



ПРОСПЕКТ

за публично предлагане на варантина „Алфа България“ АД

(акционерно дружество съгласно законите на Република България, адрес на управление: гр. София, р-н Триадица, ж.к. Иван Вазов, ул. Димитър Манов 10, партер, вписано в търговския регистър с ЕИК 200845765)

Публично предлагане на 194 891 400 (сто деветдесет и четири милиона осемстотин деветдесет и една хиляди и четиристотин) броя безналични, свободнопрехвърляеми варианти с емисионна стойност от 0.002 лева всеки

Този документ представлява проспект за публично предлагане („Предлагането“) на 194 891 400 (сто деветдесет и четири милиона осемстотин деветдесет и една хиляди и четиристотин) безналични, свободнопрехвърляеми варианти, издадени от „Алфа България“ АД („Варанти“ или „Предлагани Варанти“, съответно „Алфа България“, „Дружеството“ или „Емитентът“), всеки един с емисионна стойност от 0.002 лева (две десети от стотинката) („Предлагането“). Предлагането се извършва въз основа на проспект под формата на единен документ, съгласно изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета; Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 и Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията („Регламенти за Проспектите“), който проспект е одобрен от Комисията за финансов надзор („КФН“) съгласно Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“). Незабавно след регистрацията на Варантите в „Централен депозитар“ АД и КФН, ще бъде подадено заявление за допускане до търговия на БФБ.

Инвестирането в ценните книжа, представени в настоящия Проспект, е свързано с висок риск, характерен за дялови финансови инструменти, както и риск, свързан с бизнеса на Дружеството. Рисковете, които следва да бъдат взети предвид при вземането на решение за инвестиране в Предлаганите Варанти, са описани в раздел „Рискови фактори“ от настоящия Проспект.

Настоящият Проспект не представлява предложение за записване или покана за предлагане на записване на Варантите от лица, в която и да е юрисдикция, където отправянето на подобно предложение или покана към подобни лица би било незаконно. Публичното предлагане на Предлаганите Варанти ще се извърши единствено на територията на Република България.

Инвеститорите също приемат, че: i) не разчитат на инвестиционния посредник, („Водещ Мениджър“) или на лица, свързани с него, във връзка с проучването на точността на каквато и да е информация, съдържаща се в настоящия Проспект, или с техните инвестиционни решения; ii) разчитат единствено на информацията, съдържаща се в настоящия документ, и никое лице не е било овластено да представи каквато и да е информация или да прави каквито и да са декларации във връзка с Емитента или Варантите (различни от съдържащите се в настоящия Проспект), а ако такива все пак са направени, тази различна информация или декларации не трябва да се приемат за потвърдени от Емитента.

Датата на този Проспект е 23.08.2021 г.

ТОЗИ ПРОСПЕКТ Е ОДОБРЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР (КФН) С РЕШЕНИЕ № ОТ2021 ГОДИНА В КАЧЕСТВОТО И НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/129. КФН Е ОДОБРИЛА ТОЗИ ПРОСПЕКТ КАТО ОТГОВАРЯЩ НА СТАНДАРТИТЕ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ, ДЕФИНИРАНИ В РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ СЧИТА ЗА ОДОБРЕНИЕ НА ЕМИТЕНТА, ПРЕДМЕТ НА ТОЗИ ПРОСПЕКТ. ВСЕКИ ИНВЕСТИТОР ТРЯБВА ДА НАПРАВИ СВОЯ СОБСТВЕНА ОЦЕНКА ЗА ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИРАНЕТО ВЪВВАРАНТИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.

ВАЖНА ИНФОРМАЦИЯ

Термините с главни букви, използвани в настоящия Проспект, които не са дефинирани по друг начин в документа, имат значението, представено в „Съкращения и дефиниции“. В „Съкращения и Дефиниции“ се обясняват и някои термини, използвани в Проспекта.

Освен ако не е посочено или не се подразбира друго, в Проспекта термините „ние“, „нас“, „нашия“ и други подобни се отнасят до „Алфа България“ АД.

Освен ако не е посочено друго, позоваването на твърдения относно изразяване на увереност, знание, очаквания, прогнози и мнения на Дружеството или на ръководството се отнасят до Съвета на директорите.

Нито Дружеството, нито инвестиционния посредник дават гаранция за законосъобразността на инвестицията в Предлаганите Варанти от страна, на който и да е инвеститор.

Настоящият Проспект има за цел да предостави информация на потенциални инвеститори в контекста и с единствена цел оценяване на възможна инвестиция в Предлаганите Варанти, предмет на този документ. В него се съдържа подобрена и обобщена информация, не се изразява ангажимент или признание, или отказ от право и не се създават никакви преки или косвени права към друг освен към потенциален инвеститор в контекста на Предлагането. Проспектът не може да бъде използван, освен във връзка с популяризиране на Предлагането. Съдържанието на настоящия Проспект не може да се приема като тълкуване на задълженията на Дружеството, на пазарната практика или на договорите, сключени от Дружеството.

Потенциалните инвеститори са изрично информирани, че инвестирането в Предлаганите Варанти води до финансов риск и следователно следва да прочетат настоящия Проспект в неговата цялост и по-специално раздела „Рискови фактори“, при обмислянето на инвестиция в Предлаганите Варанти. При вземането на инвестиционно решение потенциалните инвеститори трябва да разчитат на собственото си проучване и съдържащата се в Проспекта информация, включително и ползите и рисковете, свързани с инвестирането в Предлаганите Варанти.

Всяко решение за инвестиции в Предлаганите Варанти следва да се основава единствено на настоящия Проспект (и всякакви приложения към него), като се има предвид, че всяко резюме или описание, съдържащо се в настоящия Проспект, или правни разпоредби, счетоводни принципи или сравнение на такива принципи служат единствено за информативни цели и не следва да се приемат като правна, счетоводна или данъчна консултация за тълкуването или прилагането на такива разпоредби, информация или отношения.

С изключение на случаите, предвидени в императивни законови разпоредби, никое лице не е упълномощено да предоставя информация или да дава декларации във връзка с Предлагането, различни от съдържащите се в настоящия Проспект и ако такива са предоставени, то тази информация или декларации не трябва да се приемат като дадени с разрешението на Емитента.

Дружеството е подало за потвърждение Проспекта в КФН. Проспектът е изготвен съгласно ЗППЦК, Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета, Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията и други приложими нормативни актове, които регулират публичното предлагане на ценни книжа в България.

Съдържанието на настоящия Проспект не следва да се приема като правна, финансова или данъчна консултация. На инвеститорите се препоръчва да се консултират със собствен правен консултант, независим финансов консултант или данъчен консултант по правни, финансови или данъчни въпроси.

Нито представянето на настоящия Проспект, нито каквото и да е предлагане, продажба или прехвърляне, направени въз основа на него след датата на Проспекта, при каквото и да е обстоятелства не води до презумпцията, че не са настъпили промени в състоянието на дружеството след тази дата или че информацията, представена в настоящия Проспект в нейната цялост, е актуална към която и да е дата, след датата на Проспекта.

ПРЕДСТАВЯНЕ НА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Освен ако е посочено друго, финансовата информация в този документ е изготвена на база на счетоводни регистри и отчети на Дружеството, прилагащо за финансово-отчетна рамка Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския съюз („МСФО, приети от ЕС“). Отчетната рамка „МСФО, приети от ЕС“ по същество е определената национална счетоводна база МСС, приети от ЕС, регламентирани със Закона за счетоводството и дефинирани в т.8 от неговите Допълнителни разпоредби.

Всеки, който обмисля да придобие Варанти, следва да разчита на своето собствено проучване на Емитента, условията на Предлагането и на финансовата информация в този документ.

Някои данни, съдържащи се в този документ, включително финансова информация, са били предмет на закръглявания и приближения. Във връзка с това, в някои отделни случаи, сумата от числата в колона или ред в таблици, или процентни изчисления, съдържащи се в този документ, може да не отговаря точно на общата цифра, дадена в съответната колона или ред.

Навсякъде в този документ, където се представят и коментират финансови и оперативни резултати на Дружеството, е указано дали става въпрос за неконсолидирани (индивидуални) или консолидирани данни за „Алфа България“ АД. Единствено и само за целите на представянето на консолидирани финансови данни в документа се използва терминът „Група“, който включва „Алфа България“ АД и дружеството „Истейт България“ ЕООД, което е дъщерно за Дружеството до 08.01.2020 г., и влиза в обхвата на консолидация към датата на съответния консолидиран финансов отчет.

ПРЕДСТАВЯНЕ НА ПАЗАРНА И ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ

Пазарната, икономическата и промишлената информация, използвана в този документ, е била извлечена от различни професионални и други независими източници. Точността и пълнотата на такава информация не са гарантирани. Информацията, съдържаща се в този документ, отнасяща се до секторите, в които инвестира Дружеството и неговите конкуренти, е извлечена от обществено достъпна информация, включително публикации и оповестена информация съгласно изискванията на действащото законодателство за ценните книжа и други нормативни актове. Дружеството потвърждава, че такава информация е коректно възпроизведена от нейните източници и, че доколкото то е осведомено е способно да установи, не са пропуснати факти, които биха могли да представят възпроизведената информация неточно или подвеждащо. Все пак, Дружеството е разчитало на точността на тази информация, без да провежда независима проверка. Известна информация в този документ по отношение на България е извлечена от документи и други официални, публични и частни източници, включително на участници в капиталовите пазари и финансовия сектор в България. Не следва да се счита, че е налице пълна еднаквост в представената информация сред всички тези източници. Във връзка с това Дружеството поема отговорност само за точното възпроизвеждане на извадки от съответните източници на информация. Дружеството не поема допълнителна или друга отговорност по отношение на възпроизведената информация.

ИНФОРМАЦИЯТА ОТ ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦАТА НА ДРУЖЕСТВОТО

С изключение на документите, към които препраща Проспектът, съдържанието на Интернет страницата на Дружеството не представлява част от този Проспект.

СЪДЪРЖАНИЕ

Contents

I.	РЕЗЮМЕ	13
II.	РИСКОВИ ФАКТОРИ	23
1.	Системни рискове	23
	Макроикономически риск	23
	Политически риск.....	26
	Инфлационен риск	27
	Валутен риск	28
	Лихвен риск	28
	Риск от промяна на кредитния рейтинг на България	29
	Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка	29
	Рискове, свързани с българската правна система.....	30
	Риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства	30
2.	Рискове, специфични за Дружеството и за сектори, в които са насочени неговите инвестиции ..	30
2.1	.Секторни рискове, свързани с инвестирането във ВЕИ проекти	30
	Регулаторен риск.....	31
	Нарастваща конкуренция в сектора.....	31
	Рискове от промяна на водещите технологии във ВЕИ сектора	31
	Рискове от неблагоприятни изменения на пазарните условия за електроенергията в Югоизточна Европа	32
	Рискове, свързани с развитието на проекти „на зелено“	32
2.2	.Секторни рискове, свързани с инвестирането в сектор недвиж ими имоти.....	32
	Рискове от неблагоприятни изменения на цените на пазара на недвижими имоти	32
	Зависимост на инвестициите в недвижими имоти от икономическия цикъл	33
	Рискове, свързани с ликвидността на инвестициите в сектора	33
	Риск от повишена конкуренция	33
2.3	.Секторни рискове, свързани с инвестирането в сектор туризъм.....	33
	Туристическият сектор се характеризира с висока конкуренция, която може да доведе до по-ниска възвращаемост от инвестициите спрямо планираните.....	33
	Туристическият сектор в страната зависи от няколко големи чуждестранни пазара	34
	Зависимост на сектора от големи туроператори	34
	Компаниите от сектора изискват значителни инвестиции за поддържане на материалната база	34
2.4	.Рискове, специфични за Друж еството	34
	Възможно е Дружеството да избере погрешна стратегия за развитие.....	34

Риск от промяна в стойността на инвестициите в дъщерни, асоциирани и други дружества	35
Рискове от забавяне при придобиването на нови инвестиции.....	35
Напускане на ключови служители	35
Риск от промяна в акционерната структура.....	35
Риск от неуспешно осъществяване на настоящото предлагане и/или затруднения при набиране на капитал чрез упражняване на вариантите	36
Риск, свързан с възможността Дружеството да продължи да бъде декапитализирано	36
Риск от сделки със свързани лица при условия различни от пазарните	37
Кредитен риск във връзка с предоставени търговски заеми	37
3. Рискове, свързани с предлаганите финансови инструменти	38
3.1 .Рискове, свързани с инвестирането във варианти	39
Пазарната цена на вариантите обичайно е силно волатилна и зависи от множество фактори.....	39
Инвеститорите в Предлаганите варианти биха могли да загубят стойността на цялата си инвестиция.....	39
Пазарната цена на вариантите зависи от несигурни бъдещи корпоративни събития	40
Риск от мултиплициране на загубите	40
Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на варианти	41
Времеви риск за периода от упражняване на вариантите до придобиване на базовия актив.....	41
Неизпълнение на поетите ангажименти от Емитента	41
3.2 .Общи рискове, свързани с инвестирането на БФБ	41
Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа.....	41
Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа	42
Спиране на търговията с Емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента	42
Валутен риск	42
III. ДРУГИ ЕДИНИЦИ ИНФОРМАЦИЯ, ВКЛЮЧЕНИ В ПРИЛОЖЕНИЯТА И ГРАДИВНИТЕ ЕЛЕМЕНТИ, СЪГЛАСНО КОИТО Е СЪСТАВЕН ПРОСПЕКТА	42
1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА	42
2. ДЕКЛАРАЦИЯ	43
3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ 3.1.Информация за одиторите.....	43
4. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ.....	43
5. ДИВИДЕНТИ И ДИВИДЕНТНА ПОЛИТИКА 5.1.Дивидентна политика	45
6. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ	46
6.1 .Капитализация и задлъжнялост	46
6.2 .Косвени и условни задължения	47
7. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	47
Консолидирани данни	48

Неконсолидирани данни.....	50
7.5.Индивидуален отчет за финансовото състояние.....	50
8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА 8.1.Основна дейност.....	51
8.2 .История и развитие, важни събития.....	52
8.3 .Организационна структура.....	53
Дъщерни предприятия.....	53
8.4 .Значителни дълготрайни материални и нематериални активи.....	54
8.5 .Основни пазари и продукти.....	54
8.6 .Конкурентна позиция на Дружеството.....	55
9. КОРПОРАТИВНА СТРАТЕГИЯ И ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО 9.1.Обща информация.....	55
9.2 .Корпоративна стратегия.....	56
9.3 .Критерии за подбор на инвестиции в посочените сектори.....	58
ВЕИ 58	
Недвижими имоти.....	59
Туризм.....	59
9.4 .Ключови допускания.....	59
<input type="checkbox"/> Осигуряване на нужното финансиране.....	60
<input type="checkbox"/> Възможности и капацитет на СД да генерира и договаря достатъчно атрактивни инвестиционни идеи и да управлява активно тяхната реализация.....	60
<input type="checkbox"/> Придобиване/изграждане на инвестиционните проекти на оптимална цена.....	60
<input type="checkbox"/> Специфични допускания за всеки конкретен сектор.....	60
Степен на зависимост на допусканията от външни и вътрешни фактори.....	61
9.5 .Анализ на чувствителността във връзка с приетите допускания.....	61
<input type="checkbox"/> Осигуряване на нужното финансиране.....	61
<input type="checkbox"/> Възможности и капацитет на СД да генерира и договаря достатъчно атрактивни инвестиционни идеи и да управлява активно тяхната реализация.....	62
<input type="checkbox"/> Придобиване/изграждане на инвестиционните проекти на оптимална цена.....	62
<input type="checkbox"/> Специфични допускания за всеки конкретен сектор.....	62
9.6 .Основания за Предлагането на варианти.....	63
Очаквани разходи (лева).....	64
Очаквани постъпления (лева).....	64
9.7 .Инвестиционни целив периода до падеж на емисията варианти.....	65
Изграждане на фотоволтаичен парк.....	66
Ключови данни.....	66
Други проекти.....	68

Ветрогенераторна електрическа централа.....	68
Жилищен проект	68
Хотел на Черноморието	69
Ключови данни.....	69
9.8 .Основни дейности през следващите 2 години.....	70
9.9 .Екологични въпроси	70
9.10 .Бъдещи предизвикателства и перспективи пред Емитента във връзка с реализирането на инвестиционните проекти.....	70
Фотоволтаичен парк с. Михалич	70
10.ПРЕГЛЕД НА ИНДУСТРИЯТА.....	73
Брутен вътрешен продукт.....	73
Инфлация.....	75
Заетост.....	76
Платежен баланс.....	76
Публични финанси	77
Задлъжнялост.....	77
10.2 .Пазарът на електроенергия в България	77
Енергиен микс	78
Инсталирани мощности, присъединени към електропреносната мрежа и произведена енергия в България	78
Инсталирани мощности, присъединени към електроразпределителните мрежи и произведена енергия за 2020 г.	79
Цени 79	
Регионални цени на електрическа енергия* (евро/KWh).....	80
Тенденции	80
10.3 .Пазарът на недвижими имоти в България.....	82
Индекси на строителната продукция:	82
Издадени разрешителни за строеж на нови сгради	84
Сгради с жилищно предназначение.....	84
Индекси на цените на жилищата по региони по тримесечия (2015=100)	85
Индекси на цените на жилищата по типове по тримесечия (2015=100).....	85
Индекси на цените на жилищата за градове с население над 120 000 жители (2015=100)	86
Индустриални имоти	86
Офис сгради	87
Търговски площи.....	89
Земеделска земя.....	89

Средна цена и рента на декар земеделска земя	90
10.4.Туристическият сектор в България Международен туризъм	90
България	91
Индекс на конкурентоспособността в туризма за 2019 г.....	91
Приходи и брой нощувки в България, 2015-2020.....	92
Дял на основни пазари при реализираните нощувки от чужденци, 2015-2020	92
Места за настаняване, 2016-2019	93
Реализирани нощувки (в хиляди) и приходи(в млн.лв.) по категории места.....	93
Дейност на курортните комплекси, 2019	94
Приходи в курортните комплекси, 2015-2019	94
10.5 .Нормативна среда.....	95
10.6 .Зависимост от патенти, лицензи, договори или производствени процеси.....	95
11.ОПЕРАТИВЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	95
11.1 .Общ преглед.....	96
11.2 .Общи фактори, влияещи на оперативните и финансовите резултати	97
Макроикономически условия	112
Корпоративна стратегия на Дружеството	112
Наличие на финансиране за инвестиционните проекти.....	113
11.3 .Резултати от дейността	114
Неконсолидирани данни.....	114
Неконсолидирана рентабилност	116
Консолидирани данни	116
Консолидирана Рентабилност	118
11.4 .Анализ на финансовото състояние Неконсолидирани данни.....	118
Неконсолидирани Активи.....	119
Неконсолидирани Пасиви	119
Неконсолидиран собствен капитал	119
Консолидирани данни	120
Консолидирани Активи	120
Консолидирани Пасиви	121
Консолидиран собствен капитал.....	121
11.5 .Капиталови ресурси, парични потоци и задлъжнялост Капиталови ресурси	121
Парични потоци Неконсолидирани данни.....	122
Консолидирани данни	123
Задлъжнялост Неконсолидирани данни.....	124

Консолидирани данни	124
Обезпечения по заеми	125
Условни вземания и задължения	125
11.6 .Съдебни, административни и арбитражни производства	125
Капиталови разходи	131
11.7 .Информация за главните бъдещи инвестиции, за които органите на управление вече са поели твърди ангажименти.....	131
11.8 .Декларация относно оборотния капитал.....	131
Кредитен риск във връзка с предоставени търговски заеми“.....	131
11.9 .Тенденции и перспективи.....	131
„Рискови фактори - Кредитен риск във връзка с предоставени търговски заеми“).	133
11.10 .Последни развития	134
12.НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ.....	139
13.АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО	139
13.1 .Членове на Съвета на директорите.....	139
Уилям Фитцпатрик Костофф – Член на Съвета на директорите, зам. Председател на СД и независим член по смисъла на чл. 116а ЗППЦК	139
Относим професионален опит:	139
Ивар Гьоран Свенсон– Изпълнителен член на Съвета на директорите	140
Относим професионален опит:	140
13.2 .Фамилни връзки	142
13.3 .Друга информация относно членовете на Съвета на директорите	142
13.4 .Конфликт на интереси	142
13.5 .Висши ръководители, които имат отношение за установяването на това, дали емитентът разполага с подходящи знания и опит за управлението на стопанската дейност на емитента	142
14.ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ	143
14.1 .Информация за договорите на членовете на СД с Дружеството, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта	143
14.2 .Дати на изтичане на текущия срок за заемане на длъжностите от членовете на СД и период, през който лицата са заемали тази длъжност	143
14.3 .Информация за акционерното участие и всякакви опции за подобни акции в дружеството на всеки от членовете на СД към датата на Проспекта.....	144
14.4 .Информация за одитния комитет и комитета по възнагражденията на Дружеството.....	144
14.5 .Корпоративно управление	144
15.ЗАЕТИ ЛИЦА	146
16.МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ.....	147
16.2 .Различни права на глас на главните акционери на Емитента	148

16.3	.Контрол върху Дружеството	148
17.	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	148
	Членовете на Съвета на директорите за целия период, обхванат от финансовата информация до датата на Проспекта	149
18.	СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ	150
19.	АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ	155
19.2	.Устав на Емитента	155
20.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА.....	159
20.1	.Описание на вида и класа на предлаганите ценни книжа.....	160
20.2	.Законодателство.....	161
20.3	.Форма.....	161
20.4	.Валута	161
20.5	.Ценообразуване.....	161
20.5.1.	Ценообразуване на емисионната цена на вариантите.....	161
20.5.2.	Ценообразуване на цената на упражняване на вариантите	163
20.6	.Базов инструмент	165
20.7	.Влияние на стойността на базовия инструмент върху цената на варианта	166
20.8	.Събития, водещи до смущения на пазара или на сетълмента, или кредитни събития, които засягат базовия инструмент.....	166
20.9	.Възвръщаемост	166
20.10	.Права на настоящи акционери.....	167
20.11	.Права.....	168
➤	Решение на Съвета на директорите за увеличение на капитала на Дружеството под условие, че новите акции бъдат записани от притежателите на вариантите от настоящата емисия.	170
➤	Изрично изявление от страна на притежателя на варианти, че желае да упражни притежаваните от него варианти, като запише съответния брой акции от увеличението на капитала на Дружеството.....	171
➤	Успешно приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията.....	172
➤	Компетентност.....	173
➤	Свикване	173
➤	Провеждане на събранието на притежателите на варианти и вземане на решения.	174
20.11.2.	Имуществени права на акционера	175
20.11.3.	Неимуществени права на акционера	177
20.11.4.	Допълнителни права на акционера	178
20.11.5.	Обратно изкупуване и конвертиране	179
20.11.6.	Свикване на Общото събрание	179

20.12	.Решения, оторизации и одобрения	180
20.13	.Очаквана дата на емисията	181
20.14	.Прехвърляемост на вариантите, ограничения върху свободната прехвърляемост	182
20.15	.Търгово предлагане.....	183
20.16	.Сравнение	184
20.17	.Субординираност.....	184
20.18	.Данъчно облагане.....	184
20.18.1.	Дивиденди	185
20.18.2.	Капиталови печалби	186
20.18.3.	Данъци при прехвърляне	188
20.19	.Предоставяне на информация след емитирането.....	188
21.	УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	189
21.1	.Размер на емисията	189
21.2	.Срок на падежа на емисията.....	189
21.3	.Очакван график на предлагането	189
21.4	.Сетълмент	190
21.5	.Период на предлагането и процедура за кандидатстване.....	191
21.6	.Ред за записване	192
21.7	.Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено/временно преустановено	193
21.8	.Намаляване на подписката и възстановяване на надвнесените суми.....	195
21.9	.Минимална и максимална сума, за която се кандидатства	196
21.10	.Оттегляне на заявката за записване.....	196
21.11	.Плащане и доставка	196
21.12	.Обявяване на резултатите от предлагането	197
21.13	.Процедура за упражняване на предпочитителното право, прехвърлимост на правата, третиране на неупражнените права.....	197
21.14	.Пласиране и допускане до търговия	197
	Оповестяване на предварителното разпределение.....	198
	Траншове на предлагането.....	198
	Методът за разпределение по траншове, в случай на превишаване на подписката.....	198
	Преференциално третиране	198
	Минимум, заделен за целево разпределение на физически лица	199
	Условия и дата на приключване на предлагането	199
	Съставни подписки	200
	Процес за уведомяване на кандидатите заразпределението	200

Записване, превишаващо размера на подписката, и опция „green shoe”	201
21.15 .Пласиране и поемане.....	201
21.16 .Допускане до търговия и пазар	201
21.17 .Търговия на същия клас инструменти на емитента	202
21.18 .Ангажимент за предоставяне на ликвидност	202
21.19 .Стабилизация	202
21.20 .Други подписки или частни пласирания	202
21.21 .Продаващи държатели	202
22.РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ВАРАНТИТЕ /ПРАВО НА ЗАПИСВАНЕ НА БАЗОВИЯ ИНСТРУМЕНТ/	203
• Решение на притежателите на варанти за упражняване на правата по варантите, взето с мнозинство от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.....	203
• Решение на Съвета на директорите за увеличение на капитала на Дружеството под условие, че новите акции бъдат записани от притежателите на варантите от настоящата емисия.	205
• Изрично изявление от страна на притежателя на варанти, че желае да упражни притежаваните от него варанти, като запише съответния брой акции от увеличението на капитала на Дружеството.....	206
• Успешно приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията.....	206
23.РАЗВОДНЯВАНЕ	207
Балансова стойност на акция (лв.) към 30.06.2021 г.	208
Разводняване на акционерното участие при неучастие пълно упражняване:	210
23.2 .Правила за извършване на корекции.....	211
24.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	212
212	
25.ДОКУМЕНТИ, ДОСТЪПНИ ЗА ПРЕГЛЕД	212
26.СЪКРАЩЕНИЯ И ДЕФИНИЦИИ	214
27.ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО ПОЕМАНЕТО НА ОТГОВОРНОСТ	216

I. РЕЗЮМЕ

РАЗДЕЛ А - ВЪВЕДЕНИЕ И ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

Това резюме следва да се разглежда като въведение към Проспекта. Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от инвеститора. Когато е заведен иск във връзка със съдържащата се в Проспекта информация, ищецът-инвеститор може, съгласно съответното национално законодателство, да се наложи да поеме разноските във връзка с превода на Проспекта преди началото на съдебното производство. Носят гражданска отговорност само тези лица, които са изготвили резюме, включително негов превод, в случай че то е подвеждащо, неточно, несъответстващо на останалите части на Проспекта или, четено заедно с другите части на Проспекта, не представя ключовата информация, която да подпомогне инвеститорите при взимането на решение дали да инвестират в такива ценни книжа.

Инвеститорът може да загуби целия инвестиран капитал или част от него. Отговорността е ограничена до стойността на инвестицията.

Регламент (ЕС) № 1286/2014 не се прилага спрямо предложените ценни книжа.

Емитентът, както и лицата, отговорни за създаването на Проспекта, предоставят своето съгласие за използване на Проспекта при последваща препродажба или окончателно пласиране на ценни книжа, осъществени от финансови посредници. Съгласието по предходното изречение е валидно за периода до окончателното пласиране на ценните книжа.

Информацията относно условията и параметрите на офертата от всеки един финансов посредник се предоставя към момента на офертата от съответния финансов посредник.

Ценни книжа: Варанти, предмет на публично предлагане, чийто идентификационен номер (ISIN) ще бъде издаден при успешно приключване на емисията. Срещу предложените варианти могат да бъдат записани обикновени акции от същия клас като съществуващите обикновени акции на Емитента, а именно такива с ISIN: BG1100038097.

Съгласно съгласно т. 16-18 от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979, с отношение към изискването за представяне на информация относно присвоените ISIN, FISN и CFI кодове на настоящата емисия, следва да бъде подчертано, че и трите въпросни кода, а именно ISIN, FISN и CFI, ще бъдат присвоени след одобрение на проспекта от Комисия за Финансов Надзор. При изрично изискване на КФН, съответните кодове да бъдат присвоени предварително, Дружеството ще предприеме необходимите действия това да бъде спазено предвид сигурното получаване на одобрение на Проспекта, тъй като, би следвало да се отбележи, че всеки един от кодовете понадлежи на заплащане, Дружеството не би предприело поемането на предварителни разходи, освен ако те не бъдат обосновани.

Емитент: „Алфа България“ АД; гр. София, район Триадица, ж.к. Иван Вазов, ул. Димитър Манов №10; партер, тел: +359 888542757 (ДВИ на „Алфа България“ АД), интернет страница: www.alpha-bulgaria.com, имейл: office@alpha-bulgaria.com, ЕИК 200845765, ИКПС 4851002MLIC8SPXVGU62.

Към датата на изготвяне на сегашния Проспект, Дружеството „Алфа България“ АД има договор с ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ за извършване на първичното публично предлагане на варианти подписан на 28.09.2021г., съгласно решение взето на заседание на Съвета на Директорит на Дружеството, проведено на 27.09.2021г.

Предложителят,лицето, което иска допускане на ценни книжа, не се различава от емитента.

Компетентен надзорен орган: Комисия за финансов надзор, 1000, София, ул.Будапеща" 16
центра: 029404999, факс: 029404 606, e-mail: bg_fsc@fsc.bg, Булстат: 131060676

Настоящият проспект за публично предлагане на ценни книжа е потвърден от КФН на дата

РАЗДЕЛ Б - ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Кой е емитентът на предлаганите ценни книжа?

„Алфа България“ АД; гр. София, район Триадница, ж.к. Иван Вазов, ул. Димитър Манов №10, партер; ЕИК 200845765, ИКПС 4851002MLIC8SPXVVGU62. Настоящият адрес на управление и седалище са одобрени на проведеното на 04.05.2020 г. ОСА на Дружеството и са вписани в ТР на 14.05.2020 г. Емитентът е учреден в Република България и упражнява дейността си в съответствие с приложимото българско и европейско право.

Емитентът е публично дружество, чийто предмет на дейност включва придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване на предприятия, придобиване на участия в капиталови дружества, включително, но не само кредитни институции, застрахователни дружества, финансови компании и организации, покупко-продажба на недвижими имоти, строителство, производство и търговия на стоки и услуги в страната и чужбина, програмни услуги, рекламна, преводаческа, издателска, консултантска, транспортна и спедиторска дейност, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска дейност, вътрешен и международен туризъм, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, търговско представителство и посредничество, лизинг, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от законите на Република България. Всяка дейност, за която се изисква лиценз, разрешително или регистрация ще се извършва след надлежното получаване на съответния лиценз, разрешително или регистрация.

