Проспект 579 610 Обикновени безналични акции от капитала на Емитента, представляващи размера на капитала на Емитента преди Увеличението на капитала
„Увеличение на капитала“	Увеличението на капитала на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД чрез публично предлагане за записване на 1 738 830 Нови акции, гласувано с решения на Съвета на директорите от 25.06.2012г., съгласно овластяването му от устава на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД
„Съвет на директорите“ или СД	Съвета на директорите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД
„Устав“	Уставът на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД
„Централен депозитар“ или ЦД	„Централен депозитар“ АД, гр. София, дружество, което по силата на закона води националния регистър за безналични акции в България и извършва, освен другото, услуги по клиринг и сетълмент на сделки с безналични акции.

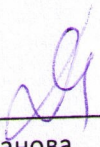
## 29 ДЕКЛАРАЦИИ

Долуподписаните Тихомир Иванов Каунджиев и Добрина Желева Раданова в качеството си на съставители на този документ, декларираме, че доколкото ни е известно и след като сме положили необходимата грижа и всички разумни усилия да се уверим в това – съдържащата се информация в настоящия документ е вярна и пълна, като отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

ИЗГОТВИЛИ РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ:



Тихомир Иванов Каунджиев  
инвестиционен консултант, ИП „БЕТА КОРП“ АД



Добрина Желева Раданова  
консултант, Адвокатско дружество „ГУГУШЕВ И ПАРТНЬОРИ“

ДОЛУПОДПИСАНИТЕ ЛИЦА, В КАЧЕСТВОТО СИ НА ПРЕДСТАВЛЯВАЩИ ДРУЖЕСТВОТО, СЪОТВЕТНО ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК „БЕТА КОРП“ АД, ПРАВЕН КОНСУЛТАНТ АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО „ГУГУШЕВ И ПАРТНЬОРИ“ С ПОДПИСИТЕ СИ, ПОЛОЖЕНИ НА 11.09.2012г., ДЕКЛАРИРАТ, ЧЕ ДОКОЛКОТО ИМ Е ИЗВЕСТНО, СЪДЪРЖАЩАТА СЕ В ПРОСПЕКТА ИНФОРМАЦИЯ Е ВЯРНА И ПЪЛНА И РЕГИСТРАЦИОННИЯТ ДОКУМЕНТ ОТГОВАРЯ НА ИЗИСКВАНИЯТА НА ЗАКОНА.

ЗА „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД:

ЕВГЕНИ ИВАНОВ НАЙДЕНОВ - ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

ЗА ИП „БЕТА КОРП“ АД:

АТАНАС ИВАНОВ БОЙЧЕВ  
Председател на Съвета на директорите

БОРИСЛАВ АЛЕКСАНДРОВ ПОПОВ  
Зам. председател на Съвета на директорите

ЗА АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО „ГУГУШЕВ И ПАРТНЬОРИ“:

СТЕФАН МАРКОВ ГУГУШЕВ – управляващ партньор