Основи акционери са „Застрахователна компания Аксиом“ ЕАД притежава пряко 390 000 акции в капитала на Дружеството (33.02% от капитала); Валери Петров Китев притежава пряко 246 250 акции в капитала на Дружеството (20.848% от капитала); Антон Ерокхине притежава пряко 212 173 акции в капитала на дружеството (17.96% от капитала); Хайнц Русвурм притежава пряко 188 986 акции от капитала на дружеството (16.00% от капитала); ИП "Фактори" АД притежава пряко 143 750 акции от капитала на дружеството (12.17% от капитала);

Емитентът не е притежаван/контролиран пряко или косвено от някого поотделно.

На Емитентът не е известно наличието на акционерно споразумение между Основните Акционери. Членове на Съвета на директорите са Ивар Гьоран Свенсон, Уилиам Фитцпатрик Костофф и Дилан Никифоров Петров. Представители - Ивар Гьоран Свенсон и Дилан Никифоров Петров, които представляват Дружеството поотделно.

Служебният адрес на всички членове на СД е: гр. София, район Триадница, ж.к. Иван Вазов, ул. Димитър Манов №10, партер.

Одитор е физическото лице Николай Михайлов Полинчев, упражняващ дейност чрез "НИБОС" ЕООД, ЕИК 200635432, гр. София, ж.к. Гео Милев, ул. Гео Милев № 15, ап. 10. Г-н Полинчев е член на института на дипломираните експерт-счетоводители в България, №0684.

Каква е основната финансова информация относно емитента?

Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Сумите са в хиляди лева	2018	2019	2020	30.06.20	30.06.21
Съвкупни приходи от основна дейност	13	22	15	1	13
Печалба/(загуба) от основна дейност	(24)	(104)	(111)	(61)	(40)
Нетна печалба/(загуба)	(14)	(76)	(119)	(63)	(27)
Нетен резултат за периода на една акция (в лв.)	(0.01)	(0.06)	(0.06)	(0.06)	(0.06)

Индивидуален отчет за финансовото състояние

сумите са в хиляди лева	2018	2019	2020	30.06.2020	30.06.2021
Общо активи	1 051	994	760	760	765
Общо собствен капитал	944	868	749	749	722
Нетни финансови задължения	96	122	0	0	21

Индивидуален отчет за паричните потоци

сумите са в хиляди лева	2018	2019	2020	30.06.20	30.06.21
Нетни парични потоци от основна дейност	(17)	(10)	(89)	(46)	(3)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	-	199	895	0
Нетни пар. потоци от финансова дейност	16	9	(108)	(107)	6

Източник: Годишни Неконсолидирани Финансови Отчети; публични уведомления за финансовото състояние за първото шестмесечие на 2020 г. и 2021 г. на неконсолидирана основа за трите таблици

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

Сумите са в хиляди лева	2017	2018	2019
Съвкупни приходи от основна дейност	6	4	31
Печалба/(загуба) от основна дейност	(54)	(45)	(98)
Нетна печалба/(загуба)	(55)	(46)	(91)
Нетен резултат за периода на една акция (в лв.)	(0.05)	(0.04)	(0.08)

Консолидиран отчет за финансовото състояние

сумите са в хиляди лева	2017	2018	2019
Общо активи	933	912	854
Общо собствен капитал	876	830	739
Нетни финансови задължения	44	66	104

Консолидиран отчет за паричните потоци

сумите са в хиляди лева	2017	2018	2019
Нетни парични потоци от основна дейност	(29)	(19)	(10)
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	-	-	-
Нетни пар. потоци от финансова дейност	29	16	9

Източник: Годишни Консолидирани финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. за трите таблици

След направения одит на Годишните финансови отчети на Дружеството за 2017, 2018, 2019 и 2020 г. регистрираният одитор е изразил некавалифицирано одиторско мнение по тях. Във въпросните доклади одиторът е посочил съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие, поради натрупани загуби.

Кои са основните рискове, характерни за емитента?

Макроикономически рискове. Всяка негативна промяна в един или повече макроикономически фактори, като лихвените нива, инфлацията, нивата на заплатите, безработицата, ограниченията на международната търговия, могат да имат съществен неблагоприятен ефект върху дейността на Дружеството, оперативните му резултати и финансовото състояние.

Секторни рискове, свързани с инвестирането във ВЕИ проекти. Стойността и възвращаемостта от инвестиции в компании от ВЕИ сектора зависят индиректно от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането във ВЕИ проекти, включително регулаторна рамка, условията на пазарите на електроенергия в страната и региона (Югоизточна Европа), конкуренция и технологични рискове. Ако тези компании не генерират достатъчно парични потоци за възвръщане на направената инвестиция от Дружеството и текущите си разходи, може да се наложи използването на дългово финансиране и дори принудителна продажба на активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Емитента и върху пазарните цени на акциите и респективно на вариантите му.

Секторни рискове, свързани с инвестирането в сектор недвижими имоти. Инвестирането в сектор недвижими имоти е свързано с редица рискове, включително конюнктурата на пазара; цени и ликвидност на инвестициите и конкуренция. Влошаването на икономическите условия в сектора би се отразило директно върху възвращаемост от бъдещи инвестиции и съответно да доведе до капиталови загуби от тях.

Секторни рискове, свързани с инвестирането в сектор туризъм. Инвестирането в сектор туризъм е свързано с редица рискове, включително конкуренция; концентрация на клиенти от

няколко големи пазара, зависимост от големи туроператори и нужда от редовни значителни инвестиции. Негативно развитие на някой от тези рискове би се отразило директно върху възвращаемостта от бъдещите инвестиции на Дружеството и съответно върху неговите финансови резултати.

Избор на погрешна стратегия за развитие. Изборът на неподходяща инвестиция, проект или стратегия на развитие може да доведе до реализиране на загуби или пропуснати ползи за Дружеството. Политиката на Дружеството е да управлява стратегическия риск, чрез непрекъснато наблюдение на изпълнението на своята стратегия и резултатите от инвестициите, за да бъде възможно да се реагира най-бързо при необходимост от промени в управленската политика.

Кредитен риск във връзка с предоставени търговски заеми. Дружеството е предоставило свободните парични средства от продажбата на дъщерното си дружество „Истейт България“ ЕООД като заеми на трети местни и две чуждестранни юридически лица.

Въпреки проучванията и намеренията на Дружеството да следи стриктно за изпълнение на условията по договорите за търговски заеми от страна на получателите, съществува риск условията на заемите да не бъдат спазени, което би довело до влошаване на резултатите от дейността и/или финансовото състояние на Емитента и би поставило под риск част или цялата инвестиционна стратегия на Дружеството. Всички заеми са необезпечени, което ограничава възможността за тяхната събираемост и поставя под допълнителен риск финансовото състояние на Емитента.

Всички дружества имат различен предмет на дейност, две от дружествата кредитополучатели са новорегистрирани през 2020 г., а две са чуждестранни юридически лица. Всички тези фактори поотделно и в съвкупност затрудняват преценката на платежоспособността на получателите и поставя под допълнителен риск резултатите от дейността и/или финансовото състояние на Емитента.

Рискове от забавяне при придобиването на нови инвестиции. Дружеството ще инвестира средствата, които ще набира чрез упражняването на Предлаганите Варанти в проектни компании. Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и инвестирането им в съответния проект, поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността в таргетираните компании и проекти. За този период свободните средства на Дружеството е възможно да бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Съществува вероятност, обаче, доходът, получен от тези инвестиции, да бъде по-нисък от този от инвестиране в проектите, което би намалило общата възвращаемост от инвестициите на Дружеството.

Риск от промяна в акционерната структура. Съществен дял от Предлаганите варианти могат да бъдат придобити от външни лица с различна визия и намерения относно развитието на Дружеството. С оглед на размера на Емисията чрез тяхното упражняване те могат да поемат контрол върху Дружеството, което може да окаже съществен ефект върху възвращаемостта на направените инвестиции, финансовото му състояние и/или резултатите му.

Риск от неуспешно осъществяване на настоящото предлагане и/или затруднения при набиране на капитал чрез упражняване на вариантите. Дружеството планира да привлече капитал за осъществяване на своята стратегия посредством упражняването на Предлаганите Варанти. Възможно е настоящата процедура по емитиране на варианти да не привлече достатъчен интерес и да не се запишат максимален брой варианти. В този случай, дружеството не би могло да реализира в адекватна степен следващия етап от процеса на набиране на капитал, в който случай би съществувал риск от забавяне или неосъществяване на някои от запланиваните проекти на Дружеството. В допълнение е възможно в даден момент бъдещите пазарни условия да не предразполагат към упражняване на вариантите и Емитентът да не успее да усвои достатъчно ресурс, за да осъществи запланиваните си инвестиции. Ако Емитентът не е в състояние да организира допълнително финансиране, когато е необходимо (включително за оборотни средства или целеви заеми), може да се окаже принуден да отложи, намали мащаба или прекрати някои от проектите си, което да намали оперативните му резултати. Това може да доведе и до значително намаление, както на цената на вариантите, така и на цената на акциите на Дружеството.

Риск, свързан с възможността Дружеството да продължи да бъде декапитализирано.

Декapитализацията представлява намаление на собствения капитал /нетната стойност на активите/ под размера на регистрирания капитал в резултат на натрупване на отрицателни финансови резултати от дейността и/или отрицателни преоценки на активите и пасивите на емитента, които не могат да бъдат покрити със собствени средства на Дружеството. В резултат на декапитализацията дадена компания може да престане да бъде действащо предприятие.

Дружеството е декапитализирано от продължителен период от време като в тази връзка в одиторските доклади през периода, обхванат от историческата финансова информация, е отбелязана съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие поради натрупани загуби. Продължителният период на декапитализацията показва, че инвестициите на Дружеството не са били успешни. Декapитализацията за периода, обхванат от финансовата информация, е нараснала, като няма гаранция, че това ще се промени при бъдещи инвестиции. При условие, че настоящото предлагане не бъде успешно или при положение, че Предлаганите Варанти не бъдат упражнени, е възможно Дружеството да продължи да бъде декапитализирано. Това поражда рискове Дружеството да бъде прекратено поради декапитализацията, което представлява съществен риск за инвеститорите.

РАЗДЕЛ В- ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Кои са основните характеристики на ценните книжа?

Предмет на първично публично предлагане са до 194 891 400 броя безналични, свободнопрехвърляеми новоиздадени варианти с емисионна стойност 0.002 лева. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 160 000 000 броя от предлаганите варианти. Към момента на изготвяне на настоящия документ бъдещата емисия варианти няма присвоен ISIN код. Такъв код ще бъде присвоен след приключването на подписката и регистрирането на емисията в „Централен депозитар“ АД (Централния регистър на ценни книжа). Ценните книжа са деноминирани в български лева.

Съгласно т. 16-18 от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979, с отношение към изискването за представяне на информацията относно присвоените ISIN, FISN и CFI кодове на настоящата емисия, следва да бъде подчертано, че и трите въпросни кода, а именно ISIN, FISN и CFI, ще бъдат присвоени след одобрение на проспекта от Комисия за Финансов Надзор. При изрично изискване на КФН, съответните кодове да бъдат присвоени предварително, Дружеството ще предприеме необходимите действия това да бъде спазено предвид сигурното получаване на одобрение на Проспекта, тъй като, би следвало да се отбележи, че всеки един от кодовете понадлежи на заплащане, Дружеството не би предприело поемането на предварителни разходи, освен ако те не бъдат обосновани.

И трите кода (ISIN, FISN, CFI), спо ще бъдат присвоени след одобрение на проспекта.

Всички варианти от настоящата емисия дават еднакви права на притежателите си и образуват един клас ценни книжа. Срокът на издадените варианти ще бъде 5 години от дата на регистрация в ЦД.

Основни права на притежателите на варианти са:

- Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на дружеството, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки. Притежателите на варианти могат да упражнят правото си, срещу заплащане на определената в този Проспект емисионна стойност за акция, в размер на 1.00 /един/ лв. за една акция.

- Право на един глас в събранието на притежателите на варианти.

В случай на неплатежоспособност, за притежателите на варианти не възникват вземания към Дружеството.

Прехвърляне на безналични ценни книжа се извършва чрез регистриране на сделка в Централния регистър на ценни книжа (Централен депозитар АД). Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция акции, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запов.

Притежателите на варианти нямат право на дивиденди.
Къде ще се търгуват цените книжа?
Предлаганите ценни книжа ще бъдат предложени за допускане на регулиран пазар единствено на територията на Република България - Българска фондова борса АД, гр. София, ул. Три уши № 6, Тел: (+359 2) 937 09 34.
Няма гаранция, свързана с ценните книжа.
Кои са основните рискове, характерни за ценните книжа?
<p>Пазарната цена на Варантите обичайно е силно волатилна и зависи от множество фактори. Стойността на вариантите е променлива, която се определя на пазарен принцип или субективно и зависи най-вече от времето, което им остава до падежиране, и от текущата и очакваната пазарна стойност на базовия актив. Вариантите предлагат възможности за хеджиране и диверсификация на портфейлите на инвеститорите, но също така създават и допълнителни рискове, свързани със собствената им стойност. От теоретична гледна точка, факторите, влияещи върху стойност на вариантите са, както следва: пазарната цена на базовия актив; волатилността /стандартното отклонение на историческите цени/ на базовия актив; времето, което остава до падежа на емисията; ликвидността и дълбочината на пазара за базовия актив; всички разходи, свързани с прехвърлянето или упражняването на вариантите; всички разходи, свързани с последваща продажба на базовия актив.</p> <p>Инвеститорите във варианти биха могли да загубят стойността на цялата си инвестиция. Вариантите са финансови инструменти, които се влияят от отклонения в цената на базовия актив и съществува риск да не бъдат упражнени. Освен това, те са финансови инструменти, чиято стойност, при равни други условия, намалява с времето и при настъпване на падежа може да се изгуби напълно.</p> <p>Неизпълнение на поетите ангажименти от Емитента. Тъй като вариантът е договор между Емитента и държателя на варианти, то инвеститорите във вариантите ще са изложени на риск от неизпълнение на поетите от издателя ангажименти по този договор. За да могат инвеститорите да оценят правилно този риск, е необходимо да се запознаят внимателно с всички аспекти на емисията и бизнеса на Емитента, описани в настоящия Проспект. В случай на неверни, заблуждаващи или непълни данни, инвеститорите могат да търсят отговорност съгласно нормативните изисквания.</p> <p>Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа. Възможно е да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на акциите.</p> <p>Българската фондова борса е значително по-малка и по-слабо ликвидна от пазарите на ценни книжа в някои други държави. Освен негативният ефект върху пазарните цени, ниската ликвидност води и до други затруднения, като например прекомерна волатилност. В допълнение, пазарът е уязвим за спекулации, тъй като ликвидността обикновено е толкова ниска, че цените могат да бъдат манипулирани от относително малки по обем сделки. Следователно, няма гаранция, че Вариантите ще се търгуват активно, а ако това не стане, може да доведе до волатилност на цената.</p>
РАЗДЕЛ Г - ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА
При какви условия и по какъв график мога да инвестирам в тези ценни книжа?
<p><i>Условия и график</i></p> <p>Срещу всяка една притежавана акция от капитала на Дружеството се издава едно право по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК. Срещу 1 (едно) право, акционерите или третите лица, придобили права в срока за прехвърляне на правата или по време на организирания явен аукцион, имат право да запишат 165 (сто и шестдесет и пет) варианта от настоящата емисия, на емисионна стойност за</p>

един вариант от 0.002 лева. Броят записани варианти от акционери или трети лица трябва да е кратен на 165 (сто и шестдесет и пет).

Всяко лице, притежател на права, може да запише най-малко 165 (сто и шестдесет и пет) варианта от настоящата емисия, и най-много такъв брой варианти, равен на броя притежавани от него права, умножен по 165 (сто и шестдесет и пет).

При настоящото предлагане могат да бъдат записвани само цели варианти.

Срещу всеки 1 (един) записан вариант, при настъпване на предвидените в този документ условия и по решение на Съвета на директорите на Емитента, притежателите на варианти могат да запишат една обикновена, поименна, безналична акция от капитала на Емитента с емисионна стойност 1.00 лв., даваща право на 1 глас в ОСА на Емитента.

Вариантите от настоящата емисия се издават със срок на упражняване до изтичане на 5 години (пет календарни години), започващи от датата на регистриране на емисията в ЦД.

Инвеститорите могат да се обърнат към инвестиционния посредник.

Внасянето на емисионната стойност на записаните варианти се извършва по специална набирателна сметка на Емитента, която ще бъде посочена в съобщението по ЗППЦК.

Дружеството уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на вариантите.

След успешното приключване на подписката, емисията се регистрира в ЦД и БФБ.

Очакван прогнозен график на предлагането

Дата на публикуване на Проспекта	на или около 05.10.2021г.
Дата на оповестяване на съобщението за предлагането	на или около 06.10.2021г.
Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите варианти	на или около 19.10.2021г.
Последен ден на търговията с права на БФБ	на или около 26.10.2021г.
Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	на или около 28.10.2021г.
Служебен аукцион	на или около 02.11.2021г.
Крайна дата за записване на варианти	на или около 03.11.2021г.
Регистриране на новите варианти по сметки на инвеститорите в ЦД	на или около 05.11.2021г.
Начало на търговията с новите варианти на БФБ	на или около 12.11.2021г.

В случай че не упражнят полагащите им се права и след това всички издадени варианти бъдат упражнени, настоящите акционери ще разводнят процентното си участие до 0.60% (с 99.4%) и 0.73% (99.27%), съответно при минимален и максимален размер на Емисията.

Очакваните разходи за емисията са 32 597 лв като те не зависят от нейния размер. Тези разходи се поемат от Емитента. Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисиони на инвестиционните посредници, разплащателните институции, „Българска фондова борса“ АД, „Централен депозитар“ АД, свързани със закупуването на правата и записването на вариантите на дружеството. Не се предвиждат разходи за инвеститора, които да са начислени от Емитента или Мениджъра.

Предложителят и/или лицето, което иска допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, не се различава от Емитента.

Защо е съставен този проспект?

Целта на предлагането е осигуряване на възможност за гъвкаво финансиране на бъдещите инвестиции на Дружеството. От една страна, поэтапното финансиране чрез упражняване на варианти би позволило усвояване на точно необходимата сума, без да остават “излишни” набрани средства, които иначе биха могли да генерират по-висока възвръщаемост за инвеститорите. От друга страна, евентуално няколкократно упражняване на варианти би било по-лесно осъществимо и изгодно за Дружеството, отколкото няколкократно набиране на капитал чрез емитиране на други ценни книжа, например акции.

Очакваните нетни постъпления от публичното предлагане, при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия варианти са 357 186 лева, а при минимален размер – 287 403 лв. При упражняване на всички издадени варианти при максимален размер на емисията Емитентът ще получи 194 891 400 лв. бруто, а при минимален размер 160 млн.лв. На този етап не може да се предвидят нетните суми от упражняване на вариантите, тъй като те зависят от броя процедури по упражняване на варианти и времето на тяхната реализация.

В следващата таблица са описани инвестиционни цели в рамките на следващите 5 години, които могат да се финансират със средства от упражняване на вариантите, подредени по своя приоритет

Приоритет	Примерни проекти	Размер (лв.)
1	Изграждане на проект за фотоволтаичен парк с обща инсталирана мощност от 100MWp	до 117 000 000
2	Изграждане на ветрогенераторна електрическа централа с инсталирана мощност от 30 MW	до 39 000 000
3	Строителство на жилищен комплекс в гр. София с РЗП до 30 000 кв.м	до 35 000 000
4	Придобиване на хотел в Черноморски курорт и реновация	до 9 000 000

Емитентът очаква, че при пласиране на емисията в максимален размер и последващо упражняване на всички варианти, средствата да са достатъчни за изпълнение на планираните инвестиции. При изпълнение на емисията в минимален размер приоритетно ще бъдат осъществени двата проекта за изграждане на мощности за производство на електроенергия от възобновяеми източници, като счита, че средствата при упражняване на издадените варианти ще са достатъчни за тях. В този случай емитентът ще отложи проектите за жилищен комплекс в София и придобиване на хотел к.к. Златни пясъци до реализация на ВЕИ проектите поради липса на средства за посочените в таблицата приблизителни размери на инвестициите. На този етап емитентът не смята да използва дългово външно финансиране за осъществяване на проектите и смята да ги развива със средствата от упражняване на варианти и собствени средства след стартиране на ВЕИ проектите, но в случай на необходимост е възможно да бъде взето решение за усвояване на банкови кредити.

Дружеството не може да предвиди графика, по който инвеститорите ще заявяват упражняване на Предлаганите Варианти и резултатите от всяка подписка. С оглед на реда за упражняване на варианти, при който подписката се счита за успешно приключила, независимо от броя на записаните акции е възможно да възникне ситуация, при която не е набран достатъчно собствен капитал за реализиране изцяло на посочените проекти.

В този случай е в компетенциите на СД да прецени дали са набрани достатъчно средства за стартиране на някой от посочените проекти според реда на неговия приоритет и дали е необходимо привличане на банкови кредити, които да бъдат използвани, докато се упражнят допълнително количество варианти.

В случай, че средствата не са достатъчно за стартиране на поредния проект и не бъдат упражнени нови варианти в определен по усмотрение на Съвета на директорите срок, Дружеството си запазва правото да раздели проектите на етапи или, ако това не е достатъчно да започне някой от проектите, които са следващи по приоритет.

Постъпленията от предлагането няма да се използват за придобиване на активи извън обичайната дейност на Емитента, за финансиране на оповестени придобивания, или за освобождаване,

намаляване или окончателно изкупуване на дълг.Предлагането не е предмет на споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент.

По отношение на проекта за фотоволтаичен парк „Солар-Холд“ ЕАД е проектна компания за строеж на фотоволтаичен парк с посочените по-горе параметри, която Дружеството възнамерява да закупи, но не е поемало твърд ангажимент за това. Към датата на настоящия Проспект НЕ съществува конфликт на интереси, тъй като Считано от 13.01.2021 г., Валери Петров Китев е бил отписан като изпълнителен директор на „Солар-Холд“ ЕАД и след като той, считано от 11.02.2021 г., по своя инициатива и на основание чл. 233, ал. 5 от Търговския закон е заявил за вписване освобождаването си в Търговския регистър като изпълнителен директор и член на съвета на директорите на Алфа България АД и считано от 11.02.2021г. освобождаването на Валери Петров Китев като изпълнителен директор и член на съвета на директорите на „Алфа България“ АД е вписано в Търговския регистър. Съответно, решението за закупуване на посочената компания вече НЕ подлежи на съображение с режима на чл.114 за одобрение на сделки със заинтересовани лица и разпоредбите на чл. 114а ЗППЦК за неучастие на заинтересовани лица при вземане на решения, попадащи в приложното поле на чл. 114 от ЗППЦК.Не са известни други конфликти на интереси,свързани с предлагането или допускането до търговия.

Поради неизвършването на нови финансови отчети и документи разкриващи финансовото състояние на "Солар-Холд" ЕАД заради липса на дейност, "Алфа България" АД, към момента на подаване на Проспекта разчита и прилага единствено данните за фирмата, които са представени и оповестени в Търговския Регистър на България. След като се установят условия за извършване на сделката, "Алфа България" АД ще поеме задължението да извърши финансов анализ (Due Diligence) за да установи нейното състояние.

II. РИСКОВИ ФАКТОРИ

Преди да инвестират в Предлаганите Варанти, потенциалните инвеститори трябва да се запознаят с и внимателно да преценят посочените в тази секция рискове, както и другата информация, съдържаща се в Проспекта. Дружеството предупреждава инвеститорите, че няма гаранция за постигане на инвестиционните цели на Емитента и, че инвеститорите трябва да са готови да понесат загуба на част или цялото си вложение.

Рисковете, свързани с дейността на Емитента, са разделени за целите на представянето в три категории - системни, несистемни (рискове, свързани с дейността на Дружеството и сектора, в който инвестира Дружеството) и рискове, свързани с ценните книжа. В рамките на всяка категория/подкатегория на първо място са посочени рисковите фактори, които имат най-голямо относително значение за Алфа България от гл.т. на вероятността за възникването им или на потенциалното им отрицателно въздействие върху дейността му. Това не означава, че останалите рискови фактори са подредени по същественост за Дружеството или вероятност за реализиране.

Допълнителни рискове и други несигурни събития, включително такива, които понастоящем не са известни на Дружеството или се считат за несъществени, също могат да имат значителен неблагоприятен ефект върху бизнеса му, финансовото му състояние и резултатите му, и могат да доведат до намаляване на пазарната стойност на емитираните от него финансови инструменти.

1. Системни рискове

Системните рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в България и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Макроикономически риск

Резултатите от операциите на Дружеството зависят, както от състоянието на макроикономическата среда в България, така и от общата икономическа ситуация в световен мащаб.

Към датата на настоящия проспект глобалната макроикономическа ситуация се характеризира с висока степен на несигурност по отношение на: а) спада в глобалната икономика, силно повлиян от пандемията от COVID-19 и въведените поради нея рестрикции и ограничения; б) продължаващите несигурности за европейската икономика относно финалните параметри на Brexit; в) негативното влияние върху енергийния сектор от ниските в исторически план цени на петрола; г) бъдещото развитие на паричните политики на Европейската централна банка и Федералния резерв на САЩ; д) волатилността на световните финансови пазари; и е) продължаващата неяснота относно потенциалното предоговаряне или отмяна на международните търговски споразумения.

През периода 2010-2019 г. икономическата активност в България се подобряваше под влияние, както на ръста в потреблението и инвестициите, така и на положителната динамика в търговския баланс. Въпреки това през 2019 г. се наблюдаваше известно забавяне на експорта, свързано най-вече със забавянето на европейската икономика. През

2020 г. тенденцията се обърна поради пандемията, като по предварителни данни, през второто тримесечие на 2020 г. БВП регистрира спад с 8.5% на годишна база, поради действащите през периода ограничителни мерки. Последва известно възстановяване в третото тримесечие, но все още БВП спада с 5.2% на годишна база.

Въпреки продължаващото разпространение на COVID-19 в глобален план, през първото тримесечие на 2021 г. според доклад на БНБ реалният БВП се повиши с 2.5% на верижна база. Наличните към 25 юни конюнктурни индикатори показват продължаващо подобряване на икономическата активност в страната през второто тримесечие на годината. В резултат на наблюдаваните от началото на годината благоприятни икономически тенденции и на допусканията за динамиката на външното търсене на български стоки и услуги през 2021 г. се очаква реалният БВП да отчете 4.1% растеж, който да се ускори до 4.6% през 2022 г., след което да се забави до 3.5% в края на прогнозния хоризонт. Икономическата активност се предвижда да достигне през 2022 г. средногодишните си нива отпреди кризата, предизвикана от разпространението на COVID-19. Динамиката на реалния БВП през прогнозния хоризонт отразява в значителна степен времевото разпределение на средствата, очаквани от България за изпълнението на проекти по линия на Механизма за възстановяване и устойчивост, както и изменението на нетния износ. Съгласно информацията, налична към момента на изготвяне на прогнозата на БНБ, се очаква България да получи общо 12.6 млрд. лв. за изпълнението

на Националния план за възстановяване и устойчивост през периода 2021–2026 г. под формата на безвъзмездни средства от ЕС, към които се планира да бъдат привлечени допълнително национално съфинансиране

и частни инвестиции в размер общо на 2.5 млрд. лв. Предвижда се основната част от очакваните безвъзмездни средства от ЕС да бъде реализирана под формата на инвестиции в основен капитал на сектор

„държавно управление“, а по-малка част да бъде усвоена като капиталови трансфери към частния сектор и текущи трансфери.

По компоненти на реалния БВП прогнозният растеж през 2021 г. ще се определя от едновременното ускоряване на растежа на вътрешното търсене и преминаването от отрицателен към положителен принос на нетния износ. Предвиждаме частното потребление да се повиши с 3.5% през 2021 г. в съответствие с прогнозния растеж на заплатите и с подобряването на доверието на потребителите след смекчаването на ограничителните мерки срещу COVID-19 през второто тримесечие на годината. Правителственото потребление се очаква да нарасне с 5.6% в реално изражение, което ще се дължи главно на увеличаване на възнагражденията на заетите в публичния сектор, а също и на по-високи здравноосигурителни плащания в съответствие с параметрите на бюджетната рамка за 2021 г. След понижението, отчетено през 2020 г., през 2021 г. очакваме инвестициите в основен капитал частично да се възстановят и да нараснат с 1.0%. За тази динамика ще допринасят частните инвестиции, които прогнозираме да бъдат стимулирани от намаляването на несигурността, подобряването на перспективите пред търсенето на български стоки и услуги и растежа на кредита за нефинансовия сектор. Очакваме нивото на правителствените инвестиции в основен капитал да бъде по-ниско от това през 2020 г., когато бяха отчетени значителни по размер разходи, някои от които вероятно с еднократен характер. По отношение на външнотърговските потоци

предвиждаме през 2021 г. нетният износ да започне да допринася положително за растежа на икономическа-та активност в страната, което ще се дължи изцяло на компонента на услугите. Възходящата динамика при износа на услуги ще се определя от очакваното постепенно възстановяване на транспортните услуги и на посещенията на чуждестранни граждани с цел, различна от почивка и екскурзия, докато възстановяването при туристически услуги през 2021 г. ще остане ограничено.

През 2022 г. докладът на БНБ предвижда растежът на икономическата активност да се ускори до 4.6%, което ще се дължи на по-голям положителен принос както на вътрешното търсене, така и на нетния износ. Очаква се част от антикризисните мерки на фискалната политика да бъдат преустановени предимно по линия на намаление на разходите за здравеопазване и на липсата на заложен в бюджетната рамка увеличения на заплатите в публичния сектор, което ще повлияе за намаляване на правителственото потребление през годината (с -0.9% в реално изражение). Същевременно общите инвестиции се очаква да нараснат значително на годишна база поради изпълнението на проекти, финансирани по линия на Националния план за възстановяване и устойчивост, както и вследствие на очакван по-висок темп на усвояване на средства от ЕС през последната фаза от програмния период 2014–2020 г. и на продължаващото изпълнение на големи инфраструктурни проекти с национално финансиране. През 2022 г. се очаква частното потребление да забави темпа си на растеж спрямо 2021 г., което ще отразява по-слабото нарастване на реалния разполагаем доход на домакинствата в резултат от динамиката на заплатите в публичния сектор и по-малкия размер на нетни фискални трансфери. По-силният положителен принос на нетния износ за растежа на БВП ще се определя както от прогнозираното през 2022 г. по-съществено възстановяване на чуждестранните посещения в страната, така и от по-силен растеж на износа на стоки спрямо този на вноса.

През 2023 г. според БНБ се очаква растежът на реалния БВП да се забави до 3.5%. Тази динамика ще се определя изцяло от формирането на отрицателен принос на нетния износ поради по-висок растеж на вноса спрямо износа най-вече под влияние на прогнозираното силно вътрешно търсене. Растежът на икономическата активност ще бъде подкрепен от нарастването на всички компоненти на вътрешното търсене, като с най-висок принос ще бъдат частното потребление и инвестициите в основен капитал. Същевременно инвестициите на сектор „държавно управление“, финансирани със средства от програмния период 2014–2020 г., се очаква да се понижат, тъй като 2023 г. е последната година за изпълнение на проекти през този програмен период.

Придобиването и развитието на проекти за нови ВЕИ мощности, към които ще бъде фокусирана корпоративната стратегия на Дружеството при записване на текущата емисия в минимален размер, зависят пряко от развитие на пазара на електроенергия в България и съседните държави. Поради това може да се очаква, че при продължителен спад и/или бавно възстановяване на местната и/или регионалната икономика, търсенето на електроенергия, а оттам и възвращаемостта от инвестициите във ВЕИ проекти ще намалее, съответно финансовото състояние и резултатите от операциите на Дружеството могат да бъдат повлияни негативно. Подобен негативен ефект от бавно възстановяване на местната и/или европейската икономика, може да се очаква и за развитието на туристическия сектор.

В периода до 2019 г. се наблюдаваше ръст в сектор недвижими имоти в България, който ще продължи да бъде част от плановете за развитие на Дружеството. Силно развитие се наблюдаваше във всички сегменти, включително жилища и хотели, подтикнато от икономическия ръст в страната, по-мощния стокообмен и по-високите обороти на бизнеса, атрактивните условия по кредитите, както и по-високите доходи. Независимо от позитивната тенденция през предходните години, от март 2020 г. се наблюдава рязко влошаване поради започналата икономическа криза. Всяко продължително влошаване на общите икономически условия може да повлияе неблагоприятно върху темповете на развитие на пазара на имоти и при нови инвестиции Дружеството може да не постига финансовите и оперативни резултати, очаквани от инвеститорите.

Допълнително, лошата макроикономическа обстановка може да ограничи желанието на инвеститорите за упражняване на Предлаганите Варанти с цел финансиране на проектите на Емитента. Това може да принуди Емитента да отложи реализацията на някои инвестиции или да доведе до различна структура на финансиране на проектите. Съответно, резултатите от дейността, финансовото състояние и паричните потоци на Дружеството могат да бъдат значително засегнати от нестабилност на икономиката.

Политически риск

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната върху стопанския и инвестиционния процес и по-конкретно върху възвръщаемостта от инвестициите. Степента на политическия риск се определя с вероятността за промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна икономическа политика, които могат да имат негативно въздействие върху инвестиционните решения. Други фактори, свързани с този риск, са евентуалните законодателни промени и промени в данъчната система касаещи стопанския и инвестиционния климат в страната.

Република България е страна с политическа и институционална стабилност, основана на съвременни конституционни принципи като многопартийна парламентарна система, свободни избори, етническа толерантност и ясно изразена система на разделение на властите. България е член на НАТО и от 1 януари 2007 година е член на Европейския Съюз (ЕС). Желанието за европейска интеграция, наличието на доминираща политическа формация, стремежът към строга фискална дисциплина и придържането към умерен дефицит, създават прогнозируемост и минимизират политическия риск.

В дългосрочен план не се очаква рязко влошаване на политическата обстановка, тъй като е налице политически и обществен консенсус по отношение на факторите, поддържащи дългосрочната стабилност в икономиката и стабилна макроикономическа рамка.

Не се очакват промени и по отношение на водената до сега данъчна политика относно облагане на доходите на физическите и юридическите лица, включително и във връзка с осъществяваните от тях сделки на капиталовия пазар, тъй като тя е от съществено значение за привличането на чуждестранни инвестиции.

Въпреки тези очаквания, е възможно да настъпят и промени, които да засегнат частично или в по-голяма степен водените от страната политики. Към настоящия момент България е в ситуация на относително нестабилна в краткосрочен аспект политическа обстановка. Тази обстановка е обусловена от проведени редовни парламентарни избори през месец април 2021 г. вследствие на които, избрания в резултат на тях парламент не можа да излъчи правителство. Това наложи президента на Република България да назначи

служебно правителство и да бъдат проведени нови предсрочни парламентарни избори през месец юли 2021 г. Спечелилата най-много гласове партия е нова за страната политическа сила. Към този момент не може да се дадат ясни предположения за очаквания относно сериозни сътресения и значителни промени в политиката, която възнамерява да осъществява най-голямата парламентарна група, в случай, че успее да състави правителство. В случай, че парламента отново не успее да състави правителство, той ще бъде разпуснат, президентът ще назначи ново служебно правителство и ще насрочи нови парламентарни избори в двумесечен срок. Невъзможността да се състави стабилно правителство крие рискове, които все още нямат своето проявление. Несигурността относно бъдещото управление на страната е съществен риск, който може да повлияе на икономическото развитие на страната. Дружеството е уязвимо и към външнополитическите рискове и техните преки ефекти върху икономиката на България. Извън форсмажорните обстоятелства, мерките за преодоляване на последствията от пандемията от COVID-19 и геополитическите конфликти, все по-често икономическите ограничения се използват като средство за налагане на политически санкции, което може да доведе до сериозни икономически щети за икономическите субекти в България, включително за Алфа България.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява риск от обезценка на местната валута и намаление на покупателната ѝ сила. Рискът от повишаване на инфлацията влияе върху Дружеството, от една страна действа в посока намаляване на реалното търсене на електроенергия, недвижими имоти и туристически услуги, а от друга - предизвиква повишаване на строителните и оперативните разходи, което при липса на ръст в приходите, би довело до по-ниската възвращаемост за проектите на Дружеството. Съответно инфлационните колебания в страната могат да имат неблагоприятен ефект върху дейността му, оперативните резултати и финансовото състояние.

Българската икономика функционира в инфлационна среда от средата на 2017 г. Към края на м. декември 2019 г., средногодишният хармонизиран индекс на потребителските цени възлиза на 3.1%, но след март 2020 г. се отчита забавяне на инфлацията, като тя е в размер на 0.6% към октомври. Възможно е завръщане на дефлационни процеси във връзка със спада на икономиката. Като цяло в момента не се очаква инфлацията да превиши значително целевите нива за приемане в Евроразона от 2%. В същото време, България е силно фокусирана върху инфлационните изисквания за членство в Евроразона и въпреки че държавата не разполага със стандартния инструментариум на паричната политика, тази ясно дефинирана цел осигурява високо ниво на инфлационна предвидимост за икономическите субекти.

Според Прогнозен доклад БНБ прогнозира инфлацията да се ускори значително и да възлезе на 3.5% в края

на 2021 г. (0.0% в края на 2020 г.), което отразява допускането за съществено повишение на цените в евро на енергийните продукти и храните на международните пазари. Базисната инфлация също се очаква да се ускори в края на годината, което ще се дължи както на компонента на услугите, така и на нехранителните стоки. За възходящата динамика на цените на базисните компоненти на ХИПЦ влияние ще оказва отслабването на негативното влияние на въведените ограничителни мерки срещу COVID-19 върху

вътрешното търсене, както и проявлението на косвени ефекти от поскъпването на горивата и храните върху цените на някои услуги. Допусканията за понижение на цените в евро на петрола

и храните на международните пазари са от основно значение за прогнозираното забавяне на инфлацията до 0.8% в края

на 2022 г. Впоследствие БНБ очаква общата инфлация слабо да се ускори до 1.1% в края на 2023 г., за което ще допринесе както повишението на базисната инфлация, така и свиването в темпа на спад на цената на петрола. Слабото ускорение на базисната инфлация през 2023 г. ще се определя от прогнозирания растеж на частното потребление и на разходите за труд на единица продукция, а по подкомпоненти очакваме по-силен темп на растеж да се наблюдава в групата на услугите спрямо нехранителните стоки.

Валутен риск

От 1997 г. в България действа система на валутен борд, съобразно която курсът на българската валута, левът, бе фиксиран първоначално към германската марка и след това, след създаването на Евроразоната, към еврото. Поддържането на системата на валутен борд се смята за особено съществен елемент от икономическата реформа в България и изисква продължаваща политическа подкрепа за водената не-инфлационна политика. Строгите правила на валутния борд, които изключват, както девалвацията (обезценяването) на курса, така и независимата монетарна политика, може да не отговарят на бъдещите потребности на българската икономика. Въпреки това се очаква, че системата на валутен борд ще бъде запазена, докато страната се присъедини към Евроразоната, но няма сигурност, че това ще бъде постигнато. Дори България да бъде поканена за член на Евроразоната, няма гаранция при какви условия (курс на лева към еврото) ще стане това.

През юли България се присъедини към валутно-курсния механизъм ERM II, което е реална стъпка към средносрочно присъединяване към Евроразоната. Последното подкрепя стабилността на финансовата система и местната валута.

Към датата на Проспекта приходите на Дружеството са в лева и евро и има нисък риск от проява на валутен риск. Евантуална девалвация на лева към еврото обаче би имала неблагоприятен ефект върху инвестиционните проекти на Дружеството, съответно, върху бизнеса, оперативните резултати и финансовото му състояние, поради това, че голяма част от сделките с недвижими имоти и инвестиционното оборудване за енергийни проекти се котира в евра или друга чуждестранна валута. Допълнителен негативен ефект върху инвестиции на Емитента, свързани с туризъм, биха произтекли от това, че пакетите за чуждестранни туристи в България се договарят в евра, докато разходите по-обслужване им се заплащат в лева.

Лихвен риск

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

Усилията на Федералния Резерв и Европейската Централна Банка за преодоляване на ефектите от световната финансово-икономическа криза чрез вливане на ликвидност доведоха до рекордно ниски лихвени равнища на международните финансови пазари, които най-вероятно ще останат на подобни нива в средносрочен план. В същото време, в България тенденцията на спад на лихвите се поддържа и от значителния свободен ресурс от депозити на фирми и граждани, с който разполагат финансовите институции и който допълнително сваля „цената на парите“.

Дружеството не предвижда използването на дългово външно финансиране в краткосрочен план и в тази връзка бъдещо увеличение на цената на финансовия ресурс не се очаква да повлияе пряко върху оперативните му резултатите. Индиректно обаче по-високо лихвено равнище би повишило изискуемата доходност за проектите/инвестициите на Дружеството, които ще бъдат финансирани чрез упражняване на Предлаганите Варанти.

Риск от промяна на кредитния рейтинг на България

Кредитният риск на държавата е рискът от невъзможност или нежелание за посрещане на предстоящите плащания по дълга. Последните две промени на кредитния рейтинг на България са от м. Ноември 2020 г. и м. Октомври 2020 г., когато съответно Standard&Poor's потвърждава кредитния рейтинг на България от ниво BBB, а Moody's го повишава с една стъпка до ниво Baa1, като и двете агенции оценяват перспективата на рейтинга на стабилна. В основата на повишението от Moody's е повишения институционален капацитет и възможности за провеждане на политики във връзка с напредъка по отношение на присъединяването в Евроразоната, редуцирания дълг в чуждестранна валута, големия фискален резерв и очаквано връщане към силни публични финанси след отминаването на шока, предизвикан от пандемията. За информация относно актуалните към момента оценки на кредитните агенции по рейтинга на страната, вижте "Преглед на индустрията - Българската икономика".

Кредитният рейтинг и перспективата са едни от основните показатели, които чуждестранните инвеститори разглеждат, когато взимат решения относно инвестициите си в дадена държава. Едно евентуално понижаване на кредитния рейтинг на България би означавало по-висок риск и автоматично би вдигнало очакванията на инвеститорите за доходност, като потенциалният неблагоприятен ефект ще се изразява както в оскъпяването на цената на капиталовите ресурси на Дружеството, така и в по-ниската атрактивност от упражняване на Предлаганите Варанти.

Риск, свързан с промени в данъчната и регулаторната рамка

Регулаторният риск е свързан с възможността от потенциални загуби в следствие промяната на законодателната уредба (включително на данъчната рамка). Данъците, плащани от българските търговски субекти, включват данъци при източника, местни (общински) данъци и такси, данък върху корпоративната печалба, данък добавена стойност, акцизи, износни и вносни мита и имотни данъци.

Евентуално увеличение на тежестта на данъчните ставки или въвеждане на нови такива за опериращите в България търговски дружества би имало негативно влияние върху очакваните финансови резултати на стопанските субекти, включително и за Емитента и за дружествата, в които той е насочил инвестиции за придобиване на дялови и дългови ценни книжа.

Неблагоприятните промени в данъчната и регулаторната рамка са сценарий с ниска степен на вероятност, поради стремежа на правителствата от последните няколко години да насърчават преките инвестиции в българската икономика като фактор за повишаване на brutния вътрешен продукт на страната и увеличаване на заетостта.

Рискове, свързани с българската правна система

Въпреки че от 2007 г. насам България въведе редица значими закони и конституционни реформи и по-голямата част от българското законодателство е хармонизирано със законодателството на ЕС, правната система в страната дълги години продължаваше да бъде в процес на реформиране. В тази връзка Европейската комисия въведе механизъм за сътрудничество и проверка за България и Румъния, който да следи за изпълнение на ангажиментите на страните във връзка със съдебната реформа и борбата с корупцията и организираната престъпност. През есента на 2020 г. в своя доклад за върховенство на закона ЕК отчете проблеми в съдебната система и в свободата на медиите в България, което се очаква да доведе до продължаване на мониторинга върху съдебната система и вътрешните работи на страната. Също така през октомври 2020 г. Европейският парламент прие резолюция срещу България за влошаване на положението на правовата държава и корупцията, като тепърва ще се изясняват политическите последици от този акт.

В тази връзка следва да бъде идентифициран риск от неправилното функциониране правната система и инфраструктура в страната, което да доведе до несигурност при осъществяването на корпоративни действия, осъществяването на надзор и други въпроси, които принципно не се поставят под съмнение в други държави.

Риск от катастрофични събития и други форсмажорни обстоятелства

Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от други изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура, възникнали в резултат на военни действия, гражданско неподчинение, епидемии, природни бедствия и други форсмажорни обстоятелства, които могат да затруднят или предотвратят осъществяването целите на Дружеството. Предвид трудността за предвиждане на подобни събития, Дружеството ще се старее да застрахова бъдещите си проекти по оптимален като цена-покритие начин и ще прилага предварително одобрен план за действие при настъпване на определени форсмажорни обстоятелства. Епидемията от COVID-19 е възможно да повлияе върху интереса към Предлагането и/или да забави изпълнението на корпоративната стратегия на Дружеството. В тази връзка следва да се отбележи, че Емитентът няма твърдо поети ангажименти за осъществяване на инвестициите, посочени в секция „Корпоративна стратегия и цели на Дружеството“.

2. Рискове, специфични за Дружеството и за сектори, в които са насочени неговите инвестиции

2.1 .Секторни рискове, свързани с инвестирането във ВЕИ проекти

Стойността и възвращаемостта от инвестиции в компании от ВЕИ сектора зависят индиректно от редица фактори, свързани със спецификата на инвестирането във ВЕИ проекти, включително регулаторна рамка; условията на пазарите на електроенергия в страната и региона (Югоизточна Европа); конкуренция и технологични рискове. Ако тези компании не генерират достатъчно парични потоци за възвръщане на направената

инвестиция от Дружеството и текущите си разходи, може да се наложи използването на дългово финансиране или дори принудителна продажба на активи. Това би оказало негативно отражение върху финансовия резултат на Емитента и върху пазарните цени на акциите и варантите му.

Регулаторен риск

Този риск е свързан с честите промени в нормативната и поднормативната база по отношение на ВЕИ сектора, които пораждат несигурност по отношение на възвращаемостта на инвестициите в сектора.

Регулаторният риск в сектор енергетика значително намалява след последните промени в Закона за Енергетиката и продължаващата либерализация на пазара на електроенергия. За стабилността на ВЕИ сектора спомагат заложените цели в ЕС от минимум 32% от употребената енергия в държавите-членки до 2030 г. да е от възобновяеми източници и въглеродно неутрална икономика до 2050 г.

За новоизграждащи се ВЕИ мощности не се предвиждат преференциални цени, защото и в България вече цената на произвеждана от нови ВЕИ централи енергия е равна или в някои случаи по-ниска от цената на енергия, произвеждана от ТЕЦ. Съответно, инвестициите във ВЕИ могат да постигнат същите или по-добри финансови показатели без схеми за подпомагане.

Все пак съществува риск от бъдеща неблагоприятна промяна в регулаторната политика към сектора, която да доведе до невъзможност за присъединяване на нови ВЕИ проекти към електропреносната мрежа, по-високи разходи за присъединяване на нови обекти или прекалено ниски цени на тока. Реализацията на такъв риск би довело до по-ниска възвращаемост за Дружеството, влошаване на финансовото му състояние и на оперативните му резултати.

Нарастваща конкуренция в сектора

Инвестирането във ВЕИ инсталации предизвиква значителен интерес, както отместни инвеститори, така и чуждестранни инвеститори, инвестиционни фондове, големи енергийни компании.

Повишената конкуренция би могла да доведе до поскъпване на недвижимите имоти, подходящи за изграждане на фотоволтаични паркове/ вятърни паркове, ВЕЦ и др., както и да увеличи предлагането на електроенергия в страната и региона, което от своя страна бисе отразило негативно на очаквания срок за откупуване и нивата на възвращаемост на инвестираните средства от Емитента, съответно би влошила финансовото му състояние и оперативните му резултати.

Рискове от промяна на водещите технологии във ВЕИ сектора

Технологиите за производство на електроенергия от ток и вятър са обект на постоянно подобрене по отношение на техния размер, гъвкавост и ефективност. Бъдещите резултати на Алфа България зависят от умението на Дружеството и неговия мениджмънт да идентифицира правилно новите технологии на пазара и да осигурява финансиране и други необходими ресурси, за да може да ги прилага в своите проекти.

Пробив в технологията за производство на електроенергия от фотоволтаични електроцентрали може да доведе, както до финансово, така и до регулаторно предимство

за съответните производители, които я прилагат.

Ако Дружеството не идентифицира правилно евентуалния пробив на нова технология и не реагира навреме, това би довело до по-ниска възвращаемост на инвестираните средства, влошаване на оперативните му резултати и финансово състояние.

Рискове от неблагоприятни изменения на пазарните условия за електроенергията в Югоизточна Европа

В момента пазарите в Югоизточна Европа са само частично интегрирани, което води до значими флуктуации в цените както сезонно, така и на денонощна база. По-нататъшното интегриране на пазарите ще доведе до намаляване разликата в цените на ел. енергията на различните пазари, ще позволи пренасяне вкл. на зелена енергия към и от Централна и Западна Европа.

Тези промени ще създадат потенциал за внос на ток от големи чуждестранни дружества, което би довело до увеличаване на предлагането и оттам може да доведе до спад на цените. Съответно, такова неблагоприятно развитие би намалило реалната възвращаемост на проектите на Дружеството спрямо планираната и би довело до влошаване на финансовото му състояние и оперативни резултати.

Рискове, свързани с развитието на проекти „на зелено“

Инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда възможност част от набраните средства при упражняване на Предлаганите Варанти да се вложат в проектни компании, които ще изградят нови ВЕИ инсталации. Предвид това, Дружеството е изложено на риск, свързан с това тези проекти да бъдат завършени в рамките на предвидените разходи и срокове. Независимо дали е налице вина, евентуално забавяне на изпълнението би имало значителен неблагоприятен ефект върху рентабилността на инвестицията и съответно пазарната цена на ценните книжа на Дружеството. За минимизирането на този риск Дружеството ще подлага на задълбочен анализ съответните проекти преди инвестирането на средства в тях. Впоследствие Дружеството ще оказва контрол върху изграждането на ВЕИ инсталациите.

2.2 .Секторни рискове, свързани с инвестирането в сектор недвиж ими имоти

През 2019 г. инвестициите на Дружеството са изцяло, насочени в компания, оперираща в сектор недвижими имоти. Въпреки продажбата на инвестицията в нея в началото на 2020 г., мениджмънтът е заявил и в бъдеще да прави инвестиции в акции/дялове на компании от сектора. В тази връзка следва да се разгледат рискови фактори, свързани със спецификата на инвестирането в недвижими имоти, включително конюнктурата на пазара; цени и ликвидност на инвестициите и други.

Рискове от неблагоприятни изменения на цените на пазара на недвижими имоти

Динамиката на цените на пазара на недвижимите имоти, включително наемните нива, цените на строителство и цените на други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), могат да имат ключов ефект върху пазарната стойност на инвестициите в компании от сектора, съответно върху финансовите резултати и финансовото състояние на Дружеството.

След спад в периода 2008-2013 г., пазарът се намираше в непрекъснат стабилен растеж до началото на пандемията от COVID-19, като цените в сектор недвижими имоти достигнаха нива, сравними с тези отпреди глобалната криза от 2007-2008г. Тази тенденция се промени поради пандемията, като въпреки частичното възстановяване в последните месеци при някои сегменти, е възможно пазарните тенденции да останат неблагоприятни в средносрочен и/или дългосрочен план. Последното би увеличило рисковете за Дружеството от загуби при инвестиции в нови проекти в сектора.

Зависимост на инвестициите в недвижими имоти от икономическия цикъл

Сектор недвижими имоти се характеризира със сравнително висока цикличност, което означава, че инвестициите в дялове/акции на компании, опериращи в сектора, са силно зависими от състоянието, както на местната, така и на международната икономика. При допълнително влошаване на икономическите условия, търсенето може да продължи да намалява, което би се отразило директно върху възвращаемост от бъдещи инвестиции и съответно би довело до капиталови загуби от тях.

Рискове, свързани с ликвидността на инвестициите в сектора

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност, имотите да бъдат продадени бързо и с минимални трансакционни разходи на текущите пазарни цени. Поради това Дружеството ще разполага с ограничени възможности за извършване на бързо реструктуриране на инвестициите си в сектора в отговор на изменящи се икономически, регулаторни или оперативни условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде дадени дялове в компании от сектора или, че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване.

Риск от повишена конкуренция

До началото на 2020 г. се наблюдаваше повишено търсене на проекти в сектор недвижими имоти предвид благоприятните прогнози за макроикономическата обстановка и реалните доходи на населението. Това доведе до нарастване на инвеститорския интерес и засилване на конкуренцията при някои типове проекти и локации. Ако конкуренцията продължи да бъде висока, това може да доведе до по-ниска очаквана доходност и възвращаемост от подобни инвестиции за Дружеството.

2.3. Секторни рискове, свързани с инвестирането в сектор туризъм

Корпоративната стратегия на Дружеството включва закупуване на дялове от компании, притежаващи хотели на Черноморието и развиващи дейност в туристическия сектор. По-долу са разгледани специфични рискове, свързани с инвестициите в сектора.

Туристическият сектор се характеризира с висока конкуренция, която може да доведе до по-ниска възвращаемост от инвестициите спрямо планираните

Туристическият сектор е изключително конкурентен, като при инвестиции в хотелиерски бизнес, Дружеството ще си съперничи за клиенти не само с други оператори в български черноморски курорти, но и с чуждестранни дестинации със сходен на България ценови профил. Основните конкуренти на българския туристически продукт са средиземноморските държави (Турция, Гърция, Италия, Испания), Хърватска, Египет и Тунис. За повече информация за сектора виж „Преглед на индустрията – Туристическият

сектор в България”.

Негативният ефект от по-динамичната конкурентна среда може да се прояви в намаляване на заетостта и/или натиск за поддържане на по-ниски цени на услугите в хотелите, в които инвестира Дружеството, което да забави плановете за реализиране на инвестиции или да влоши тяхната възвращаемост. Последното индиректно би влошило оперативните резултати и финансовото състояние на Емитента.

Туристическият сектор в страната зависи от няколко големи чуждестранни пазара

Туристическият сектор се характеризира с концентрация към няколко чуждестранни пазара. Според данни на НСИ в периода преди избухване на пандемията чуждестранните туристи са генерирали над 90% от приходите в черноморските ни курорти, към които са насочени плановете за инвестиции на Емитента. Съответно рисковете, свързани с Брекзит (посетителите от Обединеното кралство имат дял от 10.1% през 2019 г. от нощувките в страната) или дългосрочен отлив на туристи след преодоляване на кризата с COVID-19 могат да доведат до свиване на приходите в сектора, съответно по-ниска доходност от инвестициите на Емитента и влошаване на финансовите му резултати и състояние.

Зависимост на сектора от големи туроператори

Туристическият сектор в България е зависим от работата на чуждестранни и български туроператори. Прекратяването на работа на някои от тях, по подобие на фалита на британския туроператор Томас Кук през есента на 2019 г., може да доведе до временни и по-дългосрочни загуби за компаниите от сектора поради спад на заетостта. Такова негативно развитие може да влоши възвращаемостта на инвестициите на Дружеството и оттам неговите оперативни резултати и финансово състояние.

Компаниите от сектора изискват значителни инвестиции за поддържане на материалната база

Основното предизвикателство пред компаниите от сектора е необходимостта за непрекъснатото обновяване на хотелската база и останалата туристическа инфраструктура. Категорията на материалната база е основния компонент на качеството на туристическия продукт и директно се отразява в неговата конкурентоспособност, цена и рентабилност. Няма гаранция, че Дружеството ще успява да осигури необходимото финансиране при подходящи условия, за да се реализират тези бъдещите инвестиции. Ако не успее да осигури висока категория на услугите за своите клиенти, инвестицията на Дружеството може да загуби пазарните си позиции, което да доведе до спад на стойността и да засегне негативно оперативните резултати и финансовото състояние на Емитента.

2.4 .Рискове, специфични за Друж еството

Възможно е Дружеството да избере погрешна стратегия за развитие

Стратегията на Дружеството е описана подробно в „Корпоративна стратегия и цели на Дружеството”.

Изборът на неподходяща инвестиция, проект или стратегия на развитие може да доведе до реализиране на загуби или пропуснати ползи за Дружеството. Политиката на Дружеството е да управлява стратегическия риск, чрез непрекъснато наблюдение на

изпълнението на своята стратегия и резултатите от инвестициите, за да бъде възможно да се реагира най-бързо при необходимост от промени в управленската политика.

Риск от промяна в стойността на инвестициите в дъщерни, асоциирани и други дружества

Целевата структура на бизнес модела на Емитента предвижда отделните инвестиции да бъдат обособени в отделни дъщерни компании, с цел изолиране на финансовия и бизнес риск на отделните начинания. При осъществяване на планираната Емисия, Дружеството планира инвестиции в дялове/акции на дъщерни дружества, развиващи ВЕИ проекти, притежаващи жилищни проекти и хотели. Основните рискове, свързани с тази организационна структура са:

липсата на задължение за периодично разкриване на междинната финансова и друга информация от страна на непубличните инвестиционни компании;

липсата на пряк контрол от акционерите на Емитента върху дъщерните дружества;

Приходите и рентабилността на Емитента зависят от финансовите резултати на дъщерните дружества. Евентуално влошаване на финансовите резултати на едно или няколко дружества, в които са съсредоточени инвестиции на Емитента, ще се отрази на финансовото му състояние, съответно върху пазарната цена на неговите ценни книжа.

Рискове от забавяне при придобиването на нови инвестиции

Дружеството ще инвестира средствата, които ще набира чрез упражняването на Предлаганите Варанти в проектни компании. Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и инвестирането им в съответния проект поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността в таргетираните компании и проекти. За този период свободните средства на Дружеството е възможно да бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Съществува вероятност, обаче, доходът, получен от тези инвестиции, да бъде по-нисък от този от инвестиране в проектите, което би намалило общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството.

Напускане на ключови служители

Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има ограничен на брой персонал.

В резултат на познанията и опита на членовете на Съвета на директорите, Дружеството е силно зависимо от тяхната работа. Оставката, пенсионирането или освобождаването на член на Съвета на директорите може да забави или затрудни изпълнението на стратегията или бизнес целите на Дружеството. Това може да има съществен неблагоприятен ефект върху бизнеса на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от неговите операции.

Риск от промяна в акционерната структура

Предвид факта, че е публично търгувана компания, Емитентът е изложен на рискове, свързани с евентуална промяна на мажоритарната собственост върху Дружеството. Съществен дял от Предлаганите варианти могат да бъдат придобити от външни лица с

различна визия и намерения относно развитието на Емитента. С оглед на размера на Емисията чрез тяхното упражняване те могат да поемат контрол върху Дружеството, което може да окаже съществен ефект върху възвращаемостта на направените инвестиции, финансовото му състояние и/или резултатите му.

Риск от неуспешно осъществяване на настоящото предлагане и/или затруднения при набиране на капитал чрез упражняване на врантите

Дружеството планира да привлича капитал за осъществяване на своята стратегия посредством упражняването на Предлаганите Варанти. Възможно е настоящата процедура по емитиране на вранти да не привлече достатъчен интерес и да не се запишат минималния брой вранти. В този случай, дружеството не би могло реализира следващия етап от процеса на набиране на капитал, в който случай би съществувал риск от забавяне или неосъществяване на някои от заплануваните проекти на Дружеството.

Дружеството не може да предвиди графика на упражняване на Врантите и интереса към всяка отделна подписка. Възможно е в даден момент бъдещите пазарни условия да не предразполагат към упражняване на врантите и Емитентът да не успее да усвои достатъчно ресурс, за да осъществи заплануваните си инвестиции. Евентуален по-малък размер капиталово финансиране чрез бъдещо упражняване на вранти може да породить необходимост от усвояване на дълг или търсене на алтернативни механизми за финансиране за инвестиционните намерения на Дружеството. Ако Емитентът не е в състояние да организира допълнително финансиране, когато е необходимо (включително за оборотни средства или целеви заеми), може да се окаже принуден да отложи, намали мащаба или прекрати някои от проектите си, което да намали оперативните му резултати.

Проявлението на този риск може да доведе до значително намаление, както на цената на врантите, така и на цената на акциите на Дружеството.

Риск, свързан с възможността Дружеството да продължи да бъде декапитализирано

Декапитализацията представлява намаление на собствения капитал /нетната стойност на активите/под размера на регистрирания капитал в резултат на натрупване на отрицателни финансови резултати от дейността и/или отрицателни преоценки на активите и пасивите на емитента, които не могат да бъдат покрити със собствени средства на Дружеството. В резултат на декапитализация дадена компания може да престане да бъде действащо предприятие.

Дружеството е декапитализирано от продължителен период от време като в тази връзка в одиторските доклади през периода, обхванат от историческата финансова информация, е отбелязана съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие поради натрупани загуби.

Дружеството осъществява дейност чрез инвестиции в други компании, което означава, че финансовите му резултати са пряко зависими от финансовите резултати, развитието и перспективите на тези компании. Лоши резултати на дъщерно дружество или инвестиция би могло да доведе до влошаване на финансовите резултати на Емитента на консолидирана база. При портфейлни инвестиции съществува риск от загуба на стойността на акциите/дяловете, в които Емитентът е инвестирал. Продължителният период на декапитализация показва, че инвестициите на Дружеството не са били

успешни. Декапитализацията за периода, обхванат от финансовата информация, е нараснала, като няма гаранция, че това ще се промени при бъдещи инвестиции.

При допускане, че Предлаганата емисия бъде записана изцяло, собственият капитал ще нарасне и риска, Дружеството да продължи да бъде декапитализирано ще намалее, защото нетните постъпления от Емисията ще създадат премийни резерви, без да се променя регистрирания капитал. Същевременно, при бъдещо упражняване на Предлаганите Варанти има възможност да се постигне значително разширяване на обхвата на инвестициите, което потенциално да доведе до ръст в приходите и финансовия резултат на Емитента.

При условие, че настоящото предлагане не бъде успешно или при положение, че Предлаганите Варанти не бъдат упражнени, е възможно Дружеството да продължи да бъде декапитализирано. Това поражда рискове Дружеството да бъде прекратено поради декапитализация, което представлява риск за инвестициите във финансови инструменти на Дружеството.

Риск от сделки със свързани лица при условия различни от пазарните

Дружеството извършва сделки със свързани лица. Макар и негова цел да е тези сделки да се осъществяват по пазарни условия, възможно е по различни причини да бъдат сключени такива сделки при условия, различаващи се от пазарните, които да не са в най-добрия интерес на Дружеството и неговите акционери, включително притежателите на варанти.

Дружеството предвижда да предприема проекти и да осъществява изпълнението им при възможно най-добрите условия, които са му достъпни. В тази връзка, Емитентът ще осъществява сделки със свързани лица само в случаите, когато последните могат да предложат по-добри условия за изпълнение от пазарните.

Дружеството ще следи стриктно за спазването на тези условия до окончателното приключване на сделката, като по този начин ще осигурява оптимална реализация на инвестициите си, съответно оптимална доходност за своите акционери. Въпреки това инвеститорите трябва да имат предвид, че ако в бъдеще такива сделки престанат да бъдат сключвани на пазарен принцип, то това би могло да има значителен неблагоприятен ефект върху резултатите от дейността и финансовото състояние на Емитента. За минимизиране на риска от сключване на сделки със свързани лица по цени, различни от пазарните, всяка потенциална сделка със свързани лица ще бъде одобрявана единствено и само с единодушно решение на Съвета на директорите на Дружеството при съобразяване с одобрените от него цени.

Кредитен риск във връзка с предоставени търговски заеми

С цел подобряване на финансовото състояние и увеличаване на приходите, докато започне да се реализира инвестиционната стратегия, Дружеството е предоставило свободните парични средства от продажбата на „Истейт България“ ЕООД под формата на заеми на трети местни и чуждестранни юридически лица. 83% от тези заеми са краткосрочни с падеж по-малък от 12 месеца от датата на Проспекта.

Въпреки проучванията на кредитната история и намеренията на Дружеството да следи стриктно за изпълнение на условията по договорите за търговски заеми от страна на получателите, съществува риск условията на заемите да не бъдат спазени, което би

довело до влошаване на резултатите от дейността и/или финансовото състояние на Емитента и би поставило под риск част или цялата инвестиционна стратегия на Дружеството.

Допълнителен риск представлява това, че всички заеми са необезпечени, което при неизпълнение на условията от страна на кредитополучателя/ите ограничава възможността за тяхната събираемост и поставя под допълнителен риск финансовото състояние на Емитента.

Всички дружества имат различен предмет на дейност, две от дружествата кредитополучатели са новорегистрирани през 2020 г. (Мари Тур България ЕООД и Алфа Унгария), а MSM IM-&EXPORT GMBH е чуждестранно юридическо лице. Всички тези фактори поотделно и в съвкупност затрудняват преценката на платежоспособността на получателите и поставя под допълнителен риск резултатите от дейността и/или финансовото състояние на Емитента.

Към датата на Проспекта, риска асоцииран с възможността за конвертиране на предоставен заем на „Алфа Унгария“ в акции отпада, тъй като кредита е реструктуриран посредством Договор за Цесия, сключен между "Алфа България" АД и "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД на 06.04.2021 г., по силата на който Дружеството прехвърля на "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД своето вземане от "Алфа Унгария" Частно Акционерно Дружество с европейски код НООСС57.01-10-140768 и адрес Унгария, 1052 Будапеща, ул. "Тур Ищван" No 9, представлявано от Стефан Софиянски, в размер на 277 727, 86 лв. (двеста седемдесет и седем хиляди седемстотин двацет и седем лева и осемдесет и шест стотинки), произтичащ от Договор за заем от 08.07.2020 г., срещу насрещна престация на вземанията на "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД от "Терек" ЕООД, с ЕИК 204936924, в размер на 48 321 лв. произтичащо от Договор за заем от 12.06.2020 г. и от Валери Петров Китев възлизащи на обща стойност в размер на 226 580.84 лв., от които общо главници в размер на 210,149.25 лв. и натрупани лихви общо равняващи се на 16 432.59 лв., произтичащи от договори за заем от 04.12.2019 г. и 23.03.2020 г.

Въз основа на този Договор за Цесия, Дружеството вече не е кредитор на "Алфа Унгария" Частно Акционерно Дружество и по този начин концентрацията на кредитен риск към едно задлъжняло лице към момента да изготвяне на Проспекта е отпаднала. Отпада и риска свързан с инвестиционната стратегия на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от дейността.

3. Рискове, свързани с предлаганите финансови инструменти

Закупувайки варианти, инвеститорът показва с действията си, че е запознат с рисковете и сложността на вариантите като деривативен финансов инструмент и че те са подходящи за неговите инвестиционни цели. Настоящият Проспект не може да изложи абсолютно всички рискове, свързани с предлаганите ценни книжа, и никой не трябва да инвестира в тях, ако не разбира същността на необходимите транзакции и риска от потенциална загуба.

Ключов компонент на рисковия профил на инструмента е фактът, че пазарът за варианти в България е изключително ограничен и това може да се отрази негативно на тяхната стойност или на способността на притежателя им да ги продаде. Емитентът не е дал и не

дава на потенциалните инвеститори никаква гаранция по отношение на бъдещото представяне на вариантите и не е поел и няма намерение да поема отговорност да подсигурава ликвидност на вариантите или да ги изкупува обратно.

3.1 .Рискове, свързани с инвестирането във варианти

Най-съществените рискове, свързани с инвестирането във варианти, са внезапни резки промени в пазарната им цена, внезапни промени в пазарната цена на базовия актив, рискове свързани с инфраструктурата и състоянието и на капиталовите пазари, на които се търгуват ценните книжа, и рискове, свързани с невъзможността на емитента да спази поетите пред инвеститорите си ангажименти.

Пазарната цена на вариантите обичайно е силно волатилна и зависи от множество фактори

Стойността на вариантите е променлива, която се определя на пазарен принцип или субективно и зависи най-вече от времето, което им остава до падежиране, и от текущата и очакваната пазарна стойност на базовия актив. Вариантите предлагат възможности за хеджиране и диверсификация на портфейлите на инвеститорите, но също така създават и допълнителни рискове, свързани със собствената им стойност. Важно е да се знае, че пазарната стойност на вариантите може да е силно волатилна и е зависима и от времето до матуритета на емисията и от евентуалното материализиране на всички системни и идиосинкратични рискови фактори, които биха могли да рефлектират върху пазарната стойност на базовия актив. От теоретична гледна точка, факторите, влияещи върху стойността на вариантите са, както следва:

- пазарната цена на базовия актив;
- волатилността /стандартното отклонение на историческите цени/ на базовия актив;
- времето, което остава до падежа на емисията;
- ликвидността и дълбочината на пазара за базовия актив;
- всички разходи, свързани с прехвърлянето или упражняването на вариантите;
- всички разходи, свързани с последваща продажба на базовия актив.

За допълнителна информация относно най-конвенционалната методология за оценка на справедливата стойност на варианти вижте *„Информация за предлаганите ценни книжа - Ценообразуване“*. Успехът на инвестиция в този тип финансови инструменти зависи преди всичко от поведението на базовия актив за времето до падежа. Ключово е, че инвеститорите могат да са на загуба не само, ако цената на базовия актив не се променя според очакванията им, но и ако остане непроменена.

Инвеститорите в Предлаганите варианти биха могли да загубят стойността на цялата си инвестиция

Вариантите са финансови инструменти, които се влияят от отклонения в цената на базовия актив и съществува риск да не бъдат упражнени. Освен това, те са финансови инструменти, чиято стойност, при равни други условия, намалява с времето и при настъпване на падежа може да се изгуби напълно. При равни други условия, колкото повече вариантът е извън парите и колкото по-малко време остава до падеж, толкова по-голям е рискът за инвеститорите да загубят част или цялата си инвестиция.

Този риск означава, че, за да реализира възвръщаемост, инвестирайки във варианти спекулативно, даден инвеститор трябва да предвиди правилно не само посоката, но и времето, и размера на очакваната промяна в цената на базовия актив. Придобивайки варианти, инвеститорите рискуват да загубят цялата си инвестиция, ако цената на базисният актив не се промени според очакванията им и ако това не се случи във времеви хоризонт, който са допускали.

Пазарната цена на вариантите зависи от несигурни бъдещи корпоративни събития

Определени бъдещи корпоративни събития също могат да повлияят на цената на базовия актив и съответно на цената на вариантите. Емитентът не може да прогнозира настъпването на такива събития и респективно движението на цената на базовия актив, нито да даде гаранции за настъпването им или за размера на ефекта им върху цените. Подобни събития могат да бъдат разпределяне на дивиденди, продажба на пакети обикновени акции, преобразуване, увеличение на капитала със собствени средства, емитиране на други ценни книжа и др.

- Разпределяне на дивиденди - дивидентите водят до по-ниска норма на нарастване на справедливата стойност на базовия актив, и респективно намалят справедливата стойността на вариантите.
- Продажба на пакети обикновени акции на Дружеството - продажбата на пакет/и обикновени акции от страна на мажоритарния акционер на Емитента или очакването, че такава продажба може да се случи, могат да се отразят значително върху пазарната цена на базовия актив и съответно на вариантите.
- Преобразуване на Емитента - всякакви стратегически решения, включително реструктуриране, придобиване на други дружества, продажба на значителни активи и др., могат да имат сериозен ефект върху оперативната и финансова позиция на Дружеството и да доведат до значителни промени в цената на базовия актив, респективно в тази на вариантите.
- Увеличаване на капитала със собствени средства - при увеличаване на капитала със собствени средства част от резервите и неразпределената печалба на Дружеството се преобразуват в акционерен капитал. В резултат на това броят на акциите на Дружеството се увеличава и нетната стойност на активите на акция се понижава. С цел увеличението на капитала да бъде извършено по справедлив начин за собствениците на варианти, цената на упражняване на вариантите ще се коригира с помощта на формула. За допълнителна информация относно формулата вижте *"Правила за извършване на корекции"* в секция *"Разводняване"*.
- Издаване на други ценни книжа - евентуално бъдещо емитиране на нови ценни книжа също може да има разводняващ/антиразводняващ ефект върху нетната стойност на активите на акция на Емитента. В такъв случай цената на упражняване на вариантите също следва да бъде коригирана с помощта на формула. Допълнителна информация е предоставена в *точка „Разводняване - Правила за извършване на корекции"*.

Риск от мултиплициране на загубите

При всяка инвестиция има пазарен риск, като финансовата ефективност за мултиплициране на печалбата, която предлага инвестицията във варианти, може да доведе и до мултиплициране на загубите, изразени като процент от първоначалната

инвестиция. Теоретично, ако цената на базовия актив (акция) се понижи, загубите за инвеститорите във вариантите могат да бъдат по-големи в относително отношение, отколкото ако инвестицията им е директно в базовия актив.

Възможна липса на ликвидност на вторичния пазар на варианти

Липса на ликвидност означава ограничена наличност на купувачи и респективна невъзможност на инвеститорите да продадат своите варианти на приемлива за тях цена. Този риск може да се прояви като отсъствие на достатъчно на брой поръчки за покупка на варианти или прекалено ниската цена, предлагана от пазара. Възможно е също така отсъствието на ликвидност при търговията с варианти да се дължи и на отсъствие на ликвидност при търговията с базовите акции на Дружеството. Не е възможно да бъде предвидена цената, на която ще се търгуват вариантите на вторичния пазар или дали той ще бъде ликвиден, или не. Търговията с вариантите може да бъде преустановена по решение на Съвета на директорите на регулирания пазар в случай, че емисията престане да отговаря на заложените в правилника на БФБ изисквания или по молба на Емитента.

Времеви риск за периода от упражняване на вариантите до придобиване на базовия актив

Инвеститорите трябва да са наясно, че упражняването на вариантите е формална процедура, включваща не само самото упражняване на вариантите, но и емитирането на новите акции и допускането им до търговия. Тази процедура отнема определено технологично време и може да е свързана с допълнителни трансакционни и процедурни разходи. Необходимото технологично време може да е значително, като междувременно цената на базовия актив може да спадне спрямо цената му към момента на упражняване.

Неизпълнение на поетите ангажименти от Емитента

Тъй като вариантът е договор между Емитента и държателя на варианти, то инвеститорите във вариантите ще са изложени на риск от неизпълнение на поетите от издателя ангажименти по този договор. За да могат инвеститорите да оценят правилно този риск, е необходимо да се запознаят внимателно с всички аспекти на емисията и бизнеса на Емитента, описани в настоящия Проспект. В случай на неверни, заблуждаващи или непълни данни, инвеститорите могат да търсят отговорностъгласно нормативните изисквания.

3.2. Общи рискове, свързани с инвестирането на БФБ

Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Има разлика в регулирането и надзора на българския пазар на ценни книжа, и в действията на инвеститорите, брокерите и другите пазарни участници, в сравнение с пазарите в Западна Европа и САЩ. КФН контролира разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа. КФН следи за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на

разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на акциите.

Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, реализираните капиталови печалби от продажбата на акции на публични дружества в България на регулиран пазар не подлежат на облагане с данък. Съществува риск този данъчен режим на необлагане на доходите от операции с ценни книжа да бъде променен в бъдеще, което би довело до нарастване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби от търговия с акциите на Дружеството.

Спиране на търговията с Емисията по инициатива на надзорния орган, регулирания пазар или Емитента

Българската законодателна уредба предвижда случаи, при които търговията с ценни книжа на Дружеството на БФБ може да бъде спряна. При условията на чл. 91 от Закона за пазарите на финансови инструменти, съгласно чл. 75 от Правилата за търговия на БФБ, Съветът на Директорите на БФБ може временно да спре търгуването на акциите или варантите на Емитента. Всяко временно спиране на търговията с финансовите инструменти би имало неблагоприятен ефект върху ликвидността и цената на въпросните инструменти.

Валутен риск

Валутният риск, който носят ценните книжа, издадени от Дружеството, произтича от факта, че са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, в сравнение с доходността, която биха получили от инвестиция деноминирана в друга валута. В този смисъл евентуална обезценка на лева би довела до намаляване на доходността от инвестиране в ценните книжа на Дружеството. Функциониращият механизъм на валутен борд в страната, при който българският лев е с фиксиран курс към еврото, елиминира в голяма степен валутния риск, като ограничава колебанията на обменните курсове спрямо основните чуждестранни валути, в зависимост от поведението на общата европейска валута.

III. ДРУГИ ЕДИНИЦИ ИНФОРМАЦИЯ, ВКЛЮЧЕНИ В ПРИЛОЖЕНИЯТА И ГРАДИВНИТЕ ЕЛЕМЕНТИ, СЪГЛАСНО КОИТО Е СЪСТАВЕН ПРОСПЕКТА

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА

„Алфа България“ АД, седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Триадица, ж.к. Иван Вазов, ул. Димитър Манов 10, партер, в качеството му на емитент на ценните книжа поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в Проспекта. Съветът на директорите на Дружеството и неговите представляващи декларират, че доколкото им е известно, настоящият Проспект съдържа цялата информация относно Дружеството, която е съществена в контекста на Предлагането, и не е пропуснато нищо, което може да се отрази върху точността или пълнотата ѝ. В допълнение представляващите Дружеството декларират, че Проспектът отговаря на изискванията на закона - съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава 6 от ЗППЦК и актовете по прилагането им. Те вярват в мненията, предположенията и

намеренията, съдържащи се в настоящия Проспект във връзка с Дружеството, като е достигнато до тях, след като са взети предвид всички важни обстоятелства въз основа на разумни допускания.

2. ДЕКЛАРАЦИЯ

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството ще бъдат отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Лицето, отговорно за изготвянето на финансовите отчети, Спаска Спасова-Димовасъс служебен адрес: Велес Акаунт ЕООД, гр. София 1303, бул. „Инж. Иван Иванов“ 70, вх. Б, ет. 3 ще бъде отговорно заедно и поотделно с лицата от предходното изречение за всякакви и всички вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторът на Дружеството – Николай Полинчев със служебен адрес "НИБОС" ЕООД, гр. София 1111, ул. Гео Милев 15, ап. 10- за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от него индивидуални и консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 2020 г. С оглед на това, горепосочените лица са декларирали съответните обстоятелства съгласно ЗППЦК и са представили тези декларации пред КФН. Данни за лицата по ЗППЦК са посочени на последната страница от настоящия документ.

3. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

3.1. Информация за одиторите

Одиторът, проверил и заверил индивидуалния и консолидирания годишен финансов отчет за дейността на Дружеството през 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 2020 г. е физическото лице Николай Михайлов Полинчев със служебен адрес упражняващ дейност чрез "НИБОС" ЕООД, ЕИК 200635432, гр. София, ж.к. Гео Милев, ул. Гео Милев № 15, ап. 10. Г-н Полинчев е член на института на дипломираните експерт-счетоводители в България, №0684.

ОСА на Дружеството, проведено на 26.07.2021 г., е определило Николай Михайлов Полинчев, за регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет за дейността на Дружеството за 2021 г.

4. ПРИЧИНИ ЗА ИЗВЪРШВАНЕ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ПЛАНИРАНО ИЗПОЛЗВАНЕ НА НАБРАНИЯ КАПИТАЛ

Очакваната нетна сума на приходите от публичното предлагане при условие, че бъде записан целия размер на предлаганата емисия варианти (след приспадане на разходите по неговото извършване), е в размер на 357 186 лв., а при успешно записване в минимален размер – 287 403 лв.

При осъществяване на емисията варианти в максимален размер и последващо упражняване на всички издадени варианти Емитентът ще получи бруто постъпления от операцията в размер на 194 891 400 лв. Съответно, при записване на минималния размер от емисията варианти и последващото им упражняване постъпленията от новоиздаваните акции ще бъдат 160 000 000 лв. На този етап не може да се предвидят нетните суми от упражняване на вариантите, тъй като те зависят от броя процедури по упражняване на варианти и времето на тяхната реализация.

Средствата, които бъдат получени от записване на Предлаганите варианти ще бъдат използвани за капитализиране на Дружеството, както и ще бъдат разходвани за общи оперативни и административни нужди с цел подготовка и реализиране на бъдещите инвестиции на Дружеството.

При хипотеза за последващо увеличение на акционерния капитал посредством упражняването на Предлаганите Варианти приоритетно са планирани инвестиции в придобиването и развитието на проекти за производство на електроенергия от възобновяеми източници. Тъй като Емитентът не може да предвиди резултатите от подписката, респективно броя на упражнените Варианти, целевото използване е приоритизирано съгласно корпоративната стратегия на Дружеството. Индикативният размер на планираните инвестиции са посочени в следващата таблица, като те следва да се осъществят на етапи в рамките на следващите 5 години.

Приоритет на изпълнение	Планирана инвестиция/ Целево използване	Приблизителен размер (лв.)
1	Придобиване на компания, притежаваща проект за фотоволтаичен парк с обща инсталирана мощност от 100MWp и инвестиции в неговото изграждане и въвеждане в експлоатация	До 117 000 000
2	Развитие и изграждане на ветрогенераторна електрическа централа с инсталирана мощност от 30 MW	До 39 000 000
3	Строителство на жилищен комплекс в гр. София с общо РЗП около 30 000 кв.м	До 35 000 000
4	Придобиване на хотел - к.к. Златни пясъци и реновация	До 9000 000

Емитентът очаква, че при пласиране на емисията в максимален размер и последващо упражняване на всички варианти, средствата да са достатъчни за изпълнение на планираните инвестиции.

При изпълнение на емисията в минимален размер приоритетно ще бъдат осъществени двата проекта за изграждане на мощности за производство на електроенергия от възобновяеми източници, като счита, че средствата при упражняване на издадените варианти ще са достатъчни за тях. В този случай емитентът ще отложи проектите за жилищен комплекс в София и придобиване на хотел к.к. Златни пясъци до реализация на ВЕИ проектите поради липса на средства за посочените в таблицата приблизителни размери на инвестициите. На този етап Емитентът не смята да използва дългово външно финансиране за осъществяване на проектите и смята да ги развива със средствата от упражняване на варианти и собствени средства след стартиране на ВЕИ проектите, но в случай на необходимост е възможно да бъде взето решение за усвояване на банкови кредити.

Дружеството не може да предвиди графика, по който инвеститорите ще заявяват упражняване на Предлаганите Варианти и резултатите от всяка подписка. С оглед на реда за упражняване на варианти(секция *Ред за упражняване на вариантите /право на записване на базовия инструмент/*), при който подписката се счита за успешно приключила, независимо от броя на записаните акции е възможно да възникне ситуация, при която не е набран достатъчно собствен капитал за реализиране изцяло на посочените проекти. Този риск е описан в *Рискови фактори - Риск от неуспешно осъществяване на настоящото*

предлагане и/или затруднения при набиране на капитал чрез упражняване на вариантите.

В този случай е в компетенциите на СД да прецени дали са набрани достатъчно средства за стартиране на някой от посочените проекти според реда на неговия приоритет и дали е необходимо привличане на банкови кредити, които да бъдат използвани, докато се упражнят допълнително количество варианти.

В случай, че средствата не са достатъчно за стартиране на поредния проект и не бъдат упражнени нови варианти в определен по усмотрение на Съвета на директорите срок, Дружеството си запазва правото да раздели проектите на етапи или, ако това не е достатъчно да започне някой от проектите, които са следващи по приоритет. Специално проектът за фотоволтаичен парк, който е обявен за приоритетен, е разделен на 21 броя 4 до 6 MWp инсталации, както е посочено по-долу, което благоприятства разделяне при необходимост.

Ако до изтичане на падежа на вариантите не последва ново упражняване по предложение на СД, Дружеството може да инвестира остатъчните средства в други проекти извън секция „Използване на набраните средства“, съобразено с предмета му на дейност. Постъпленията от предлагането няма да се използват за придобиване на активи извън обичайната дейност на Емитента, за финансиране на оповестени придобивания, или за освобождаване, намаляване или окончателно изкупуване на дълг. Инвеститорите следва да имат предвид, че предметът на дейност на „Алфа България“ АД включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване на предприятия, придобиване на участия в капиталови дружества, включително, но не само кредитни институции, застрахователни дружества, финансови компании и организации, покупко-продажба на недвижими имоти, строителство, производство и търговия на стоки и услуги в страната и чужбина, програмни услуги, рекламна, преводаческа, издателска, консултантска, транспортна и спедиторска дейност, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска дейност, вътрешен и международен туризъм, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, търговско представителство и посредничество, лизинг, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от законите на Република България.

5. ДИВИДЕНТИ И ДИВИДЕНТНА ПОЛИТИКА

5.1. Дивидентна политика

„Алфа България“ АД не е изплащало паричен дивидент за периода от създаването си през 2009 г. до датата на проспекта.

Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите на Емитента не е одобрявало изрично или поемало ангажимент да следва определена политика за разпределяне на печалбата на Дружеството.

Решението относно разпределянето на печалбата под формата на дивиденти подлежи на одобрение от страна на Общото събрание, след одобрение на одитирания годишен финансов отчет на Дружеството за съответната финансова година и в съответствие с предвиденото в закона. Разпределението и изплащането на авансови дивиденти не е позволено.

За по-подробна информация относно изплащането на дивиденти, моля вижте раздел *„Информация за предлаганите ценни книжа - Права“*.

Българските и чуждестранните акционери се ползват от еднакъв режим по отношение на правото им на дивидент и процедурите за неговото изплащане, с изключение на разликите в приложимите за съответното лице изисквания за облагане на разпределението на дивиденди. За по-подробна информация за данъчното облагане на дивидентите, моля вижте раздел „*Информация за предлаганите ценни книжа - Данъчно облагане*“. Като правило, Дружеството изплаща дивидент в лева.

Уставът не предвижда каквито и да е ограничения относно изплащането на дивиденди. Определени ограничения относно разпределянето на дивиденди се съдържат в приложимото българско законодателство (вж. раздел „*Информация за предлаганите ценни книжа - Права*“).

Съгласно Устава на "Алфа България" АД решението за разпределение на печалбата на дружеството се взема от редовното годишно Общото събрание на акционерите въз основа на предложението на Съвета на директорите и при спазване на изискванията на чл. 247а и чл. 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон. Като публично дружество „Алфа България“ АД разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени ЗППЦК. Съгласно чл. 115в, алинея 3 от ЗППЦК (в сила от 23.10.2020 г., въз основа на изменение относно влизането в сила във връзка с извънредното положение, ДВ, бр. 28 от 2020 г.), правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, като се прилага съответно чл. 115б, ал. 2 от ЗППЦК. Съгласно посочената разпоредба централният регистър на ценни книжа е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите. Присъствието на лицето в посочените списъци е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК (в сила от 23.10.2020 г., въз основа на изменение относно влизането в сила във връзка с извънредното положение, ДВ, бр. 28 от 2020 г.), правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, като се прилага разпоредбата на чл. 115б, ал. 1 ЗППЦК (в сила от 23.10.2020 г., въз основа на изменение относно влизането в сила във връзка с извънредното положение, ДВ, бр. 28 от 2020 г.), според който правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

6. КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

Представените в настоящия раздел данни следва да бъдат анализирани заедно с информацията, предоставена в „Оперативен и финансов преглед“, финансовите отчети и бележките към тях, публичните уведомления за финансовото състояние, както и финансовите данни, представени в другите раздели на Проспекта.

6.1 .Капитализация и задлъжнялост

Таблицата по-долу съдържа информация за капитализацията и задлъжнялостта на Алфа България АД на индивидуално ниво. Към датата на Проспекта Дружеството не изготвя консолидирани финансови отчети. Информацията в таблицата обхваща косвената и

условна задължнялост.

Капитализация и задължнялост	Към 30.06.2021 г.
<i>(Сумите са в хиляди лева)</i>	
Нетекущи задължения	-
Гарантирани задължения	-
Обезпечени задължения	-
Заеми	-
Финансов лизинг	-
Необезпечени и негарантирани задължения	-
Текущи задължения	22
Гарантирани задължения	-
Обезпечени задължения	-
Заеми	-
Финансов лизинг	-
Необезпечени и негарантирани задължения	22
Задължения към доставчици и клиенти	6
Задължения към бюджета и социалното осигуряване	3
Задължения към свързани лица	-
Търговски заеми	-
Данъчни задължения	1
Задължения към персонала	12
Други задължения	-
Капитализация	722
Основен акционерен капитал	1181
Резерви	
Неразпределена печалба	(459)
Коефициенти	
Капитал / Пасиви	155
Текущи пасиви / Пасиви	1.00
Нетекущи пасиви / Капитал	0

Източник: "Алфа България" АД;

6.2 .Косвени и условни задължения

За информация относно косвената и условна задължнялост, моля вижте „Оперативен и финансов преглед – Капиталови ресурси, парични потоци и задължнялост“.

7. ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Таблиците по-долу представят избрани неконсолидирани и консолидирани финансови данни към 31 декември 2017 г., 2018 г. и 2019 г., 2020 г. и към 30 юни 2020 г. и 2021 г., извлечени съответно от одитираните индивидуални и консолидирани годишни финансови отчети за 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 2020 г. и отнеконсолидираните неодитирани публични уведомления за финансовото състояние за първото шестмесечие на 2020 г. и 2021 г. по чл.33а¹, т.1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация. През 2020 г. и към датата на Проспекта е отпаднала необходимостта от изготвяне на консолидирани финансови отчети поради продажбата на единственото дъщерно дружество на Емитента на 08.01.2020 г., поради което такива не са изготвяни.

Този раздел следва да се чете заедно с информацията, представена в „Оперативен и финансов преглед“ и във финансовите отчети и пояснителните приложения към тях, публичните уведомления за финансовото състояние, както и с останалата финансова информация, представена в Проспекта.

Консолидирани данни

7.1. Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

(хил.лв.)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Приходи от основна дейност	6	4	31
Приходи от услуги	2	1	1
Други приходи	4	3	30
Разходи за основна дейност	(60)	(49)	(129)
Разходи за външни услуги	(24)	(12)	(9)
Разходи за персонала ¹	(15)	(16)	(1)
Разходи за амортизация	(10)	(10)	(10)
Нетен резултат от преоценка	(11)	(11)	(109)
Печалба/загуба от основна дейност	(54)	(45)	(98)
Общо резултат от финансова Дейност	(1)	(1)	(3)
Печалба преди облагане с данъци	(55)	(46)	(101)
Разходи за данъци	0	0	0
Отсрочени данъци	0	0	10
Печалба след облагане с данъци	(55)	(46)	(91)
Нетен резултат за периода на една акция (в лв.)	(0.05)	(0.04)	(0.08)

Източник: Годишни Консолидирани Финансови Отчети

¹Включва разходи за възнаграждения и осигуровки

7.2 Консолидиран отчет за финансовото състояние

(хил.лв.)	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Земи	699	699	718
Инвестиционни имоти	206	196	197
Вземания по търговски заеми	20	0	0
Общо нетекущи активи	925	895	915
Търговска репутация	0	0	(98)
Активи по отсрочени данъци	0	0	10
Вземания по предоставени търговски заеми	1	0	0
Предплатени услуги	0	0	20
Други вземания	0	11	0
Данъци за възстановяване	0	2	4
Пари и парични еквиваленти	7	4	3
Общо текущи активи	8	17	27
ОБЩО АКТИВИ	933	912	854
Акционерен капитал	1181	1181	1181
Натрупана печалба/загуба	(250)	(305)	(351)
Текущ финансов резултат	(55)	(46)	(91)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	876	830	739
Задължения към доставчици	4	4	3
Задължения към персонала	2	3	1
Задължения към социално осигуряване	0	1	1
Задължения по търговски заеми	51	70	107
Задължения за данъци	0	4	3
Общо текущи пасиви	57	82	115
Общо нетекущи пасиви	0	0	0
ОБЩО ПАСИВИ	57	82	115
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	933	912	854

Източник: Годишни Консолидирани Финансови Отчети

7.3 Консолидиран отчет за паричните потоци

(хил.лв.)	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Парични потоци от основна дейност			
Парични потоци, свързани с търговски контрагенти	(10)	(9)	(7)
Плащания към персонала и осигурителни институции	(18)	(13)	(3)
Възстановени данъци (без корпоративен данък)	6	-	-
Други парични потоци	(7)	3	-
Всичко парични потоци от основната дейност	(29)	(19)	(10)
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Нетен поток от инвестиционна дейност	-	-	-
Парични потоци от финансова дейност			
Получени заеми	50	16	11
Върнати заеми	(20)	-	(2)
Платени лихви	(1)	-	-
Нетен поток от финансова дейност	29	16	9
Изменение на паричните средства през периода	0	(3)	(1)
Парични средства към началото на периода	7	7	4
Парични средства към края на периода	7	4	3

Източник: Годишни Консолидирани Финансови Отчети

Неконсолидирани данни

(хил.лв.)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.06.2020	30.06.2021
Приходи от основна дейност	15	13	22	1	1	0
<i>Приходи от основна дейност</i>	11	9	21	0	0	0
<i>Други приходи</i>	4	4	1	1	1	0
Разходи за основна дейност	(33)	(24)	(104)	(111)	(61)	(40)
<i>Разходи за външни услуги</i>	(18)	(8)	(5)	(69)	(49)	(6)
<i>Разходи за персонала²</i>	(15)	(16)	(1)	(21)	(11)	(13)
<i>Разходи от обезценка на активи</i>	-	-	(98)	-	-	-
<i>Други</i>	-	-	-	(17)	(1)	(21)
Печалба/загуба от основна дейност	(18)	(11)	(82)	(110)	(63)	(27)
Общо резултат от финансова дейност	(3)	(3)	(4)	0	(3)	13
Печалба преди облагане с данъци	(21)	(14)	(86)	(110)	(63)	(27)
Разходи за данъци	0	0	0	0	0	0
Отсрочени данъци	0	0	10	(9)	0	0
Печалба след облагане с данъци	(21)	(14)	(76)	(119)	(63)	(27)
Нетен резултат за периода на една акция (в лв.)	(0.02)	(0.01)	(0.06)	(0.06)	(0.06)	(0.06)

Източник: Годишни Неконсолидирани Финансови Отчети; публични уведомления за финансовото състояние за първото шестмесечие на 2020 г. и 2021 г. на неконсолидирана основа

7.5. Индивидуален отчет за финансовото състояние

(хил.лв.)	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	30.06.2021
Дългосрочни инвестиции	1 048	1 048	-	-	-
Вземания по търговски заеми	-	-	-	129	132
Общо нетекущи активи	1 048	1 048	-	129	133
Активи по отсрочени данъци	0	0	10	1	1
Вземания по предоставени търговски заеми	-	-	-	607	610
Вземания от свързани лица	-	2	14	-	0
Данъци за възстановяване	-	-	-	6	1
Предплатени услуги	-	-	20	-	0
Пари и парични еквиваленти	2	1	-	2	5
Общо текущи активи	2	3	34	613	632
Активи, обявени за продажба	0	0	950	-	-
ОБЩО АКТИВИ	1 050	1 051	994	760	765
Акционерен капитал	1 181	1 181	1 181	1 181	1 181
Натрупана печалба/загуба	(202)	(223)	(237)	(313)	(432)
Текущ финансов резултат	(21)	(14)	(76)	(119)	(27)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	958	944	868	749	722
Получени заеми	36	-	-	-	0
Общо нетекущи пасиви	36	0	0	0	0
Задължения към свързани лица	-	27	70	0	0
Задължения към доставчици	3	4	2	3	6
Задължения към персонала	2	3	1	6	12
Задължения към социално осигуряване	-	1	1	2	3
Задължения за данъци	-	2	-	-	1
Получени краткосрочни заеми	51	70	52	-	0
Общо текущи пасиви	56	107	126	11	43
ОБЩО ПАСИВИ	92	107	126	11	37
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	1 050	1 051	994	760	765

Източник: Годишни Неконсолидирани Финансови Отчети; публични уведомления за финансовото състояние за първото шестмесечие на 2020 г. и 2021 г. на неконсолидирана основа

² Включва разходи за възнаграждения и осигуровки

7.6.Индивидуален отчет за паричните потоци

(хил.лв.)	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	30.06. 2020	30.06. 2021
<i>Парични потоци от основна дейност</i>						
Постъпления от клиенти				-	-	-
<i>Плащания на доставчици и други</i>	(7)	(8)	(5)	(52)	(33)	(3)
<i>Плащания свързани с персонала</i>	(18)	(13)	(3)	(18)	(11)	(3)
<i>Плащания свързани с данъци</i>	-	-	(2)	0	-	4
<i>Други парични потоци</i>			-	0	-	-
<i>Курсови разлики</i>				(1)	(1)	-
<i>Други постъпления/плащания по оперативна дейност</i>	(7)	4	-	(1)	-	-
Всичко парични потоци от основната дейност	(32)	(17)	(10)	(89)	(46)	(3)
<i>Парични потоци от инвестиционна дейност</i>						
Предоставени заеми				(751)	-	-
<i>Лихви и банкови такси по краткосрочни заеми</i>				(1)	(1)	(1)
Нетен поток от инвестиционна дейност	-	-	-	199	895	0
<i>Парични потоци от финансова дейност</i>						
Получени заеми	54	16	9	125	-	-
<i>Върнати заеми</i>	(20)	-	-	(226)	(225)	-
<i>Платени лихви</i>	(1)	-	-	(7)	(7)	-
Нетен поток от финансова дейност	33	16	9	(108)	(107)	6
Изменение на паричните средства през периода	1	(1)	(1)	2	742	3
Парични средства към началото на периода	1	2	1	0	0	2
Парични средства към края на периода	2	1	0	2	742	5

Източник: Годишни Неконсолидирани Финансови Отчети; публични уведомления за финансовото състояние за първото шестмесечие на 2020 г. и 2021 г. на неконсолидирана основа

8. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА**8.1.Основна дейност**

Наименование и правна форма:	"Алфа България" АД
Седалище и адрес на управление:	гр. София, район Триадица, ж.к. Иван Вазов, ул. Димитър Манов №10, партер
Телефон:	+359 888542757 (ДВИ на „Алфа България“ АД)
Уебсайт:	https://www.alpha-bulgaria.com
E-mail:	office@alpha-bulgaria.com
ИКПС:	4851002MLIC8SPXVGU62.
ЕИК:	200845765

Дружеството е учредено и вписано в Търговския регистър на Агенцията по вписванията с единен идентификационен код (ЕИК): 200845765 на 09.09.2009 г. „Алфа България“ АД е регистрирано със седалище Република България, гр. София, 1408, район Триадица, адрес на управление: България, гр. София, район Триадица, ж.к. Иван Вазов, ул. Димитър Манов №10, партер тел.: +359 888542757 (ДВИ на „Алфа България“ АД), електронна страница в интернет: <https://www.alpha-bulgaria.com> и адрес на електронна поща: office@alpha-bulgaria.com. Настоящият адрес на управление и седалище са одобрени на проведеното на 04.05.2020 г. ОСА на Дружеството и са вписани в ТР на

14.05.2020 г. Правната форма на Емитента е Акционерно дружество.

Съществуването на дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително условие.

Дружеството е със статут на публично дружество, по смисъла на чл.110 от ЗППЦК, и функционира в съответствие с приложимото българско законодателство, съгласно Закона за публично предлагане на ценни книжа (ЗППЦК); Търговския закон; съответните подзаконовни нормативни актове, и съгласно разпоредбите на Устава и други вътрешни актове, както и в съответствие с приложимото европейско законодателство.

Предметът на дейност на „Алфа България“ АД включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване на предприятия, придобиване на участия в капиталови дружества, включително, но не само кредитни институции, застрахователни дружества, финансови компании и организации, покупко-продажба на недвижими имоти, строителство, производство и търговия на стоки и услуги в страната и чужбина, програмни услуги, рекламна, преводаческа, издателска, консултантска, транспортна и спедиторска дейност, ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска дейност, вътрешен и международен туризъм, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, търговско представителство и посредничество, лизинг, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от законите на Република България. Всяка дейност, за която се изисква лиценз, разрешително или регистрация ще се извършва след надлежното получаване на съответния лиценз, разрешително или регистрация. Текущият предмет на дейност е гласуван на ОСА на 26.06.2017 г.

В периода 2017 г. – 2019 г. дейността на Емитента е съсредоточена върху пазара на недвижими имоти, най-вече управление на притежаваните имоти и отдаването им под наем. Това се дължи на факта, че в периода „Истейт България“ ЕООД е част от икономическата група“ и приходите от наем се явяват основни за Емитента на консолидирано ниво за периода. През 2020 г. дъщерното дружество е продадено, като мениджмънтът е взел решение свободните парични средства да бъдат предоставени като заеми на различни фирми с цел увеличаване на приходите, подобряване на финансовото състояние и капитализацията на Дружеството, докато започне да се реализира инвестиционната му стратегия. Информацията относно финансовите резултати от дейността може да намерите в секция *„Резултати от дейността“*.

Към момента „Алфа България“ АД развива операциите си основно в България, а именно под формата на непряко придобиване на активи чрез покупка на дялове в другидъщерни дружества. Дружеството възнамерява да осъществява стратегия на идентифициране и придобиване на бизнеси, компании и активи с оглед експанзията на дейността си. Основната стратегия на Емитента е свързана с реализацията на инвестиции в отделни сегменти в енергийния сектор и на пазара на недвижими имоти чрез дъщерни дружества, които ще бъдат придобити и/или учредени с оглед управлението на отделните проекти на Дружеството.

За повече информация относно плановете за развитие на Емитента и пазарите, на които се конкурира, вижте съответно *„Корпоративна стратегия и цели на Дружеството“* и *„Преглед на индустрията“*.

8.2. История и развитие, важни събития

„Алфа България АД“ е учредено на 09.09.2009 г. 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, всяка от които с номинална

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД

стойност 1 (един) лев.

На Извънредно събрание на акционерите на „Алфа България“ АД, проведено на 16.09.2009 г., е взето решение за промяна на вида на акциите на Дружеството от обикновени, налични, поименни акции с право на глас на обикновени, безналични поименни акции с право на глас. В следствие на тази промяна се изменя и Уставът на дружеството. Решението е вписано в търговския регистър по партидата на Дружеството на 23.09.2009 г.

На 17.12.2009 г. Комисията за финансов надзор, с решение №1031-ПД/17.12.2009 г., потвърждава Проспект за допускане до търговия на регулиран пазар на емисия акции, издадени от „Алфа България“ АД, град София. Въпросната емисия е в размер на 50 000 лева, разпределени в 50 000 броя обикновени безналични, поименни свободнопрехвърляеми акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка и ISINкод BG1100038097, представляващи регистрирания капитал на Дружеството.

В последствие капиталът на дружеството бива увеличен няколко пъти, до текущият му размер, а именно 1 181 160 (един милион сто осемдесет и една хиляди сто и шестдесет) броя обикновени безналични акции, с право на глас и с номинална стойност от 1/един/ лев всяка.

На 08.10.2012г. „Алфа България“ АД учредява еднолично дъщерно дружество „Истейт България“ ЕООД. В периода 2013-2016 „Истейт България“ ЕООД придобива два поземлени имота в землището на с. Долна Баня и два апартамента в гр. Разлог, които управлява впоследствие. С решение от 23.12.2019 г. на Извънредно Общо събрание на акционерите на „Алфа България“ АД на Съвета на директорите на Дружеството е възложено да сключи договор за покупко-продажба на 100% от дружествените дялове от капитала на „Истейт България“ ЕООД с Юшри Башир, гражданин на Алжир, на цена от 950 хил.лв. На 08.01.2020 г. Дружеството е сключило Договор за прехвърляне на дружествените дялове от капитала на „Истейт България“ ЕООД с Юшри Башир. Продажната цена по сделката е в размер на 950 хил.лв. и е изцяло получена по банковата сметка на Дружеството на 08.01.2020 г.

8.3 .Организационна структура

Към датата на проспекта „Алфа България“ АД не е част от икономическа група. Тъй като Проспекта отразява финансови показатели от консолидирани годишни финансови отчети в периода на отчетните години между 2017г. – 2019 г., следва да бъде отбелязано, че до 08.01.2020 г., „Алфа България“ формира икономическа група, заедно с „Истейт България“ ЕООД, което до е дъщерно дружество на Емитента до обозначената дата (08.01.2020 г.), когато бива прехвърлено на Юшри Башир съгласно решение на Извънредно общо събрания на акционерите от 23.12.2019 г.

Дейността на Дружеството не е организирана по отдели и то няма клонова мрежа.

Емитентът няма инвестиции в съвместни предприятия.

Дъщерни предприятия

Към 31.12.2019 г. датата на последния годишен финансов отчет, Емитентът има едно дъщерно дружество - „Истейт България“ ЕООД, с което са обединени в група. „Алфа България“ АД е дружество-майка за групата като към 31.12.2019 г. притежава 100% от дяловете на второто.

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД

„Истейт България“ ЕООД е учредено на 16.10.2012 г. с ЕИК 202271575 и седалище и адрес на управление: Република България, област София, община Столична, град София 1000, район Средец, ул. „Г.С. Раковски“ №130, ет.1, ап.4.

Предметът на дейност на „Истейт България“ ЕООД е 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.

За периода обхванат от Проспекта до датата на неговата продажба, капиталът на „Истейт България“ ЕООД не е бил поставян под опция, съответно не е бил поеман ангажимент за издаване на опции, под условие или безусловно върху неговия капитал.

Към датата на Проспекта Дружеството няма дъщерни предприятия, тъй като на 08.01.2020 г. „Алфа България“ АД сключва договор за покупко-продажба на „Истейт България“ ЕООД. Всички условия по договора са изпълнени и дяловете на дружеството са прехвърлени на новия собственик.

8.4 .Значителни дълготрайни материални и нематериални активи

Към датата на Проспекта Емитентът не притежава значителни дълготрайни материални и нематериални активи.

През 2019 г. дъщерното дружество „Истейт България“ ЕООД е притежавало два апартамента в гр. Разлог с обща балансова стойност от 197 хил.лв. и два поземлени имота в гр. Долна баня с обща площ от 11 декара и обща балансова стойност от 718 хил. лв.

8.5 .Основни пазари и продукти

Предметът на дейност на Дружеството по същество е инвестиции в други дружества. Към датата на Проспекта Дружеството няма такива инвестиции, но при успех на Емисията, Дружеството е заявило интерес към инвестиции в сектор енергетика, недвижими имоти и туризъм. Към датата на проспекта няма поети твърди ангажименти за инвестиции в тези сектори.

В периода 2017 г. – 2019 г. дейността на Групата е съсредоточена върху пазара на недвижими имоти, най-вече управление на притежаваните имоти и отдаването им под наем. Това се дължи на факта, че в този период „Истейт България“ ЕООД е все още част от икономическата група. След продажбата на дъщерното дружество и покриването на задълженията си по търговски заеми Емитентът е взел решение да предостави свободните парични средства под форма на търговски заеми на други фирми с цел увеличаване на приходите, съответно подобряване на финансовото състояние и капитализацията на Дружеството, докато проектите от инвестиционната стратегия започнат да се реализират.

Индивидуалните приходи от основна дейност за периода 2017 г.-2019 г. са предимно от услуги, свързани с управление на притежаваните имоти от „Истейт България“ ЕООД. Другите приходи са незначителни като за 2017 г. - 2018 г. включват възстановени регулаторни такси за разглеждане на проспекти. През 2020 г. са реализирани 1 хил.

лв. приходи от услуги. През 2020 г. като други приходи е осчетоводена опростена дължима сума на Истейт България ЕООД.

(хил.лв.)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	31.12.2020	30.06.2020	30.06.2021
Приходи от основна дейност - неконсолидирани	15	13	22	1	1	0
Приходи от услуги	11	9	21	0	0	0
Други приходи	4	4	1	1	1	0

Източник: Годишни Неконсолидирани Финансови Отчети; публични уведомления за финансовото състояние за първото шестмесечие на 2020 г. и 2021 г. на неконсолидирана основа;

Приходите от основна дейност на консолидирано ниво за 2017 г.-2019 г. са формирани от наеми, получени срещу ползването на два апартамента в гр. Разлог, притежавани от „Истейт България“ ЕООД. Другите приходи през 2019 г. се формират от преоценки на недвижимите имоти, докато в предходните години са от възстановени регулаторни такси за разглеждане на проспекти.

(хил.лв.)	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Приходи от основна дейност	6	4	31
<i>Приходи от услуги</i>	<i>2</i>	<i>1</i>	<i>1</i>
<i>Други приходи</i>	<i>4</i>	<i>3</i>	<i>30</i>

Източник: Консолидирани Годишни Финансови отчети;

Повече информация може да намерите в секция „Резултати от дейността“.

Допълнителна информация относно разглежданите инвестиции и източниците на средства за реализирането им е предоставена в „Корпоративна стратегия и цели на Дружеството“. Информация за секторите, към които е насочена инвестиционната стратегия на Дружеството, може да намерите в секция „Преглед на индустрията“.

8.6. Конкурентна позиция на Дружеството

Към момента на изготвяне на настоящия документ, Дружеството не е правило изявления за конкурентната си позиция. Основният предмет на дейност на Дружеството е свързан с инвестиции в компании от различни сектори на икономиката и като такъв Дружеството се конкурира с всички компании, занимаващи се с инвестиционна дейност в България.

9. КОРПОРАТИВНА СТРАТЕГИЯ И ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО

9.1. Обща информация

Предметът на дейност на „Алфа България“ АД включва: придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества, придобиване на предприятия, придобиване на участия в капиталови дружества, включително, но не само кредитни институции, застрахователни дружества, финансови компании и организации, покупко-продажба на недвижими имоти, строителство, производство и търговия на стоки и услуги в страната и чужбина, програмни услуги, рекламна, преводаческа, издателска, консултантска, транспортна и спедиторска дейност,

ресторантьорство, хотелиерство, туроператорска дейност, вътрешен и международен туризъм, покупка, строеж и обзавеждане на недвижими имоти с цел продажбата им, търговско представителство и посредничество, лизинг, както и всякаква друга търговска дейност, незабранена от законите на Република България.

Стратегическите решения за развитието на Дружеството, включително за придобиване и прекратяване на дялови участия в други дружества се вземат от Съвета на директорите, при спазване на изискванията на Устава, Правилата за работа на СД, ЗППЦК и Търговския закон. Решенията при инвестиции, които надминават една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството или съответно две на сто от по-ниската стойност на активите съгласно последния одитиран или последния изготвен счетоводен баланс на Дружеството, когато в сделките участват заинтересувани лица, се вземат от ОСА.

В случай, че дадено стратегическо решение попада в правомощията на Съвета на директорите, то същият пристъпва към вземането му на свое заседание като се разчита на налични пазарни проучвания и опита и компетенциите на СД. При необходимост може да се наемат външни експерти и консултанти за мотивиране на съответното решение. След приемането на такова решение, Съвета на директорите възлага изпълнението му на изпълнителните членове.

Емитентът оценява ежегодно стратегическите предизвикателства и перспективи, пред които е изправен, включително необходимостта от очертаване и акцентирание върху конкретни нефинансови стратегически цели. **Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е счел за целесъобразно да определи нефинансови стратегически цели. В случай че такива нефинансови стратегически цели бъдат определени в бъдещ момент, Емитентът ще спазва изискванията на действащите МСС и МСФО и очакваните промени в тях във връзка с очакваните изменения в МСС 1, по отношение на отчетността по отношение на нефинансови показатели от дейността на публични дружества.**

9.2 .Корпоративна стратегия

Статутът на публично дружество предоставя достъп на Алфа България до финансов ресурс на капиталовия пазар, чрез който Дружеството е финансирало и възнамерява да продължи да финансира инвестиционните си цели.

Поради предполагаеми трудности за привличане на значителен инвеститорски интерес за едновременно финансиране на всички проекти, посочени по-долу в *Инвестиционни цели до падеж на емисията варианти*, СД е предприело стъпки за издаване на варианти като гъвкава форма за привличане на необходимите средства. СД счита, че упражняването на варианти осигурява бърз начин за набиране на капитал за Дружеството в точния момент, когато е необходим. Същевременно, на общото събрание на притежателите на варианти, което се свиква за тяхното упражняване, присъстващият упълномощен член на Съвета на директорите наред с другата изискуема информация, описана в точка *Информация за ценните книжа –Права*, е длъжен да предостави становище за тяхното упражняване.

В резултат на направени проучвания на развитието на секторите на българската икономика и използвайки опита и познанията на членовете на СД, Дружеството

възнамерява при успешно осъществяване на настоящата Емисия да осъществи стратегия попридобиване на дялове в компании и развитие на проекти от сектор ВЕИ, недвижими имоти и туризъм. Повече информация за развитието на конкретните сектори и тенденциите в тях, които са били основание за предложените конкретни проекти, е посочена в секция „Преглед на индустрията“.

Дружеството счита, че при пълно записване на Емисията и последващото и упражняване, средствата от нея ще са достатъчни за изпълнение на цялата инвестиционна програма. При записване на емисията в минимален размер, средствата след упражняването и ще бъдат използвани за изпълнение на проектите от сектор ВЕИ, като следва да се отчете *Риска от неуспешно осъществяване на настоящото предлагане и/или затруднения при набиране на капитал чрез упражняване на вариантите*. На този етап Дружеството не възнамерява да използва външно финансиране за финансирането на останалите проекти и смята да ги развива със средствата от упражняване на варианти и собствени средства след стартиране на ВЕИ проектите, но в случай на необходимост е възможно да бъде взето решение за усвояване на банкови кредити.

Краткосрочна стратегия на Дружеството

Към датата на проспекта Дружеството не разполага с инвестиции в други компании и/или проекти. С цел увеличаване на приходите, съответно подобряване на финансовото състояние и капитализацията на Алфа България, докато стартира реализацията на проектите от дългосрочната стратегия, Съветът на Директорите в рамките на своите компетенции при спазване на изискванията на Устава, Правилата за работа на СД и нормативните разпоредби е взел решение свободните парични средства на Дружеството да бъдат предоставени под формата на заеми на несвързани фирми, които имат добра кредитна история към датата на отпускането, нямат получени други кредити и нямат задължения към данъчните администрации. Преценката на конкретните кредитополучатели е направено от членовете на СД на Емитента, без да се ползват услугите на външни консултанти. При вземането на решения СД е оценило условията на всеки заем и капацитета на получателя за тяхното изплащане. Преценени са и финансовите възможности на собствениците на фирмите кредитополучатели, които са с еднолична собственост. Отпускането на тези заеми е обвързано със кредитен риск по отношение на предоставената главница и очакваните лихвени постъпления, който е описан в секция – *Рискови фактори - Кредитен риск във връзка с предоставени търговски заеми*. За отпуснатия заем на Алфа Унгария, към датата на Проспекта, риска асоцииран с възможността за конвертиране на предоставен заем на „Алфа Унгария“ в акции отпада, тъй като кредита е реструктуриран посредством Договор за Цесия, сключен между "Алфа България" АД и "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД на 06.04.2021 г., по силата на който Дружеството прехвърля на "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД своето вземане от "Алфа Унгария" Частно Акционерно Дружество с европейски код НООСС57.01-10-140768 и адрес Унгария, 1052 Будапеща, ул. "Тур Ищван" No 9, представлявано от Стефан Софиянски, в размер на 277 727, 86 лв. (двеста седемдесет и седем хиляди седемстотин двацет и седем лева и осемдесет и шест стотинки), произтичащ от Договор за заем от 08.07.2020 г., срещу насрещна престация на вземанията на "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД от "Терек" ЕООД, с ЕИК 204936924, в размер на 48 321 лв. произтичащо от Договор за заем от 12.06.2020 г. и от Валери Петров Китев възлизащи на обща стойност в размер на 226 580.84 лв., от които общо главници в размер на 210,149.25 лв. и натрупани лихви общо равняващи се на 16

432.59 лв., произтичащи от договори за заем от 04.12.2019 г. и 23.03.2020 г.

Въз основа на този Договор за Цесия, Дружеството вече не е кредитор на "Алфа Унгария" Частно Акционерно Дружество и по този начин концентрацията на кредитен риск към едно задлъжняло лице към момента да изготвяне на Проспекта е отпаднала. Отпада и риска свързан с инвестиционната стратегия на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от дейността.

Към датата на проспекта има частични предплащания на главница от един от кредитополучателите – Терезин Хаусфервалтунг ЕООД. Повече информация по условията на предоставените заеми може да бъде намерена в секция – *Съществени Договори*.

При неуспешно Предлагане след падежа на текущите договори средствата ще бъдат вложени в основна дейност или могат да продължат да бъдат предоставяни като заеми при наличието на атрактивни лихвени условия. Падежът на по-голяма част от договорите (83% от предоставените заеми) е в средата на 2021 г., като Съветът на директорите ще вземе бъдещото решение съобразно своите правомощия при спазване на изискванията на Устава, Правилата за работа на СД, ЗППЦК и Търговския закон. Към датата на падежа на всеки един от изтеклите договори с решение от заседания на СД е изготвен анекс за удължаване на срока на всеки един от горепосочените договори с 12 месеца.

Целта на СД при неуспех на Предлагането е да подобрят финансовите резултати на Дружеството, съответно да доведат до постепенна капитализация и да ограничат риска Дружеството да продължи да бъде декапитализирано. Дружеството няма поети твърди ангажимент относно бъдещата си стратегия, като такива решения следва да се разгледат и вземат от Съвета на Директорите на Дружеството.

9.3 .Критерии за подбор на инвестиции в посочените сектори

Съветът на Директорите периодично ще преглежда инвестиционните възможности и може да актуализира целите, съобразно тенденциите и развитието на секторите на българската икономика. Към датата на проспекта няма поет твърд ангажимент за никой от проектите.

ВЕИ

При осъществяване на придобивания в сектор зелена енергия Емитентът ще преценява отделните компании и проекти на база следните критерии:

- Цена и възвращаемост –Дружеството ще се старее да придобива компании на възможно най-изгодна цена, което е в най-добър интерес на акционерите му. Дружеството анализира и ще продължи да анализира всяка инвестиционна възможност основно на база потенциална възвращаемост на вложените средства, съотнесени към цената на собствения му капитал;
- Местоположение -то е сред най-важните характеристики на проектите в сектор ВЕИ. Например при изграждането на фотоволтаични паркове, местоположението и средногодишното слънчево греене в разглежданата локация, определят потенциала за генериране на електроенергия от единица инсталирана мощност. Съответно при вятърните електроцентрали се търсят места с благоприятни ветрове;

- Инфраструктура–задължително е в близост до обекта да достига електропреносна мрежа високо напрежение или да е възможно нейното изграждане, за да може обекта да бъде включен в мрежата, оперирана от Електроенергиен Системен Оператор ЕАД;
 - Конкретни параметри на проектите:инсталирана мощност, използвана технология, гарантирана цена на електроенергията; наличие на големи консуматори и възможност за сключване на дългосрочни договори за доставка; възможност за изграждане на инсталации за съхранение на електроенергия; и възможност за бъдещо разрастване.

Недвижими имоти

При записване на Емисията над минимален размер и последващото упражняване на Варантите, при подходящи пазарни условия, Дружеството възнамерява да инвестира в областта на недвижимите имоти, с предимство на жилищни проекти.

Решенията за инвестиции в сектора ще се базират на следните критерии:

- Местоположение - То е сред най-важните характеристики на недвижимите имоти, съответно водещ за тяхната успешна реализация. Ключов фактор при избора на жилищни проекти например е атрактивността на локацията, наличието на училища и детски градини и друга социална инфраструктура. Първоначално Дружеството възнамерява да се фокусира в проекти в гр. София;
- Технически параметри на проекта – Вътрешното разпределение и използването на съвременни материали и технологии оказва все по-голямо влияние върху успешната реализация на нови жилищни проекти в столицата;
- Цена - Дружеството ще се старее да придобива инвестиции на възможно най-изгодна цена, което е в най-добър интерес на акционерите му.

Туризм

Стратегията на Дружеството предвижда инвестиции в туристическия сектор в България при максимален размер на Емисията чрез придобиване на дялове в компании, които притежават и/или управляват ваканционни и/или хотелски имоти. Осъществяването на инвестиции в сектора ще бъде направено след внимателен анализ на тенденциите и перспективите пред туристическия сектор и отделните локации.

Стратегическите решения на Емитента за постигане на посочените по-горе цели са от компетентността на Съвета на директорите при спазване на изискванията на Устава, Правилата на Съвета на директорите, ЗППЦК и Търговския закон. В случай на големи инвестиции, попадащи в ограниченията на чл. 31 ал.3 от Устава, теследва да бъдат одобрени от Общото събрание на акционерите, което впоследствие възлага осъществяването им на Съвета на директорите.

Финансирането на инвестиционните цели ще се осъществява посредством упражняване на предлаганата емисия варианти. Към датата на Проспекта управителните органи на Дружеството не възнамеряват да използват алтернативни видове финансиране, но в случай на необходимост е възможно да бъде взето решение за усвояване на банкови кредити.

9.4 .Ключови допускания

Реализирането и графикът на инвестиционните планове на Алфа България зависи от няколко основни предпоставки:

□ *Осигуряване на нужното финансиране*

За Дружеството е от ключова важност да постигне значим размер на операциите, което може да стане само при успех на Предлагането и последващо упражняване на вариантите.

□ *Възможности и капацитет на СД да генерира и договаря достатъчно атрактивни инвестиционни идеи и да управлява активно тяхната реализация*

Опитът на СД на Дружеството е основен фактор, както при иницирането на инвестиционни решения, така и при практическото им договаряне и изпълнение. Във връзка с дългогодишния управленски опит на всички членове на СД, Дружеството счита, че настоящият състав на СД разполага с необходимия професионален опит и познания, за да реализира инвестициите в предвидените проекти.

Същевременно, Уилям Фитцпатрик Костофф като изпълнителен директор на Риджънт Кепитал АД и като експерт в сферата на инвестиционното банкиране и консултации има опит в инвестиционни проекти от различни сектори на икономиката. Предметът на дейност на Риджънт Кепитал АД е всичкивидовестроителна и инвестиционна дейност в страната и чужбина в областта на търговията, селското стопанство, туристическата индустрия, строителството, транспорта, промишлеността, сферата на услугите, интелектуалната собственост, управление на своя и поверена собственост при осъществяване на инвестиционна и строителна дейност, както и всяка друга дейност, представителство на български и чуждестранни юридически и физически лица, както и формиране и управление на инвестиционни материални и нематериални активи, управленска, търговска, рекламна, маркетингова, комисионна и лизингова дейност, консултации, разработване и финансиране на икономически и инвестиционни анализи, оценки и проекти и други дейности, които не са забранени от закона.

При необходимост се планира наемането на външни експерти и консултанти, които да помогнат с реализирането на проектите.

□ *Придобиване/изграждане на инвестиционните проекти на оптимална цена*

Постигането на баланс между цена и качество на проектите на Дружеството е най-значимата предпоставка за реализиране на високи приходи и рентабилност. За осъществяването на тази цел ще се подхожда изключително избирателно и ще се следват максимално, посочените по-горе критерии за избор на проекти от конкретния сектор.

□ *Специфични допускания за всеки конкретен сектор*

- *за енергийни проекти* – наличие на дългосрочен икономически растеж в България, обусловен от ръст в индустриалното производство, и продължаване на провежданите политики от ЕС в сектор зелена енергия, водещо както до повишаване на бъдещите цени на електроенергията, така и до затвърждаване на тенденцията за повишено търсене на устойчиво произведена електроенергия от големите индустриални потребители. Важен фактор е и развитието на технологиите при фотоволтаичните панели и ветрогенератори. Спадът на доставните цени през последните години води до намаляване на себестойността на електроенергията от възобновяеми източници до

нива, които са конкурентни с тази на ТЕЦ-овете, дори и без наличието на държавни субсидии.

- *за жилищни проекти в София* - запазването и повишаването на цените/наемите на недвижимите имоти в София е ключов фактор за успеха на дейността на Дружеството, доколкото предопределя доходността на направената инвестиция. Конкуренцията на пазара на имоти в София от гл.т. на предлагането се засилва през последните години, следвайки възстановяването на търсенето и тенденцията най-вероятно ще се запази в дългосрочен план. Средносрочен натиск би оказало трайно увеличаване на нивото на безработицата при по-бавно възстановяване на икономиката от кризата, предизвикана от COVID-19. Въпреки това, Дружеството смята, че търсенето на жилища в София ще е стабилно през следващата година и то ще може да се позиционира добре на пазара чрез проектив сегменти, които гарантират стабилно и платежоспособно търсене.

- *за хотелски обекти по Черноморието* –до 2019 г. имаше тенденция за постоянен ръст на туристите по Българското Черноморие, както и съответното увеличение на броя и качеството на предлаганата леглова база. Ключово допускане за успеха на инвестициите е бързото възстановяване на сектора през 2021 г. след регистрираните значителни спадове през 2020 г. на посещенията от чужди туристи, поради глобални рестрикции за пътуване.

Степен на зависимост на допусканията от външни и вътрешни фактори

Като цяло Дружеството определя зависимостта на посочените допускания от външни и вътрешни фактори като висока.

Сред външните фактори може да се отличи пандемията от COVID-19. Към датата на Проспекта пандемията продължава да нанася икономически щети в различни сектори и сфери на глобалната икономика, като по-продължителен период за намиране на устойчиво решение може да окаже неблагоприятно влияние върху доходността или времето за реализация на проектите на Дружеството.

Сред вътрешните фактори основна е зависимостта от състава на СД. Текущите членове имат значителен дългогодишен опит, както и са водещ фактор в избора на предложените проекти по-долу. Въпреки това, Емитентът счита, че този опит не е толкова специфичен, че да не може да бъде компенсирани/заменени при необходимост.

9.5. Анализ на чувствителността във връзка с приетите допускания

С оглед липсата на конкретна прогнозна информация за приходи от продажби на Дружеството и/или печалби, в настоящия документ не може да бъде представен анализ на чувствителността в цифров вид. Идентифицирани са основните променливи, които при свое негативно движение е разумно вероятно да окажат съществено негативно влияние върху печалбите на Дружеството.

□ Осигуряване на нужното финансиране

Най-същественият компонент в реализирането на корпоративната стратегия на Дружеството е пласирането на емисията варианти и последващото им упражняване. При неуспешно пласиране на Емисията или липсата на интерес от инвеститорите за упражняване на притежаваните от тях варианти, Дружеството няма да може да осъществи нито един от посочените проекти. В този случай с оглед на това, че Дружеството е декапитализирано от продължителен период от време съществуват

рискове то да продължи да бъде декапитализирано. За повече информация за конкретния риск, виж „Рискове, специфични за Дружеството“.

Към датата на проспекта Дружеството не разполага с инвестиции в други компании и/или проекти. С цел увеличаване на приходите, съответно подобряване на финансовото състояние и капитализацията на Алфа България, докато стартира реализацията на проектите от дългосрочната стратегия, Съветът на Директорите е взел решение паричните средства на Дружеството да бъдат предоставени под формата на заеми на фирми, които имат добра кредитна история към датата на отпускането, нямат получени други кредити и нямат задължения към данъчните администрации.

При неуспешно предлагане след падежа на текущите договори средствата ще бъдат вложени в основна дейност или могат да продължат да бъдат предоставяни като заеми при наличието на атрактивни лихвени условия. Падежът на по-голяма част от договорите (83% от предоставените заеми) е в средата на 2021 г., като Съветът на директорите ще вземе бъдещото решение съобразно своите правомощия при спазване на изискванията на Устава, Правилата за работа на СД, ЗППЦК и Търговския закон.

На този етап емитентът Емитентът не смята да използва дългово външно финансиране за осъществяване на проектите, но в случай на необходимост е възможно да бъде взето решение за усвояване на банкови кредити.

Възможности и капацитет на СД да генерира и договаря достатъчно атрактивни инвестиционни идеи и да управлява активно тяхната реализация

Съветът на Директорите е основен двигател при актуализацията и реализацията на корпоративната стратегия на Дружеството, съответно последната е силно зависима от състава и качествата на неговите членове. Членовете на Съвета на директорите имат значителен дългогодишен опит в реализацията и управлението на компании в различни сектори. Напускането на някой от Членовете по време на реализацията на предложените проекти може да се отрази на техния график или изцяло да промени корпоративната стратегия на Дружеството. Въпреки това, Емитентът счита, че този опит не е толкова специфичен, че да не може да бъде компенсиран/заменен при необходимост.

Придобиване/изграждане на инвестиционните проекти на оптимална цена

Реализирането на плановете на Емитента зависи в голяма степен от наличието на качествени инвестиционни проекти, като основният определящ параметър е атрактивната стойност, на която може да бъде придобит/изграден един такъв проект. В зависимост от избора на инвестиционни проекти, тази стойност може се формира от цената на придобиване на дялове/акции в друго дружество, цената на придобиване на парцел за бъдещо строителство на електроцентраля или жилищен проект, цените на проектиране, на строително-монтажните работи, на оборудването и на строителните материали и др. Конкретният ефект върху рентабилността на Дружеството от невъзможността да се реализират проекти с достатъчно привлекателни параметри не може да бъде точно измерен на този етап, но при всички положения „Алфа България“ АД ще се стреми към реализирането на доходности над средните за всеки сектор, към който са насочени неговите инвестиции.

Специфични допускания за всеки конкретен сектор

- *за енергийните проекти*–Последната прогноза на Световната банка е за спад на икономиката на България от 5.1% през 2020 г. (коригирано от 6.2% в предходната) и възстановяване от 3.9% през 2021 г (стара прогноза от 4.3%). Спадът на икономиката неминуемо ще доведе до спад в потреблението на електроенергия. Същевременно, проектът за фотоволтаичен парк ивятърна електроцентрала се очакват да започнат да функционират през следващата година, когато икономиката би трябвало да е във фаза на възстановяване. По-бавно възстановяване на икономиката, неблагоприятна промяна в политиката на ЕС за увеличаване на дела на зелената енергия или по-ниски изкупни цени на електроенергията би довело до намаляване на доходностите от проектите. Конкретните ефекти върху рентабилността на проектите не могат да бъдат измерени на този етап, като Дружеството ще се стреми да съобразява параметрите на проектите с очакванията за развитието на икономиката, както и със законодателната рамка в областта.

- *за жилищни проекти в София* – Икономическата криза може да доведе до свиване на търсенето на пазара на недвижими имоти в София. Това би оказало негативен ефект върху общите ценови/наемни равнища и съответно върху доходността на Дружеството. Моделирането на конкретния ефект от подобно събитие е практически невъзможно без да е стартирана конкретна инвестиция от Дружеството и без да е ясна структурата на приходите. Поради високата чувствителност на стратегията на Дружеството към рентабилността на жилищните проекти, СД възнамерява да стартира финалните фази на проучване на конкретни инвестиционни проекти едва в момент, когато ще могат с по-висока сигурност да се преценят дългосрочните негативни ефекти върху сектора.

- *за хотелски обекти по Черноморието*– По данни на Световната организация по туризма към ООН глобалният спад на пристигащите международни туристи през първото полугодие достига 65% на годишна база. Най-засегнатият регион през периода е Азия със спад от 72% на годишна база, следвана от Европа с 66% и Америките с 55%. За цялата година според разглежданите сценарии от организацията спадът на международния туризъм може да достигне 60-80% при броя туристи. Ефектът върху хотелите на Черноморието бе изключително неблагоприятен, тъй като чуждестранните туристи формират значителна част от общия брой и липсата им не бе компенсирана от по-високото търсене от български туристи. Според данни за осемте месеца до август 2020 г. намалението на приходите на всички български хотели само от чуждестранни туристи достига почти 72% при 74.5% по-малко нощувки. Очакванията в момента са за спад и по-късно начало на ранните резервации за следващия летен сезон. В тази обстановка Дружеството възнамерява да стартира финалните анализи и преговори за придобиване на хотел през следващата година, което ще позволи, както по-добро остойностяване на ефектите от кризата, така и ще може да доведе до придобиване при по-добри пазарни условия.

9.6 .Основания за Предлагането на варианти

Целта на Предлагането е осигуряване на възможност за гъвкаво финансиране на бъдещите инвестиции на Дружеството. От една страна, поэтапното финансиране чрез упражняване на варианти би позволило усвояване на точно необходимата сума, без да остават "излишни" набрани средства, които иначе биха могли да генерират по-висока възвръщаемост за инвеститорите. От друга страна, евентуално няколкократно упражняване на варианти би било по-лесноосъществимо и изгодно за Дружеството,

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД

отколкото няколкократно набирание на капитал чрез емитиране на други ценни книжа, например акции.

Основните разходи на Емитента по предлагане на настоящата емисия се очаква да са, както следва:

Очаквани разходи (лева)

Разходи за външни услуги, вкл.	10 179.15
Възнаграждение на упълномощения инвестиционен посредник	9 779.15
Възнаграждение на одитора за издаване на декларацията по ЗППЦК	400
Индикативни разходи за такси и комисионни, вкл.	2 860
Такса за регистрация на емисията права в „Централен депозитар“ АД*	1 004
Такса за присвояване на ISIN код на емисията права и варианти	144
Такса за регистрацията на емисията варианти в „Централен депозитар“ АД*	1 012
Такса към „Българска фондова борса“АД за допускане на вариантите до търговия	500
Приблизителни общи разходи	13 039.15
Приблизителни общи разходи на вариант	0.0002

Източник: „Алфа България“ АД

*Посочените разходи са индикативни.

Предвид разходите, нетните постъпления от Емисията при минимално възможно и максимално записване биха били както следва:

Очаквани постъпления (лева)

	Минимален размер	Максимален размер
Съществуващи акции (бр.)	1 181 160	1 181 160
Брой права (бр.)	1 181 160	1 181 160
Брой издадени варианти (бр.)	160 000 000	194 891 400
Емисионна цена на 1 вариант	0.002	0.002
Брутни постъпления от емисията	320 000	389 783
Приблизителни нетни постъпления от емисията	287 403	357 186
Приблизителни нетни постъпления на вариант	0.0018	0.0018

Източник: „Алфа България“ АД

Предвид стойността на очакваните нетни постъпления, от съответно 287.4 хил. лв. и 357.2 хил. лв. при минимално и максимално записване, привлеченият ресурс от пласирането на варианти не би бил достатъчен за финансиране на инвестициите, посочени в следващата секция, съответно тези средства няма директно да започнат да генерират възвръщаемост на инвеститорите. Набраните средства обаче ще бъдат използвани за капитализиране на Дружеството и в оперативната му дейност като оборотни средства, включително за покриване на необходимите разходи при проучване и стартиране на набелязаните инвестиционни цели. Ако новоиздадените варианти не бъдат упражнени в определен по усмотрение на Съвета на директоритесрок, Дружеството си запазва правото да инвестира остатъчните постъпления от настоящата Емисия в други проекти извън секция „Използване на

набраните средства“, съгласно предмета на дейност на Дружеството.

Постъпленията от предлагането няма да се използват за придобиване на активи извън обичайната дейност на Емитента, за финансиране на оповестени придобивания, или за освобождаване, намаляване или окончателно изкупуване на дълг.

9.7 .Инвестиционни целив периода до падеж на емисията варианти

При осъществяване на емисията варианти в максимален размер и последващо упражняване на всички издадени варианти Емитентът ще може да привлече финансиране от новоиздадени акции в размер на 194.9 млн.лв. Съответно, при записване на минималния размер от емисията варианти и последващото им пълно упражняване постъпленията за Дружеството от новоиздаваните акции ще бъдат 160 млн.лв.

Тъй като Емитентът не може да предвиди резултатите от текущото Предлагане, както и броя на упражнените Варианти и датите на упражняването им, бъдещото използване на потенциалните постъпления от конвертиране на Емисията е приоритизирано съгласно корпоративната стратегия на Дружеството. В следващата таблица са описани инвестиционни цели в рамките на следващите 5 години, които могат да се финансират със средства от упражняване на вариантите, подредени по своя приоритет. При висок инвеститорски интерес Емитентът възнамерява всички проекти да бъдат осъществени в рамките на следващите две календарни години.

Дружеството се е насочило към посочените проекти, тъй като счита, че секторите, в които се намират са едни от най-перспективните за българската икономика. (Виж „Преглед на индустрията“). Сумите са примерните за проектите, чиито ключови данни са посочени по-долу и са формирани на база средни пазарни стойности на изграждане на проекти с посочения капацитет.

Приоритет	Примерни проекти	Размер (лв.)
1	Изграждане на проект за фотоволтаичен парк с обща инсталирана мощност от 100MWp	до 117 000 000
2	Изграждане на ветрогенераторна електрическа централа с инсталирана мощност от 30 MW	до 39 000 000
3	Строителство на жилищен комплекс в гр. София с РЗП около 30 000 кв.м	до 35 000 000
4	Придобиване на хотел в Черноморски курортии реновация	до 9000 000

Емитентът очаква, че при пласиране на емисията в максимален размер и последващо упражняване на всички варианти, средствата да са достатъчни за изпълнение на планираните инвестиции.

При Емисия в минимален размер приоритетно ще бъдат разглеждани проектите за изграждане на мощности за производство на електроенергия от възобновяеми източници, като счита, че средствата при упражняване на издадените вариантите ще са достатъчни за тях. Останалите инвестиционни намерения ще бъдат отложени до

реализация на ВЕИ проектите поради липса на средства за посочените в таблицата приблизителни размери на инвестициите. На този етап Емитентът не смята да използва дългово външно финансиране за осъществяване на проектите и смята да ги развива със средствата от упражняване на варианти и собствени средства след стартиране на ВЕИ проектите, но в случай на необходимост е възможно да бъде взето решение за усвояване на банкови кредити.

Дружеството не може да предвиди графика, по който инвеститорите ще заявяват упражняване на Предлаганите Варианти и резултатите от всяка подписка. С оглед на реда за упражняване на варианти (секция *Ред за упражняване на вариантите /право на записване на базовия инструмент/*), при който подписката се счита за успешно приключила, независимо от броя на записаните акции е възможно да възникне ситуация, при която не е набран достатъчно собствен капитал за реализиране изцяло на посочените проекти. Този риск е описан в Рискови фактори - Риск от неуспешно осъществяване на настоящото предлагане и/или затруднения при набиране на капитал чрез упражняване на вариантите.

В този случай е в компетенциите на СД да прецени дали са набрани достатъчно средства за стартиране на някой от посочените проекти според реда на неговия приоритет и дали е необходимо привличане на банкови кредити, които да бъдат използвани, докато се упражнят допълнително количество варианти.

В случай, че средствата не са достатъчно за стартиране на поредния проект и не бъдат упражнени нови варианти в определен по усмотрение на Съвета на директорите срок, Дружеството си запазва правото да раздели проектите на етапи или, ако това не е достатъчно да започне някой от проектите, които са следващи по приоритет. Специално проектът за фотоволтаичен парк, който е обявен за приоритетен, е разделен на 21 броя 4 до 6 MWp инсталации, както е посочено по-долу, което благоприятства разделяне при необходимост.

Ако до изтичане на падежа на вариантите не последва ново упражняване по предложение на СД, Дружеството може да инвестира остатъчните средства в други проекти извън секция *„Използване на набраните средства“*, съобразено с предмета му на дейност.

Изграждане на фотоволтаичен парк

В рамките на инвестиционната си програма Дружеството проучва придобиването на проект за фотоволтаичен парк. Към датата на Проспекта няма поет твърд ангажимент за придобиването на проекта.

Фотоволтаичният парк се предвижда да има обща инсталирана мощност от над 100 MWp, разделена на няколко 4 до 6 MWp инсталации. Проектът се предвижда да включва мощности за съхранение на електроенергия с капацитет от 15 MWp/h. Проучва се възможност за сключване на договори за балансираща мощност с Електроенергиен Системен Оператор ЕАД (ЕСО), чрез които да бъдат реализирани част от капацитета на фотоволтаичния парк след въвеждането му в експлоатация.

Ключови данни

Локация: с. Михалич, Харманли

Капацитет: Общо над 100 MWp, разделени 21 отделни инсталации с индивидуална мощност от

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД

4 до 6 MWp

Размер на парцела:около 1 750 декара

Вътрешна мрежа:20 kV

Слънчево греене: 1 500 kWh/кв.м.

Предвиждано стартиране на производство на електроенергия:първата половина на 2021

Срок на експлоатация:25 години

Обща инвестиция: около 117 млн. лева, включваща 10 млн.лв. са придобиване и стартиране на проекта, заедно с всички такси и разрешителни, и 107 млн. лв. стойност за оборудване, строително монтажни дейности, изграждане на подстанция, вътрешна ел.мрежа и присъединяване. Предоставените стойности се базират на проучване на СД за средните разходи за изграждане на подобни съоръжения в България. Разходите за лицензиране и присъединяване към електропреносната мрежа се базират на текущите тарифи в сектора.

Предполагаема структура: Дружеството възнамерява да осъществи проекта посредством закупуване на 100% от капитала на проектна компания „Солар-Холд“ ЕАД. Последната притежава разрешения за строеж на фотоволтаичен парк с посочените по-горе параметри, както и има индикативна оферта от АББ България за изграждане и последващо поддържане и управление на парка. Преди сключването на договор за покупка на „Солар-Холд“ ЕАД, Дружеството възнамерява да извърши правен и финансов анализ на наличната документация и разрешителни с цел удостоверяване на възможността за реализирането на проекта.

Солар-Холд ЕАД, ЕИК 175313211 е учредено през 2008 г. с предмет на дейност развитие и управление на проекти в областта на енергетиката, основно фотоволтаични проекти; проектиране, изграждане и експлоатация на фотоволтаични електроцентрали; производство на електрическа енергия; инвестиции в дъщерни дружества за развитие на фотоволтаични проекти, както и всяка друга дейност, непротиворечаща на закона. Към края на 2019 г. Дружеството има регистриран капитал от 1.626 млн. лв. и собствен капитал от 1.264 млн. лв. Офертната цена за 100% от акционерния капитал на „Солар-Холд ЕАД е 15 000 лв, като тя следва да бъде потвърдена от правния и финансовия анализ, който Дружеството възнамерява да извърши. Няма ангажимент за придобиване на компанията на посочената цена.

Изрично се обръща внимание и се акцентира факта, че Дружеството "Солар-Холд" ЕАД не е изготвяло и съответно не е публикувало нови данни съдържащи обновена финансова информация поради липса на дейност на фирмата, и това става видно от проверка в Търговския Регистър, където липват данни по-нови от 2019 г. Следователно, предвид, че "Солар-Холд" ЕАД не е изготвяло и публикувало финансови отчети и каквито и да било документи изразяващи финансови показатели на фирмата, Алфа България АД не е в състояние да представи подобни обновени фирмени отчети поради неналичието на изискваните документи.

При условия за извършване на сделката, ще бъде извършен Due Diligence (Дю Дилидженс) на "Солар-Холд" ЕАД въз основа на който ще бъде устаовено финансовото състояние, техническата готовност и правното състояние на фирмата.

Към този момент няма информация относно дейността на дружеството, тъй като от 2012г. дружеството е замразило дейността си поради недостатъчно налични финансови средства за реализация на проекта.

Поради неизвършването на нови финансови отчети и документи разкриващи финансовото състояние на "Солар-Холд" ЕАД заради липса на дейност, "Алфа България" АД, към момента на подаване на Проспекта разчита и прилага

единствено данните за фирмата, които са представени и оповестени в Търговския Регистър на България. След като се установят условия за извършване на сделката, "Алфа България" АД ще поеме задължението да извърши финансов анализ (Due Diligence) за да установи нейното състояние.

Считано от 13.01.2021 г., Валери Петров Китев е бил отписан като изпълнителен директор на „Солар-Холд“ ЕАД и след като той, считано от 11.02.2021 г., по своя инициатива и на основание чл. 233, ал. 5 от Търговския закон е заявил за вписване освобождаването си в Търговския регистър като изпълнителен директор и член на съвета на директорите на Алфа България АД и считано от 11.02.2021 г. е вписано в Търговския регистър, освобождаването на Валери Петров Китев като изпълнителен директор и член на съвета на директорите на „Алфа България“ АД, към датата на настоящата поправка на Проспекта, решението за закупуване на посочената компания **вече НЕ** подлежи на съображение с режима на чл.114 за одобрение на сделки със заинтересовани лица и разпоредбите на чл. 114а ЗППЦК за неучастие на заинтересовани лица при вземане на решения, попадащи в приложното поле на чл. 114 от ЗППЦК.

Състояние на проекта: Към датата на Проспекта, с изключение на издадените разрешения за строеж, проектът е на идейна фаза и Емитентът не е поел твърд ангажимент за придобиването на „Солар-Холд“ ЕАД.

Срок за реализация: 6-7 месеца

Реализиране на инвестиционните намерения на Дружеството и необходимото време за това ще зависят от броя записани варианти и бъдещите пазарни условия за упражняването им като към датата на Проспекта няма поет твърд ангажимент.

Други проекти

Към датата на Проспекта Дружеството е в начален етап на проучване на останалите инвестиционни цели в таблицата по-горе.

Ветрогенераторна електрическа централа

Локация: с. Горичане, гр. Шабла

Капацитет: 30 MW, разделен 10 бр. ветрогенератори всеки от по 3 MW

Очаквано производство на електроенергия: около 76 000MWh годишно

Обща инвестиция: около 39 млн. лева, включваща 28 млн.лв. разходи за оборудване (ветрогенератори), като останалото са строително-монтажни разходи, стойност на земята и на необходимите такси за лицензиране и присъединяване към електропреносната мрежа. Предоставените стойности се базират на проучване на СД за средните разходи за изграждане на подобни съоръжения в България. Разходите за лицензиране и присъединяване към електропреносната мрежа се базират на текущите тарифи в сектора.

Предполагаема структура и състояние на проекта: Към датата на Проспекта няма действащ проект с посочените параметри в посочената локация, които Дружеството предвижда да закупи. При наличие на необходимото финансиране от упражнени варианти, СДвъзнамерява да учреди нова проектна компания – еднолично дъщерно дружество на Емитента, чрез която да закупи подходящ парцел в района на с. Горичане и да развие ветрогенераторна електрическа централа с посочените параметри.

Жилищен проект

В рамките на инвестиционната си програма Дружеството е проучвало придобиването на проекти за изграждане на жилищни сгради с надземно РЗП от около 30,000 кв.м. в

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД

гр. София. Посочените конкретни суми са за проект за изграждане на две жилищни сгради в западната част на столицата.

Ключови данни

Локация: кв. Овча Купел

Брой сгради: 2

Строителни параметри: плътност – 60%; интензитет – 3.5; kota корниз - 21.5м

Площ на парцела: около 10 декара

РЗП (надземно): 30 000кв.м.

Брой жилищни единици: 228

Брой паркоместа: 257

Предполагаема структура: Структурата зависи от извършването на правен и финансов анализ на собствеността на проучваните жилищни проекти, като Дружеството ще се стреми да оптимизира разходите по придобиване. Основание за извършване на такъв анализ ще бъде осигуряване на необходимото финансиране за изпълнение на проекта. Към датата на Проспекта посочения примерен проект е собственост на несвързано юридическо лице. Дружеството няма поет ангажимент за придобиване на проектна компания или за учредяване на нова такава във връзка с посочения жилищен проект.

Състояние на проекта: Към датата на Проспекта развитието на посочения проект не е стартирало.

Стойността на инвестицията от до 36 млн.лв. е определена при офертна цена от 210 евро без ДДС за придобиването на проекта (земя и разрешителни) вкл. разходите по прехвърлянето и себестойност на строителството от 400 евро/кв.м., която е средната за жилищни строителни обекти в София. Финалните разходи за строителство могат да бъдат определени едва след придобиване на проекта и сключване на договор със строителна компания. Няма поет твърд ангажимент за придобиването на проекта.

Хотел на Черноморието

В рамките на инвестиционната си програма Дружеството е проучвало придобиването на хотели в курортен комплекс Златни пясъци. Посочената примерна сума е за офертиран съществуващ и функциониращ бутиков хотел с 81 стаи в комплекса, построен през 2007 г., като стойността е определена на база пазарни цени.

Ключови данни

Локация: к.к. Златни пясъци

Брой стаи: 81 – 71 двойни, 9 студия и 1 ВИП апартамент

РЗП: 11 600 кв.м.

Средна натовареност по време на летен сезон: 85% преди 2019 г.

Допълнителни услуги: спа, вътрешен и външен басейн, фитнес, бар и ресторант, собствен транспорт и паркинг

Предполагаема структура: Начинът на придобиване зависи от извършването на правен и финансов анализ на собствеността на проучвания хотел, като при решение СД ще се стреми да оптимизира разходите по придобиване. Основание за извършване на такъв анализ ще бъде осигуряване на необходимото финансиране за изпълнение на проекта. Към датата на Проспекта

Дружеството няма поет ангажимент за придобиване на хотела или юридическото лице, което е негов собственик.

Състояние: Годишните приходи на посочения хотел в периода 2017-2019 г. варират между 0.5-1.0 млн.лв. Стойността на инвестицията от 9 млн.лв. отговаря на цена от 60,000 евро на стая. Няма поет твърд ангажимент за придобиването на проекта.

9.8. Основни дейности през следващите 2 години

В рамките на следващите 2 години Алфа България очаква да стартира следните проекти:

- При максимално записване на Емисията Дружеството планира веднага да започне активни преговори за финализиране на придобиване на проекта за фотоволтаичен парк. Очакванията на Дружеството са, че при успешно упражняване на Варанти за суми, достатъчни за посочената инвестиция във фотоволтаичния парк, той да може да бъде изграден и пуснат в експлоатация в рамките на 6-7 месеца.

- В първата половина на 2021 г. Дружеството планира да приключи проучванията си за инвестиция във ветрогенераторна електрическа централа, като при наличие на средства от упражняване на Варанти се планира проекта да бъде осъществен през следващата година

- Същевременно ще се изготвят проучвания, прогнози и оценки за състоянието на пазара на недвижими имоти в София и хотелите по Черноморието, за да може Дружеството да е готово с маркетингането на примерните проекти пред притежателите на варианти. Очакванията на Емитента в текущата икономическа ситуация е да има готовност за осъществяването на тези проекти в средата на 2021 г., като конкретната реализация ще зависи от периода, в който ще бъдат упражнени необходимия брой варианти за реализацията на тези проекти.

На този етап Дружеството не може да представи график на дейностите по осъществяване на проектите, защото той зависи от инвеститорския интерес за упражняване на варианти.

9.9. Екологични въпроси

Стратегията за развитие на "Алфа България" АД не включва притежаване на активи, предпоставящи възникване на екологични проблеми. Емитентът е анализирал внимателно и ще продължи да анализира всеки проект за потенциални екологични въпроси. Дружеството възнамерява да спазва изцяло законодателството в областта на екологията при реализацията на всички свои проекти. Проектите, свързани с изграждането на ВЕИ електроцентрали ще бъдат съгласувани с всички компетентни институции съгласно изискванията за съхранението и опазването на околната среда и опазването на човешкото здраве. Към датата на Проспекта мениджмънтът счита, че не съществуват екологични въпроси за посочените запланувани дълготрайни материални активи, които могат да окажат влияние върху използването им в бъдеще.

9.10. Бъдещи предизвикателства и перспективи пред Емитента във връзка с реализирането на инвестиционните проекти

Бъдещите предизвикателства и перспективи пред Емитента във връзка с реализирането на примерните проекти са разгледани за всеки от проектите.

Фотоволтаичен парк с. Михалич

Перспективи	Предизвикателства
<p><u>Благоприятни регулации</u> – употребата на зелена енергия е заложено в Европейското законодателство</p> <p>к</p> <p>ато тенденциите е за увеличаване на целите за постигане на въглероден неутралитет</p> <p><u>Растящ пазар</u> – все повече големи компании си гарантират потреблението на зелена енергия чрез сключване на договори с производители</p> <p><u>Растящи цени</u> – Очакване, че цената на електроенергията в България ще расте, поради големия дял на електроенергия от централи на въглища (40%), за които има повишаване на екологичните изисквания</p> <p><u>Благоприятни условия</u> – слънчевата радиация в избрана локация е над средната за страната</p> <p><u>Развиващи се технологии</u> – подобряване на технологиите за производство на фотоволтаични панели, които намаляват производствената цена на електроенергията</p>	<p><u>Местно законодателство</u> – чести промени в Закона за енергетиката</p> <p><u>Разстояние</u> – 20 км до магистрални електропроводи</p> <p><u>Време</u> за получаване на всички лицензи и разрешителни</p> <p><u>Свързани лица</u> – Към датата на настоящия Проспект, Закупуването на проектната компания „Солар-Холд“ НЕ попада в категорията за сделки със свързани лица и съответно НЕ подлежи на съобразяване с режима на одобрение на сделки със свързани лица</p>

Ветрогенераторна електроцентрала

Перспективи	Предизвикателства
-------------	-------------------

<p><u>Благоприятни регулации</u> – употребата на зелена енергия е заложено в Европейското законодателства като тенденцията е за увеличаване на целите за постигане на въглероден неутралитет</p> <p><u>Растящ пазар</u> – все повече големи компании си гарантират потреблението на зелена енергия чрез сключване на договори с производители</p> <p><u>Растящи цени</u> – Очакване, че цената на електроенергията в България ще расте, поради големия дял на електроенергия от централи на въглища (40%), за които има повишаване на екологичните изисквания</p> <p><u>Благоприятни условия</u> – Благоприятна роза на ветровете и висока средна скорост на вятъра в района на инвестиционния проект</p>	<p><u>Местно законодателство</u> – чести промени в Закона за енергетиката</p> <p><u>Време</u> за получаване на всички лицензи и разрешителни</p>
---	--

Жилищен проект – гр. София

Перспективи	Предизвикателства
<p><u>Локация</u> – повишен интерес към района след пускане на третата линия на метрото</p> <p><u>Пазар</u> – пазарът на недвижими имоти в София е най-развития в страната и се очаква да се възстанови по-бързо от останалите водещи градове</p> <p><u>Платежоспособно търсене</u> – Доходите на населението в София са значително над средните за страната</p>	<p><u>Икономическа криза</u> – Икономическата рецесия във връзка с пандемията води до намаляването на наемните равнища в София, като се очаква да доведе и до краткосрочен спад на цените на недвижимите имоти</p> <p><u>Конкуренция</u> – стартирането на множество нови проекти в столицата</p>

Хотел на Черноморието

Перспективи	Предизвикателства
<p><u>Пазар</u> – постоянен ръст на чуждестранните туристи в страната</p> <p><u>Благоприятен момент</u> – Спадът в приходите от туризъм през 2020 г. ще създаде натиск на цените на хотелите надолу поради очаквани икономически проблеми за по-неефективните проекти</p>	<p><u>Пандемия</u> – Сценариите са за възстановяване през 2021 г. при намиране на ваксина или друго устойчиво решение на пандемията</p> <p><u>Неизвестни дългосрочните последици</u> за потреблението на туристически услуги</p> <p><u>Геополитически конфликти</u> – В последните години има все по-чести прояви на геополитически конфликти в района, което се отразяват на предвидимостта на приходите от туристически услуги</p>

10. ПРЕГЛЕД НА ИНДУСТРИЯТА

10.1. Българската икономика³

Развитието на дейността на Дружеството е пряко обвързана с общите макроикономически тенденции в България.

Основни макроикономически показатели за България	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Брутен вътрешен продукт, млн. лв.	89 362	95 131	102 345	109 743	119 772	118 605
Годишен реален темп на изменение на БВП, %	4.0	3.8	3.5	3.1	3.7	-4.2
ХИПЦ, годишно изменение, %	-0.9%	-0.5%	1.8%	2.3%	3.1%	0.0
Безработица, средна за годината, %	9.1%	7.6%	6.2%	5.2%	4.2%	6%
Средна месечна работна заплата, лв.	878	948	1 037	1 146	1 274	1 387
БВП на глава от населението, лв.	12 449	13 346	14 464	15 622	17 170	17 105
Бюджетен (дефицит)/излишък, млн. лв.	-1 532	92	1 127	2 145	2 470	4 055.5
Бюджетен (дефицит)/излишък, % от БВП	-1.7%	0.1%	1.1%	2.0%	2.10%	-3.4%
Основен лихвен процент	0.01	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
Брутен външен дълг, % от БВП	74.1%	71.3%	65.4%	61.5%	58.0%	63.4%
Текуща сметка (дефицит)/излишък, % от БВП	0.1%	3.2%	3.5%	1.0%	3.0%	3%
Преки инвестиции в България, % от БВП	4.4%	1.9%	3.1%	1.8%	1.9%	3.5%
Преки инвестиции в България, млн. евро	2 001	927	1 619	983	1 139	2 123
Валутен курс на лв. за 1 евро	Фиксиран курс на 1.95583 лв. за 1 евро					
Валутен курс на лв. за 1 щ.д., края на периода	1.79	1.86	1.63	1.71	1.74	1.593

Таблицата по-долу представя обобщена информация за текущия дългосрочен рейтинг на Република България в чуждестранна валута, определен от специализираните международни рейтингови агенции.

Рейтингова агенция	Дългосрочен рейтинг	Перспектив а	Промяна
Moody's	Baa1	Стабилна	9 октомври 2020 г.
Standard&Poor's	BBB	Стабилна	27 ноември2020 г.
Fitch	BBB	Стабилна	21 август 2020 г.

Брутен вътрешен продукт

През периода 2004 г. – 2008 г. българската икономика се характеризира със стабилен реален ръст от около 6% годишно, обусловен главно от значителния приток на капитали от чужбина. Тези потоци, насочени предимно към банковия сектор и недвижимите имоти, стимулираха както частното потребление, така и корпоративните инвестиции. Засиленото търсене на потребителски и инвестиционни стоки доведе до увеличаване на дефицита по текущата сметка. Същевременно икономическият растеж предизвика дефицит на пазара на труда и повишаване на заплащането, което, в съчетание с вече по-високите цени на храните и горивата, предизвика скок в инфлацията.

³ Като източници за изготвяне на секцията „Българската икономика“ са използвани статистически данни от Българска народна банка, Национален статистически институт, Министерство на финансите

Глобалната финансова криза (2008 г.-2012 г.) предопредели нежеланието на инвеститорите да поемат рискове. В резултат на това, през 2009 г. притокът на капитали намаля и българската икономика влезе в рецесия. Спадът на преките чуждестранни инвестиции („ПЧИ“) беше придружен от бързо влошаване на постъпленията от износ вследствие на отслабналото международно търсене. Икономиката реагира автоматично чрез свиване на дефицита по текущата сметка и намаляване на инфлацията. Икономическата активност се сви, но през 2010 г. възстанови растежа си с 0.6% реален годишен ръст. Основен двигател на този икономически обрат бе стабилното подобрене на износа, докато вътрешното търсене запази ниски стойности (ръст от 0.7% на годишна база).

За периода 2011 г. - 2014 г. икономиката на България запази положителната си посока на развитие, макар и със забавящи се темпове на растеж. Основно влияние на побавния ръст оказва цялостната икономическа конюнктура и несигурността в Европа, обусловена от дълговата криза в Еврозоната. Като резултат, БВП през периода нарастваше плавно и достигна 83.9 млрд. лв. през 2014 г. През 2015 и 2016 г. положителните тенденции се засилиха, като БВП отчете 4.0% и 3.8% реален годишен ръст до съответно 89.3 и 95.1 млрд. лв. по текущи цени, нетният внос се превърна в нетен износ, а вътрешното търсене продължи да се увеличава.

В унисон с цялостната конюнктура в Европа, реалният годишен ръст на БВП през 2017 г. и 2018 г. се забави леко до, съответно, 3.5% и 3.1% на годишна база, но остана над средното за Европа. През 2019 г. ръстът на икономиката отново се ускори до 3.7% като самият БВП за 2019 г. достигна 119.8 млрд. лв. по текущи цени. Най-съществен принос и през трите години имаше крайното потребление, което се разширяваше с нарастващи реални темпове - съответно 3.9%, 4.6% и 4.7%.

Водещ сектор в композицията на брутната добавена стойност през 2019 г. е този на услугите с дял от 71.2% по текущи цени (+4.6% реален ръст на годишна база). През 2019 г., селското стопанство (3.7% от БДСпо текущи цени) също значително подобри представянето (4.1% ръст на годишна база) си след спада, регистриран през 2018 г. От друга страна, индустрията (25% дял в БДСпо текущи цени) регистрира спад за втора поредна година (-0.5% на годишна база).

По предварителни данни, през третото тримесечие на 2020 г. БВП регистрира спад с 5.2% на годишна база и достига 31.7 млрд. лв. (по текущи цени). Отново водещ сектор в композицията на брутната добавена стойност е този на услугите, като този път той намалява и заема 66% (1.9 п.п. по-малко спрямо година по-рано). За сметка на това, обаче индустрията и аграрният сектор увеличават приноса си спрямо третототримесечие на 2019 г., съответно до 27.5% и 6.5%.

През тримесечието стойността на брутната добавена стойност намалява със 4.6% на годишна база, обуславяйки се най-вече от спада при секторите „Търговия, ремонт на автомобили и мотоциклети; транспорт, складиране и пощи; хотелиерство и ресторантьорство“ (-12.9%), „Добивна промишленост; преработваща промишленост; производство и разпределение на електрическа и топлинна енергия и на газообразни горива; доставяне на води; канализационни услуги, управление на отпадъци и възстановяване“ (-7.1%), „Операции с недвижими имоти“ (-5.9%), „Строителство“ (-

2%), „Култура, спорт и развлечения; други дейности...“ (-7.6%), „Професионални дейности и научни изследвания; административни и спомагателни дейности“ (-0.6%) и „Селско, горско и рибно стопанство“ (-4.7%). От друга страна, въпреки негативния ефект от предприетите мерки за ограничаване на разпространението на пандемията от COVID-19, секторите „Създаване и разпространение на информация и творчески продукти; далекосъобщения“ (+4.3%), „Финансови и застрахователни дейности“ (+4.8%) и „Държавно управление; образование; хуманно здравеопазване и социална работа“ (+2.8%) регистрираха реални ръстове на годишна база.

От гледна точка на разходите за крайно потребление, основна причина за негативната динамика на БВП през третото тримесечие има спада в брутно капиталобразуване (-9.6% на годишна база), както и по-бързия темп на спад на износа (20.8% спад по съпоставими цени) спрямо този на вноса (-4.3%). Положително влияние се оказва от ръста на колективното потребление (+5.1%) и индивидуалното потребление (2.5%).

Заради тежката епидемиологична ситуация, както в страната, така и в света, Европейската комисия прогнозира значителен спад в БВП на страната през настоящата година (-5.1%) - в резултат на неблагоприятното въздействие на предприетите мерки за ограничаване на разпространението на пандемията. С постепенното вдигане на ограничителните мерки се очаква възстановяване на икономическата активност което ще продължи и през 2021 г. когато се очаква БВП да отбележи ръст от 2.6%. ЕК счита, че основен принос за възстановяване на икономическата активност ще има индивидуалното потребление в резултат на подобряване на доверието на потребителите. За сравнение, ЕК очаква икономиката в ЕС да се свие с 7.4% през 2020 г., като прогнозира също подем от 4.1% през идната година.

Въпреки горепосочените прогнози от Европейската комисия, Министерството на финансите прогнозира спад в БВП от около 3% в реално изражение на годишна база през 2020 г., или БВП от 119 089 млн. лева. През следващите 3 години Министерството на финансите прогнозира ръстове от съответно 2.5% през 2021 г., 3% през 2022 г. и 3.2% през 2023 г. Основните фактори за прогнозирания ръст през 2021 г. са ръстът на потреблението с 2.5%, като и по-бързо възстановяване на износа (+7.2%) спрямо вноса (+5%) на стоки и услуги.

Инфлация

След дълъг период на дефлация в България под влияние основно на спада на международните цени на петрола и природния газ, тенденцията започна да се обръща през 2017 г. вследствие на значителния подем на икономическата активност и хармонизираният индекс на потребителските цени отчете годишен ръст от 1.8% за първи път от 2012 г. насам. Ръстът на цените продължи да се ускорява през 2018 г. и 2019 г., като към края на м. декември миналата година достигна 3.1% на годишна база.

От началото на 2020 г., обаче, трендът се обърна, като към края на м. октомври инфлацията спада до 0.6% на годишна база. Спрямо края на предходната година, може да се говори за дефлация, тъй като кумулативно месечните изменения дават отрицателен резултат от -0.5%. Месечната инфлация, спрямо м. септември 2020 г. обаче отново е положителна (0.2%). Най-съществени покачвания на годишна база отчитат цените на „Хранителни продукти и безалкохолни напитки“ (+3.6%), „Здравеопазване“ (+2%) и „Образование“ (+4.9%). Спад на цените се регистрира при „Транспорт“ (-6.6%), „Облекло и обувки“ (-2.2%) и „Съобщения“ (-0.3%). Средната

инфлация за месеците октомври 2019 г. – септември 2020 г. е 1.6%. Инфлацията от началото на годината (март 2021 г. спрямо декември 2020 г.) е 0.9%, а годишната инфлация за март 2021 г. спрямо март 2020 г. е 0.6% (фиг. 1, табл. 1 от приложението).

Заетост

Безработицата в следствие на финансовата криза (2008 г. - 2012 г.) беше един от основните проблеми на световната икономика, като за България този проблем бе особено болезнен. От края на 2013 г., обаче, заетостта в страната регистрира устойчиво и стабилно подобрение. Икономическата активност на населението и производителността на труда също се повишават. От пика си от 13.1% (сезонно изгладени данни) преди 6 години, по данни на Евростат към 2019 г. безработицата е 4.2% (-50 базисни точки спрямо 2018 г.) при 6.2% средно за Европейския съюз (ЕС-28). Регистрираните безработни за 2019 г. са с 42% по-малко отколкото три години по-рано и намаляват с по-ниски темпове поради доближаването на безработицата до структурния ѝ минимум. През второто тримесечие на 2020 г., в следствие на ограничителните мерки, свързани с COVID-19, регистрираните безработни нарастват до 9% от активното население през месец май, след което се наблюдава плавен спад до 6.9% през октомври.

Прогнозите на Министерство на финансите са за средногодишна стойност на коефициента на безработица на ниво от 5.6% (4.2% през 2019 г.) поради неблагоприятното влияние на COVID-19 върху икономическата активност на предприятията. Заедно с възстановяването на икономиката през 2021 г. се очаква коефициентът на безработица да възстанови низходящия си тренд, наблюдаван през преобладаващата част от последните десет години и средногодишната стойност на показателя за 2021 г. да намалее до 5.2% и до 4.6% през 2022 г.

Платежен баланс

Платежният баланс на страната показва положителни тенденции, най-съществената от които е преминаването на текущата сметка към излишък, при милиардни дефицити в годините преди кризата.

За 2019 г. текущата сметка на платежния баланс отчете излишък от 1.8 млрд. евро, над 3 пъти повече спрямо 2018 г., благодарение основно на подобрението на баланса на услугите с 0.7 млрд. евро до излишък от 4.9 млрд. евро. Капиталовата сметка завърши периода с излишък от 891.6 млн. евро, което е с 289.4 млрд. евро повече спрямо година по-рано. И през 2019 г. както и пред предходните 9 години, финансовата сметка е с положително салдо (2.7 млрд. евро), като активите нарастват с 3.9 млрд. евро, докато пасивите нарастват с 1.2 млрд. евро. Основните причини за нарастването на активите са портфейлните инвестиции в дългови ценни книжа (2 млрд. евро), валута и депозити (1.1 млрд. евро) и заемите (1.1 млрд. евро).

Съгласно предварителни данни към края на м. септември 2020 г., кумулативната текуща сметка на платежния баланс отново отчита излишък от началото на годината, възлизащ на 652 млн. евро, което обаче е с 1.4 млрд. евро по-ниска стойност спрямо същия период на 2019 г. Това се дължи основно на спада на излишъка от Услуги с 2 млрд. евро, докато дефицита по търговския баланс намалява с 1 млрд. евро до 0.9 млрд. евро. Салдото по капиталовата сметка отчита ръст от 7.9% на годишна база до 738.8 млн. евро, докато финансовата сметка регистрира отрицателно салдо от 2.2 млрд. евро, което е с 4.9 млрд. евро под нивото от съответния период на 2019

г. Преките чуждестранни инвестиции в страната (отчетени в съответствие с принципа на първоначалната посока на инвестицията) възлизат на 624.4 млн. евро за периода януари - септември 2020 г., което е намаление спрямо 703.8 млн. евро за януари – август 2019 г.

Публични финанси

Фискалната дисциплина на българските правителства е една от най-положителните характеристики на икономиката на страната. За периода 2009 г. - 2013 г. България е една от малкото страни, които успяха да свият бюджетния си дефицит под 5% през 2009 г. и да го поддържат под 3% през следващите години. Към 2016 г. бюджетът дори излезе на касов излишък от 1.5 млрд. лв. - първият бюджетен излишък за държавата от 2008 г. насам. Излишъкът се запазва и през 2017 г. - 845.5 млн. лв. или 0.8% от БВП, и през 2018 г. – 135.1 млн. лв. или 0.1% от прогнозния БВП. Положителният баланс през периода се дължи основно на по-високи приходи, най-вече заради доброто представяне на икономиката на страната и по-високата данъчна събираемост.

През 2019 г. консолидираната фискална програма регистрира дефицит от 1.15 млрд. лв., 1% от БВП, въпреки увеличението с 11% на приходите в държавната хазна до 44 млрд. лв. Причината за дефицита е основно в капиталовите разходи, които нараснаха с 42% до 7.5 млрд. лв. поради по-високите държавни разходи за отбрана и инфраструктурни проекти през второто полугодие.

На база на предварителни данни и оценки на Министерството на финансите, в края на октомври 2020 г. консолидираната фискална програма (КФП) отчита излишък от 654.3 млн. лв., което е с 428.2 млн. лв. по-малко от м. октомври 2019 г. най-вече поради изпреварващия ръст на текущите бюджетни разходи спрямо приходите. Основна причина за забавянето на бюджетните приходи са негативните ефекти от влошената вътрешна и външна среда след въвеждане на ограниченията във връзка с борбата с разпространението на COVID-19 в България. Съгласно публикуваният закон за държавния бюджет за 2021, ревизираните очаквания са за бюджетен дефицит по КФП за 2020 г. от 4.4% на касова основа и 5.2% на начислена основа, докато за 2021 г. се предвижда дефицит на начислена основа от 5%.

Задлъжнялост

През последните 10 години България неизменно е сред държавите с най-нисък държавен дълг в ЕС. Към края на октомври 2020 г. общият дълг на подсектор „Централно управление“ се равнява на 29.1 млрд. лева, с 24.2% повече спрямо година по-рано. На 15 септември, България емитира облигации в два транша от 1.25 млрд. евро и срочности от 10 и 30 години, като постигнатите доходности са в размер на 0.389% за 10-годишната и 1.476% за 30-годишната. България продължава да се отличава с ниски нива на доходност и е втора по съотношение дълг към БВП в ЕС към края на 2019 г., след Естония. Съотношението на дълга спрямо БВП за 2019 г. е 20.2% (22.3% към края на 2018 г.).

Актуализираната средносрочна бюджетна прогноза за периода 2021 г. - 2023 г. предвижда държавният дълг постепенно да нарасне до 27.5% от БВП през 2021 г. и 29.4% от БВП през 2023 г. Прогнозирания ръст е поради предвижданите бюджетни дефицити през настоящата година и през следващите 3 години.

10.2 .Пазарът на електроенергия в България

Пазарът на електроенергия в България работи в хибриден модел с регулиран и свободен пазарен сегмент. През 2019 г. са потребени 30 561 896 MWh електроенергия в страната, от които доставените на регулиран пазар са 48%, а останалите 52% от електроенергията се продават на свободния пазар. Националната електрическа компания (НЕК) има мандат да действа като единствен купувач и продавач на регулирания пазар. Електроенергията на свободния пазар се търгува задължително на определените сегменти на Българската независима енергийна борса (БНЕБ).

Стратегията за развитие на сектора е към пълната либерализация на пазара в България до 2025 г. и подкрепя на конкурентоспособността на производителите в съответствие с третия енергиен пакет от директивите на ЕС. Във връзка с изпълнение на тази стратегия битовите потребители и малките предприятия са свободни да преминават на свободния пазар като се очаква през 2020 г. тази процедура да бъде допълнително улеснена. Данните за 2019 г. обаче разкриват обратната тенденция като 309 914 небитови клиента са преминали обратно от свободен на регулиран пазар, което може да затрудни пълната либерализация в посочения срок.

Същевременно, в изпълнение на стратегията за сектора от 2019 г. всички производители на електроенергия с обща инсталирана мощност от 1 MW до 4MW, включително тези от възобновяеми източници, са задължени да продават цялото произведено количество електрическа енергия на различните сегменти на организирания борсов пазар. На Комисията за енергийно и водно регулиране (КЕВР) са делегирани допълнителни правомощия, свързани с определянето на премии за електрическата енергия от възобновяеми източници, произведена от централи с обща инсталирана мощност по-малка от 1MW.

Енергиен микс

Българският енергиен микс е диверсифициран между електроенергия от ядрени, водни, ТЕЦ и възобновяеми източници. При анализ на разликите между произведените количества електрическа енергия на присъединените към електропреносната мрежа централи за 2020 г., в сравнение с 2019 г., се забелязват следните тенденции: спад на производството от ТЕЦ на лигнитни въглища (-21,93%), съответно нарастване на производството на АЕЦ (0,48%), ТЕЦ на черни и кафяви въглища (1,43%), ТЕЦ на газ (6,15%), ВЕЦ (1,53%) и ВЕИ (11,10%).

Общото количество произведена електрическа енергия в България през 2020 г., разпределена в зависимост от източника на първична енергия и използваната производствена технология, е систематизирано на следващата фигура. Най-голям дял в производството на електрическа енергия имат АЕЦ (42%) и Кондензационни ТЕЦ (31%), следвани от ВЕИ, присъединени към разпределителната мрежа (10%).

Инсталирани мощности, присъединени към електропреносната мрежа и произведена енергия в България

Произведена енергия по енергийни източници	Инсталирана мощност в MW		Произведена ел. енергия в MWh		Изменени е в %
	2019	2020	2019	2020	
1. АЕЦ	1 893	1 893	15 712	15 787	0,48%

			446	268	
2. ТЕЦ на лигнитни въглища	3 522	3 585	15 672 009	12 235 473	-21,93%
3. ТЕЦ на черни и кафяви въглища	289	158	193 778	196 545	1,43%
4. ТЕЦ на газ	1 035	1 126	1 477 734	1 568 609	6,15%
5. ВЕЦ в т. ч.	2 867	2 867	2 690 501	2 731 574	1,53%
5.1. ПАВЕЦ производство	1 386	1 386	694 453	820 664	18,17%
5.2. ПАВЕЦ помпи *	932	932	659 688	730 017	10,66%
6. ВЕИ в т. ч.	658	683	1 148 150	1 275 634	11,10%
6.1. Вятърни ЕЦ	358	358	682 436	769 638	12,78%
6.2. Фотоволтаични ЕЦ	275	300	382 960	414 428	8,22%
6.3. ЕЦ на Биомаса	25	25	82 754	91 568	10,65%
Общо: 1+2+3+4+5+6	10 264	10 313	36 894 618	33 795 104	-8,40%

Източник: Годишен доклад за 2020 г. на КЕВР

Инсталирани мощности, присъединени към електроразпределителните мрежи и произведена енергия за 2020 г.

	ЧЕЗ РБ		ЕР Юг		ЕР Север	
	Инст. Мощности	Прозв. Енергия	Инст. Мощности	Прозв. Енергия	Инст. Мощности	Прозв. Енергия
Въглища	26,84	31 073	-	-	0,00	108 060,07
Природен газ		165 527	17,25	56 100,07	20,79	22 714,19
ВЕЦ	224,43	444 597	95,11	174 510,24	14,78	626 387,70
ВяЕЦ	18,57	23 374	48,20	58 695,59	293,35	154 975,05
ФЕЦ	160,58	202 045	538,04	705 245,50	123,84	48 784,55
Други	27,46	60 804	28,62	120 593,25	216,54	960 921,55
Общо	431,04	730 820	709,97	1 059 044,59	648,51	1 791 068,85

Източник: Годишен доклад за 2020 г. на КЕВР

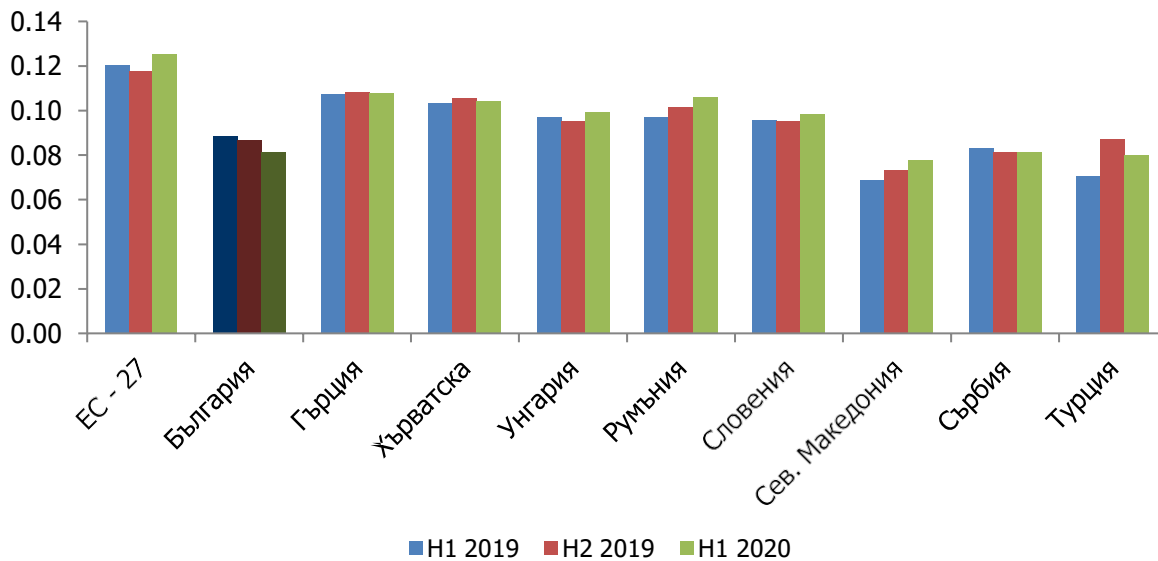
Крайното потребление на електрическа енергия в страната през 2019 г. е било 30 562 GWh. В исторически план България е била нетен износител на електроенергия с обеми в диапазона 5.5-10.5 TWh годишно за последните пет години в зависимост от наличието на вода и регионалното търсене. Капацитетът на междусистемните връзки е 2 000 MW и се използва широко. С 1 158 км 400-kV линии и 294 км 110-kV линии, свързващи страната с Гърция, Македония, Румъния, Сърбия и Турция, България е част от добре свързана регионална система. Това повишава надеждността на системата, като същевременно създава големи възможности за износ/внос.

Цени

Въпреки че българската енергийна система е много добре свързана със съседните мрежи, местният пазар не е единен с нито един от регионалните. Това и съществуващата до средата на 2019 г. такса върху произведената електроенергия за износ са основните причини, поради които цените в България са били едни от най-

ниските в региона.

Регионални цени на електрическа енергия* (евро/KWh)



* за индустриални потребители от 500 до 2000 MWh годишно; цени преди ДДС и други възстановими данъци и такси

Източник: Евростат

Цената преди ДДС и други възстановими данъци и такси за индустриални потребители от 500 до 2000 MWh годишно през първото полугодие на 2020 г. в България е била 0.0816 евро/KWh, с 34,9% по-ниско от средното за ЕС, съответно с 23.2% и 24.4% по-ниска от Румъния и Гърция. Същевременно, цената в България е била по-висока от тази в някои от съседните държави, които не са членки на ЕС – по-висока спрямо Турция с 2.1%, Северна Македония с 4.9% и на едно ниво с тази в Сърбия. Подобна тенденция се наблюдава и в другите диапазони на потребление.

През ноември 2019 г. България стана част от единният европейски пазар „В рамките на деня“, който обхваща 21 страни. Интеграцията на българския „Ден напред пазар“ (DAM) с регионалната група 4MMC (състояща се от Румъния, Словакия, Унгария и Чехия) се очаква да се осъществи през декември 2020 г. и да доведе до допълнителна конвергенция между цените в България и региона. Тъй като цените на 4MMC са по-високи от българските, се очаква през следващите няколко години цените да се увеличават. През 2020 г. общия търгуван обем на електрическа енергия на пазара „в рамките на деня“ е 922 915 MWh.

Тенденции

В заложените цели за развитие на електроенергийния сектор в България Министерство на енергетиката очаква нарастващо търсене на електрическа енергия на конкурентни цени при повишени екологични изисквания и увеличаващи се капацитетни възможности за междусистемен обмен на електрическа енергия.

В проекта за Стратегия за устойчиво енергийно развитие на Република България до 2030 година с хоризонт до 2050 година са заложени следните цели до 2030

г.: намаляване на първичното енергийно потребление в сравнение с базовата прогноза PRIMES 2007 - 27.89%; намаляване на крайното енергийно потребление в сравнение с базовата прогноза PRIMES 2007 - 31.67%; 27.09% дял на енергията от възобновяеми източници (ВИ) в брутното крайно потребление на енергия; най-малко 15% междусистемна електроенергийна свързаност.

Устойчивото енергийно развитие за чиста енергия и декарбонизация на икономиката са сред основните елементи на националната и европейската енергийна политика и политиката в областта на климатичните промени. С Директива (ЕС) 2018/2001 за насърчаване използването на енергия от възобновяеми източници се определя общата цел от 32% за дял на енергия от ВИ в брутното крайно потребление на енергия в ЕС. През 2018 г. потреблението на енергия от ВИ достига дял от 20.53% в брутното крайно потребление на енергията в страната, с което надхвърля определената в Националния план за действие за енергията от възобновяеми източници задължителна национална цел за 16% до 2020 г.

За постигане на националната цел за дял на енергията от ВИ в брутното крайно потребление на енергия до 2030 г. (27.09%) е прогнозиран 30.33% дял на енергията от ВИ в сектор електрическа енергия. „В периода 2021-2030 г. развитието на сектор електрическа енергия ще бъде съобразено с: (1) възможността за максимално интегриране на произведената електрическа енергия от ВИ в електроенергийния пазар, (2) възможностите за децентрализирано производство на електрическа енергия, (3) осигуряване на електрическа енергия от ВИ на достъпна и възможно най-ниска цена за всички потребители, (4) насърчаване и улесняване на развитието на потреблението на собствена електрическа енергия от ВИ и създаване на общности за възобновяема енергия.

Подпомагането на производството на електрическа енергия от ВИ чрез преференциални цени и премии по вече сключени договори ще продължи до определените за това срокове. Изграждането на нови мощности за производство на електрическа енергия от ВИ ще бъде осъществявано на пазарен принцип.

В периода 2020-2030 г. се предвижда нетната инсталирана мощност за производство на електрическа енергия от ВИ да се увеличи с 2 645 MW. Този ръст е съпроводен с увеличение на нетната инсталирана мощност ФЕЦ с 2 174 MW, при ВяЕЦ с 249 MW и ЕЦ на биомаса с 222 MW.

Съгласно базовия сценарий на прогнозата за електроенергийния баланс се очаква увеличение на брутното производство на електрическа енергия от 48.5 TWh през 2020 г. до 51.2 TWh през 2030 г. и 54.3 TWh през 2050 г. Електрическата енергия от ФЕЦ е прогнозирана да се увеличи от 1.4 TWh през 2020 г. до 4.8 TWh през 2030 г. като се запази на това ниво до 2050 г. В същото време електрическа енергия от ВяЕЦ се очаква да нарасне от 1.4 TWh през 2020 г. до 1.9 TWh през 2030 г. и 16.7 TWh през 2050 г. Тази динамика при производството на електрическа енергия от ФЕЦ се дължи на допускането за увеличение на нетната инсталирана мощност от 1 GWh през 2020 г. до 3.3 GWh през 2030 г. докато динамиката на електрическа енергия от ВяЕЦ се дължи на увеличение на нетната инсталирана мощност от 0.7 GWh през 2020 г. до 0.9 GWh през 2030 г. и 6.3 GWh през 2050 г.

Други цели на българската държава за гарантиране на енергийната сигурност и

устойчивото развитие на енергетиката за периода до 2030 г., с хоризонт 2050 г., са насочени към развитие на мрежовата енергийна инфраструктура и повишаване на междусистемната енергийна свързаност, както и осигуряване адекватността и устойчивостта на националната ЕЕС. За реализиране целите за повишаване на междусистемната свързаност и развитие на конкурентен електроенергиен пазар и интегрирането му към общия европейски енергиен пазар, ще се реализират следните проекти:

- Изграждане на нов въздушен междусистемен електропровод между Република България и Република Гърция, който включва няколко проекта, измежду които е въздушен междусистемен електропровод между п/ст „Марица Изток“ и п/ст „Неа Санта“ с капацитет от 1 500 MW;
- Междусистемна електрическа линия между Република България и Румъния, включваща изграждане на нов електропровод 400 kV между п/ст „Добруджа“ и п/ст „Бургас“ с капацитет от 1 500 MW;
- Изграждане на нов двоен междусистемен електропровод 400 kV между Република България и Република Сърбия;
- Хидро-помпено акумулиращ проект в България – Яденица.

При реализиране на така заложените проекти ще се изпълни целта от поне 15% междусистемна свързаност.

България също така планира да бъдат изпълнени проекти за съхранение на електроенергия с цел осигуряване на баланс и гъвкавост на системата, засилване на позицията ѝ като износител и осигуряване на трансгранична гъвкавост на системата.

Описаните по-горе тенденции се очаква да създадат възможност за пазарна реализация на произведени от нови електропроизводствени мощности в страната годишни количества електрическа енергия.

10.3 .Пазарът на недвижими имоти в България

Пазарът на недвижими имоти в България се намираше във фаза на непрекъснат стабилен растеж от 2015 г. до началото на пандемията от COVID-19. Съществено за подема в сектора бе ускоряването на ръста на БВП, което доведе до повишаване на търсенето на недвижимо имущество във всички сегменти на пазара, както за ползване, така и с инвестиционна цел. Допълнителен фактор бе понижаването на лихвите по кредитите, което направи недвижимите имоти по-достъпни. Възможността за реализиране на печалба от растящите цени повиши строителната активност и върна строителните и инвестиционните компании на пазара.

Индекси на строителната продукция:

	2019											
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Строителство – общо	91.3	92.7	92.2	92.1	91.6	91.1	92.9	92.3	93.1	93.1	92.2	92.6
Сградно строителство	100.7	102.6	103.1	103.1	102.3	102.4	103.3	103.9	104.7	104.2	103.7	103.1

Гражданско/ инженерно строителство	80.9	81.6	80.0	79.9	79.7	78.5	81.3	79.5	80.2	80.7	79.4	80.9
--	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------	------

Източник: НСИ

	2020											
	I	II	III	IV	V	VI	VII	VIII	IX	X	XI	XII
Строителство - общо	90.9	90.4	85.3	84.7	84.9	88.2	87.5	86.8	87.7	86.5	86.2	86.2
Сградно строителство	101.0	99.3	93.1	92.6	92.6	96.2	95.1	93.6	94.3	92.8	92.2	91.6
Гражданско/инженерно строителство	79.7	80.5	76.7	75.9	76.3	79.1	79.2	79.2	80.3	79.5	79.4	80.2

Източник: НСИ

Според сезонно-изгладените данни на НСИ месечният индекс на общата строителна продукция в страната се увеличава през половината месеци на 2019 г. Същевременно от март 2020 г. се виждат първите ефекти от икономическата криза, предизвикана от ограниченията, свързани с разпространението на COVID-19, като нивото на индекса се свива рязко с 10.7 процентни пункта спрямо февруари и с 11.5 пункта спрямо края на 2019 г. През май, с отпадането на някои от рестрикциите, свързани с пандемията, се наблюдава известно възстановяване на строителната активност – индексът се повишава с 3.5 пункта над предходния месец. През периода юни-август 2020 г., индексът поддържа стойности около 87, значително под съответните нива от 2019 г. През септември 2020 г. индексът се повишава до 88.3, но последва нов спад до 86.9 през октомври.

През 2019 г. основна подкрепа за развитието на пазара оказва сградното строителство поради повишена инвеститорска активност. Съответно, стойността на индекса е над тази от базовата 2015 г през всички месеци на 2019 г, както и през първите два месеца на 2020 г. След избухване на кризата, обаче, сегментът е основният губещ като нивото достига 86.0 и 85.9 пункта през март и април, съответно, спрямо нивото от 101.8 през февруари преди въвеждане на ограничителните мерки в България. С отпадането на част от ограничителните мерки се наблюдава частично възстановяване на сградното строителство, като през юни индексът достига 96.5 пункта. Следва забавяне през следващите месеци като през октомври показателят е на ниво от 93.4.

Строителната продукция при инженерното строителство е с по-колебливо представяне през 2019 г. поради забавянето в големи инфраструктурни проекти, финансирани със средства от ЕС. Стартирането на нови инфраструктурни проекти в края на 2019 г. стабилизира за кратко индекса над ниво от 80 пункта, преди той да отбележи спад до 73.2 пункта през април (-2.5 пункта спрямо март, -7.7 спрямо края на 2019 г.), поради ограниченията след въвеждане на извънредното положение. От м. май в този сегмент също се наблюдава частично възстановяване, като през октомври стойността е 79.7.

Издадени разрешителни за строеж на нови сгради

		2017	2018	2019	Изменение, 2018/2017	Изменение, 2019/2018
Жилищни сгради	Брой	5562	5774	5980	3.8%	3.6%
	РЗП (кв.м.)	3216308	4471065	4117599	39.0%	-7.9%
Административни сгради	Брой	127	128	103	0.8%	-19.5%
	РЗП (кв.м.)	219688	504341	209017	129.6%	-58.6%
Други сгради	Брой	5460	4826	4608	-11.6%	-4.5%
	РЗП (кв.м.)	3162507	3086603	2454014	-2.4%	-20.5%
Общо	Брой	11149	10728	10691	-3.8%	-0.3%
	РЗП (кв.м.)	6598503	8062009	6780630	22.2%	-15.9%

Източник: НСИ

Разрешителните за строеж ясно показват, че жилищното строителство е в подем през последните три години. През 2019 г. се наблюдава ръст в разрешителните за строеж от 3.6%, подобно на ръста от 3.8% през 2018 г. Същевременно обаче квадратурата намалява със 7.9% до 4.1 млн. кв. м. РЗП през 2019 г.

Общо през 2019 г. одобрение за изграждане получават 10 691 сгради, което е с 0.3% по-малко на годишна база. От тях, освен жилищните сгради, административните са 103, с 25 сгради по-малко, а проектите с друго предназначение са 4 608, 11.6% спад на годишна база. Общата разгъната площ на одобрените за строителство сгради през 2019 г. намалява с 15.9% на годишна база поради спад при всички типове сгради. Очакванията са за сериозно свиване на новото сградно строителство през 2020 г. във връзка с кризата.

Според функционалното им предназначение недвижимите имоти могат да бъдат класифицирани в пет основни категории: сгради с жилищно предназначение, офис сгради, търговски площи, индустриални имоти и земеделски земи. Според стратегията на мениджмънта на Дружеството, то ще се фокусира върху придобиването на компании, развиващи жилищни проекти.

Сгради с жилищно предназначение

Над 85% от населението на България живее в собствени жилища, което позиционира страната ни сред лидерите по този показател в Европа и региона. Предвид това, пазарът на жилищни недвижими имоти е един от най-развитите и има огромен дял в общия пазар.

Пазарът беше във възход от 2013 г. до началото на пандемията от COVID-19, подкрепен от фундаментални фактори, каквито са спадът на лихвите и подемът в ипотечното кредитиране, растежът на икономиката, нарастването на доходите, намалението на безработицата и вътрешната миграция към големите градове. Ефектът от възстановяването на жилищните пазари в големите градове и цялостното възвръщане на доверието към имотите се прехвърли и към другите пазарни сегменти и съвсем естествено се усети като повишено търсене и при ваканционните имоти.

Пандемията от COVID-19 и мерките за нейното овладяване доведоха до свиване на

икономическата активност, ръст на безработицата и несигурността. Това намери отражение още в данните за второто тримесечие, когато индексът на цените на жилищата отбеляза спад от около 1.5 пункта спрямо предходното тримесечие. Евентуалното връщане на рестрикциите, свързани с пандемията, през есента може да окажат допълнителен натиск надолу върху цените на жилищата.

Индекси на цените на жилищата по региони по тримесечия (2015=100)

	2017г.				2018г.				2019г.				2020г.	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Северозападен	104.72	108.04	110.15	111.66	112.15	114.73	116.05	117.64	118.27	121.09	122.33	123.90	126.96	126.55
Северен централен	106.14	109.49	111.26	113.85	116.19	117.88	117.77	119.10	120.24	122.69	123.31	124.28	125.46	126.37
Североизточен	112.11	115.51	115.69	119.56	121.79	122.46	123.80	126.02	128.23	130.95	131.69	134.46	134.42	131.24
Югоизточен	109.29	108.27	111.63	112.76	113.47	114.89	115.06	116.53	117.50	116.08	114.87	115.66	116.53	118.34
Югозападен	116.74	120.97	123.45	124.76	125.04	130.11	131.46	131.97	136.85	136.99	139.85	142.57	144.88	142.63
Южен централен	108.99	111.06	113.55	116.49	120.13	123.58	123.99	126.05	129.11	132.43	135.37	135.99	137.09	135.30
Общо за страната	112.66	115.37	117.62	119.53	120.65	124.03	124.99	126.15	129.45	130.26	131.97	133.99	135.54	134.07

Източник: НСИ

Обратно на очакванията, данни от имотните агенции показват, че пазарът на ваканционните имоти е стабилен през 2020 г. при засилващ се интерес от български купувачи, които са компенсирали отлива на чуждестранните потребители. От една страна, пандемията засили търсенето на втори дом далеч от блокадата в големите градове, а от друга – инвестицията във ваканционен имот се разглежда като добра възможност за съхранение на спестяванията в условията на несигурна икономическа обстановка.

Индекси на цените на жилищата по типове по тримесечия (2015=100)

	2017г.				2018г.				2019г.				2020г.	
	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
Нови жилища	112.83	111.91	114.17	115.24	115.46	120.00	122.41	122.30	129.23	129.02	129.50	133.00	131.83	130.06
Съществуващи жилища	112.55	117.23	119.47	121.84	123.43	126.21	126.41	128.24	129.60	130.96	133.31	134.55	137.72	136.43
Общо за страната	112.66	115.37	117.62	119.53	120.65	124.03	124.99	126.15	129.45	130.26	131.97	133.99	135.54	134.07

Източник: НСИ

По отношение на динамиката на цените по типове жилища, след началото на 2017 г. се наблюдават изпреварващи темпове на растеж при съществуващите жилища. Тази тенденция се засилва особено през 2020 година, като за второто тримесечие разликата между цените на новите и съществуващите жилища е около 6.4 пункта в полза на последните. В контекста на пандемията от COVID-19 се увеличават рисковете, свързани със завършването на нови жилищни проекти, което се явява предимство за съществуващите жилища. Въпреки това и двете групи отбелязват спад на цените през второто тримесечие на 2020 г.

Индекси на цените на жилищата за градове с население над 120 000 жители (2015=100)

		2017г.				2018г.				2019г.				2020г.	
		I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II	III	IV	I	II
София	Общ ИЦЖ	117.97	122.62	125.14	126.82	127.73	132.85	133.95	135.25	139.99	140.73	143.04	146.12	148.61	146.07
	Нови жилища	118.06	118.25	117.88	115.67	115.09	123.49	127.37	124.34	136.46	137.29	137.43	144.91	143.37	140.59
	Съществуващ и жилища	117.77	124.58	128.48	132.04	133.71	137.13	136.79	140.32	140.76	141.44	144.99	145.50	150.63	148.28
Пловдив	Общ ИЦЖ	113.69	116.25	119.86	122.68	127.56	131.23	131.40	134.47	136.61	143.05	147.58	147.32	147.96	145.88
	Нови жилища	117.41	117.16	123.56	122.38	126.75	128.98	131.17	137.39	142.71	152.32	159.15	155.52	153.11	149.69
	Съществуващ и жилища	111.91	115.92	118.11	122.98	128.15	132.60	131.69	133.07	133.16	137.58	140.64	142.56	145.46	144.35
Варна	Общ ИЦЖ	111.91	116.96	117.35	120.88	123.75	123.50	125.12	126.07	128.78	130.87	133.24	135.20	134.57	130.22
	Нови жилища	108.20	113.49	114.77	120.27	122.01	119.26	123.17	123.27	123.89	122.27	125.19	126.61	124.15	119.24
	Съществуващ и жилища	114.08	119.00	118.88	121.29	124.82	126.05	126.32	127.77	131.71	136.00	138.04	140.32	140.83	136.85
Бургас	Общ ИЦЖ	111.39	108.92	109.66	111.22	108.36	115.85	117.76	118.23	117.08	116.75	115.87	118.72	120.86	123.32
	Нови жилища	113.10	106.61	107.32	108.41	103.92	114.21	115.44	115.23	113.94	110.52	110.18	112.23	112.00	114.38
	Съществуващ и жилища	107.95	111.17	111.94	114.16	113.91	116.87	119.84	121.36	120.34	122.91	121.52	125.12	129.38	131.93
Русе	Общ ИЦЖ	110.66	115.01	117.66	121.96	125.32	127.10	125.47	126.95	129.48	133.02	131.54	133.10	135.06	134.42
	Нови жилища	107.93	107.28	109.30	112.50	113.99	116.94	116.42	118.11	119.22	121.32	120.33	120.55	121.20	119.94
	Съществуващ и жилища	110.92	116.09	118.84	123.32	127.01	128.57	126.74	128.18	130.92	134.68	133.13	134.89	137.10	136.59
Стара Загора	Общ ИЦЖ	116.70	118.46	120.34	121.31	123.57	125.37	125.59	128.43	128.97	131.78	132.36	135.14	137.37	136.25
	Нови жилища	127.97	127.09	125.83	128.50	127.24	128.08	131.11	133.26	138.64	139.56	145.02	151.50	154.21	152.41
	Съществуващ и жилища	113.12	115.63	118.41	118.89	122.14	124.21	123.62	126.66	125.73	129.11	128.20	129.85	131.93	131.03

Източник: НСИ

Данните на НСИ за големите градове в страната потвърждават, че София продължава да е най-активният пазар в страната. През 2019 г. в Пловдив е регистриран 9.5% ръст на цените, подкрепен от инвестициите в индустриалните зони около града, които привличат нови жители. Благодарение на представянето през 2019 г. Пловдив изпреварва София и заема лидерската позиция по общ ръст на цените постигнат от 2015 г. насам. В резултат на икономическите импликации на пандемията от COVID-19, в пет от шестте най-големи града се наблюдава спад на цените през второто тримесечие на 2020 г спрямо предходното. Единствено Бургас успява да запази възходящата тенденция.

Индустриални имоти

По данни на Forton⁴, индустриалните имоти в София към края на третото тримесечие на 2020 г. достигат 1 353 хил. кв. м. Индустриалните имоти в процес на изграждане са 241 хил. кв. м. Усвоените площи от началото на годината са 66 хил. кв. м., от които

32.5 хил. кв. м. през последното тримесечие, свързано със завършването на два големи проекта. Незаетите площи в София към 31 декември се повишават леко до около 2.7%. Според проучването, наемите през третото тримесечие в района на столицата са малко под 4.0 евро/кв.м за големи единици и 4.2-4.4 евро/кв. м за средни по размер обекти.

От Forton изчисляват, че годишната доходност на индустриалните имоти е под натиск при нива от 8-8.25% спрямо 8% през второто тримесечие на 2020 г. и 8.5% през 2019 г. Основните рискове пред сегмента са свързани с очакваната по-ниската бизнес активност и трудния пазар на труда през следващите няколко тримесечия. Въпреки това се очаква наемните нива остават относително стабилни.

Офис сгради

През 2019 г. търсенето на офис сгради растеше изключително динамично, подтикнато най-вече от бурно развиващия се ИТ сектор и растящите ВРО и аутсорсинг услуги. Търсенето на офис сгради от компаниите от изброените сектори не беше съсредоточено само в София, а обхвана и в други големи градове в страната, като Пловдив, Бургас и Варна. Анализ на Фортон ⁵ показва, че през 2019 г. са завършени офиси с обща площ 178 хил. кв. м. и още 23.9 хил. кв. м. през първото тримесечие на 2020 г., с което общата разгърната площ в сегмента надмина 2 млн. кв. м. През второто и третото тримесечие няма завършени нови офис площи според Фортън. Същевременно, в края на първото тримесечие започнаха да се чувстват първите ефекти на кризата, предизвикана от COVID-19. През периода януари-септември 2020 г. 55.6 хил. кв. м. РЗП офис площи са били отдадени под наем, което е спад от 49% спрямо същия период на 2019 г. и под средното ниво за последните 5 години. След избухване на кризата липсват наеми „на зелено“, тъй като фирмите се въздържат от големи промени в резултат на нарасналите рискове и работата от вкъщи. Съответно, едва 22% от офисите, които ще бъдат завършени до края на годината са отдадени. Това води до продължаваща негативна тенденция при свободните площи и през третото тримесечие, като те нарастват до 11.4% към края на септември спрямо 10.6% в края на юни. Същевременно, към края на третото тримесечие в процес на изграждане са нови 387 хил.кв.м. офиси.

Наемните нива за офис площив третото тримесечие остават стабилни на ниво от 15 евро/кв. м. на месец за центъра на столицата и 12-14 евро/кв. м. на месец в близост до основните транспортни артерии. При тези нива доходността на офис площите в София е 7.75%, като нараства с 0.25% спрямо предходното тримесечие.

Прогнозите за столицата обаче са за натиск надолу върху наемните нива, особено валидно за райони с голяма концентрация на новоизграждащи се проекти, поради очакваното увеличаване на свободните офис.

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД

⁴*Industrial Market Snapshot Q1, Q2 & Q3 2020, Forton;*

⁵*Office Market Snapshot Q4 2019, Q1, Q2 & Q3 2020 Forton;*

Търговски площи

Повишаващият се разполагаем доход на населението силно активизира търговията на дребно през последните години, което направи привлекателни проектите за търговски площи в по-големите градове. Търговските центрове в големите градове в България са с обща площ 811 хил. кв. м.⁶ към края на 2019 г., като в момента липсват значими нови проекти в строеж.

Пандемията от COVID-19 и мерките за нейното ограничаване нанесоха сериозен удар върху сектора, като част от търговските центрове бяха затворени през март-април. Паралелно с това, настъпилата несигурност накара икономическите агенти да ограничат своето потребление. В резултат на това продажбите на дребно продължават да са 20-30% под нивата от преди кризата. Тези събития намират отражение и в пазара на търговски площи като активни наематели остават спортните магазини, дрогериите, хранителните магазини и магазините за обзавеждане, докато модните марки са в процес на оптимизация на магазинната си мрежа, което води до нарастване на свободните площи. Това води до нарастване на последните до ниво от 9% в София в третото тримесечие спрямо 5% незаети площи преди блокадите от пролетта. Съответно, наемните нива са поставени под натиск като тези за добре работещите молове в София са на нива от 30-36 евро/кв.м. на месец към края на м. септември 2020 г. при доходност от 7.5%. Според изследването, за същия период средните наеми на търговските улици в столицата бележат спад до под 50 евро/кв.м. спрямо 58 евро/кв.м. на месец в края на 2019 г.

Доходността на търговските площи в Пловдив, Варна и Бургас е 8% при наемни нива от съответно 27,28 и 24 евро/кв.м. на месец.

Очакванията са натиск да продължи поради липса на сериозна активност от страна на наемателите.

Земеделска земя

Според данни на НСИ, цената на земеделската земя се е покачвала със средногодишен ръст от 14.6% за периода 2010 г. – 2019 г., докато ръстът при рентата е бил 8.5%. Най-скъпи са парцелите в Североизточния район на България, където средната стойност на декар е 1 397 лв. за 2019 г. Следва да се отбележи, че статистиката взема предвид данъчната оценка на имотите, а реалната пазарна цена вероятно надвишава отчетената.

⁶Retail Market Snapshot Q4 2019, Q1, Q2& Q3 2020, Forton;

Средна цена и рента на декар земеделска земя

	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2016	2017	2018	2019
Средна цена на земеделска земя (лв/дка)	279	398	547	594	684	732	761	872	941	948
Годишен ръст		42.7 %	37.4 %	8.6%	15.2 %	7.0%	4.0%	14.6 %	7.9%	0.1 %
Средни цени на договорите за аренда	23.0	30.0	34.0	38.0	40.9	42.0	44.0	46.0	48.0	48.0
Годишен ръст		30.4 %	13.3 %	11.8 %	7.6 %	2.7 %	4.8 %	4.5 %	4.3 %	0.0 %

Източник: НСИ

Поскъпването на земеделската земя през последните години се дължи предимно на ръста на субсидиите на единица площ, отпускани от Европейския съюз. Промените в Общата селскостопанска политика на ЕС за следващия бюджетен период 2021-2027 г. се очаква да запазят нивото на финансиране от настоящия период, което би следвало да стабилизира цените около текущите нива. Други наблюдавани тенденции са за окрупняване на земеделските имоти и създаване на по-големи стопанства, които позволяват по-ефективно производство. Този процес може да повиши търсенето на земя в районите с най-активно земеделие, където е възможно и цената на декар да нарасне дори при неблагоприятно развитие при политиката относно субсидиите.

Този сегмент на пазара за недвижими имоти остава слабо засегнат от пандемията от COVID-19 през 2020г., но за сметка на това би могъл да бъде повлиян от сушата в Североизточна България през настоящата година, която доведе до значително намаление на добивите от зърно.

10.4.Туристическият сектор в България**Международен туризъм**

През последното десетилетие международният туризъм бе един от най-динамично развиващите се отрасли на глобалната икономика, благодарение на растящото богатство на световното население, усъвършенстването на транспортната инфраструктура, разширяването на сектора към нови дестинации и услуги и, най-вече, към нови туристически пазари от значителен мащаб (основно Китай).

По данни на Световната туристическа организация (UNTWO) броят на пристигащите международни туристи е нараснал с 4% през 2019 г. до 1.5 млрд. посетители по предварителни данни. Глобалните постъпления от международен туризъм достигат 1.5 трилиона долара през 2019 г., ръст от 3% в реално изражение.

По данни към 2019 г. Европа продължава да бъде най-посещаваната дестинация с 50% от общия брой посетители (744 млн. туристи), нараствайки с 4% спрямо 2018 г. Втори и трети в класацията са регион Азия и Америка със съответно 24% и 15%. По отношение на приходите Европа е номер 1 с 39% от генерираните постъпления (573 млрд. долара, +4.4%), а Азия и Америка с 30% и 23% от глобалните постъпления в размер на съответно 443 млрд. долара и 342 млрд. долара.

На фона на общите положителни тенденции се наблюдаваха и негативни събития – в края на 2019 г. фалира един от водещите световни туроператори Томас Кук, като това имаше тежък финансов ефект върху значителен брой хотелиерски бизнеси, туроператори, транспортни и други компании.

Избухването на епидемията от коронавирус и въведените ограничения за пътуване при всички водещи дестинации през 2020 г. доведоха до значителни спадове на всички туристически пазари. Според Световната туристическа организация глобалният спад на пристигащите международни туристи през първото полугодие достига 65% на годишна база. Най-засегнатият регион през периода е Азия със спад от 72% на годишна база, следвана от Европа с 66% и Америките с 55%. В световен мащаб приходите от експорт на туристически услуги за първите 6 месеца на 2020 г. са намалели с между 910 млрд. и 1.2 трилиона щатски долара.

За цялата година според разглежданите сценарии от организацията спадът на международния туризъм може да достигне 60-80% при броя туристи, което ще доведе до 1.2 - 3.3 трилиона щатски долара загуби за глобалната икономика. Все пак организацията отбелязва, че туризмът е един от най-бързо възстановяващите се сектори след криза, като очакванията са, че вътрешният туризъм ще се възстанови по-бързо от международния.

България

България има стратегическо географско положение от гледна точка на международния туристически поток.

Индекс на конкурентоспособността в туризма за 2019 г.

Избрани държави в Европа	Позиция (от 140)	Оценка	Позиция 2017 г.
Испания	1	5.4	1
Гърция	25	4.5	26
Хърватия	27	4.5	32
Турция	43	4.2	44
Кипър	44	4.2	52
България	45	4.2	45
Румъния	56	4.0	68
Черна гора	67	3.9	72

Източник: Световния икономически форум

Страната е една от най-конкурентните туристически дестинации като разполага с природни дадености и база за различни видове туризъм. Освен основния летен черноморски, има възможности и за практикуване на зимен, културен, здравен, спа и уелнес, къмпинг-, селски, еко-, винен, ловен, голф- и конгресен туризъм.

Приходи и брой нощувки в България, 2015-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Приходи от нощувки (млн.лв.)	1 033.5	1 229.1	1 340.9	1 455.7	1 521.9	645 545
Годишен ръст	3.5%	18.9%	9.1%	8.6%	4.5%	-57%
% чужденци от приходите	70.4%	72.6%	74.1%	74.5%	72.1%	49%
Брой нощувки (млн.)	21.4	25.2	26.1	26.8	27.2	12
Годишен ръст	-1.4%	17.8%	3.6%	2.7%	1.5%	-56%
%на чужденците от нощувките	62.4%	64.1%	65.7%	66.1%	64.4%	39%

Източник: НСИ

Приходите от нощувки растат с 9% средногодишно за последните 5 години и достигат 1.5 млрд. лв. през 2019 г., подкрепени най-вече от силната 2016 г. През 2016 г. приходите нарастват с 19% годишно поради политическите, военни и икономически проблеми в конкурентните дестинации.

Чуждестранните туристи са основната движеща сила в България като техния дял варира в диапазона 70-75% при реализираните приходи от нощувки и 62-66% при броя нощувки през последните 5 години.

Дял на основни пазари при реализираните нощувки от чужденци, 2015-2020

	2015	2016	2017	2018	2019	2020
Европейски съюз	64.9%	67.4%	70.2%	72.9%	71.2%	75.3%
вкл. Германия	17.5%	20.0%	19.8%	19.9%	15.5%	10.5%
вкл. Полша	7.4%	8.5%	8.9%	10.4%	10.0%	10.3%
вкл. Румъния	11.0%	9.8%	9.8%	10.6%	13.9%	35%
вкл. Обединено кралство	8.4%	8.3%	8.8%	9.2%	10.1%	6%
Русия	10.2%	11.6%	9.6%	7.1%	6.2%	3.6%
Израел	3.5%	3.4%	3.3%	3.5%	3.7%	3.3%

Източник: НСИ

През 2019 г. топ 4 националности при реализираните нощувки са членки на Европейския съюз – Германия, Румъния, Полша и Обединеното кралство. Увеличаващият се дял на посещенията от Обединеното кралство представлява краткосрочен риск за пазара при реализирането на Брекзит. Същевременно, следва да отбележим негативното развитие при традиционния руски пазар, където делът на нощувки на руснаци в страната се свива над два пъти за периода 2014-2019 г. поради геополитическите проблеми и напрежение.

Места за настаняване, 2016-2019

	1 и 2 звезди		3 звезди		4 и 5 звезди		ОБЩО	
	Места	Легла	места	легла	места	легла	Места	легла
2016	1 899	101 594	1 022	92 688	410	133 982	3 331	328 264
2017	1 905	107 203	1 023	91 911	418	149 610	3 346	348 724
2018	2 000	97 699	1 017	91 898	441	146 000	3 428	335 597
2019	2 141	99 990	1 061	92 076	462	149 440	3 664	341 506

Източник: НСИ

През 2019 г. България е разполагала с 3 664 места за настаняване с общо 341 506 легла. Относително най-голям брой обекти са съсредоточени в категория 1 и 2 звезди, докато легловият капацитет е най-висок в хотелите с 4 и 5 звезди. Разликата в концентрацията на обекти и легловата база е породена от наличието на множество малки хотели от семеен тип, предлагащи базово обслужване, и по-малко, но увеличаващи се на брой, големи комплекси с високо ниво на туристическа услуга. Последното се потвърждава от 11% ръст в легловата база при 4 и 5 звездните места за настаняване, като категорията е единствената, при която има ръст спрямо 2016 г.

Реализирани нощувки (в хиляди) и приходи(в млн.лв.) по категории места

	1 и 2 звезди		3 звезди		4 и 5 звезди	
	нощувки	Приходи	нощувки	приходи	нощувки	приходи
2016	4 967	132.9	6 685	273.7	13 533	822.4
<i>вкл. чужденци</i>	<i>1 412</i>	<i>49.9</i>	<i>4 054</i>	<i>175.9</i>	<i>10 685</i>	<i>666.1</i>
2017	5 068	141.1	6 773	280.6	14 213	919.2
<i>вкл. чужденци</i>	<i>1 500</i>	<i>55.4</i>	<i>4 151</i>	<i>177.6</i>	<i>11 455</i>	<i>760.9</i>
2018	4 877	144.9	7 089	298.3	14 880	1 012.5
<i>вкл. чужденци</i>	<i>1 454</i>	<i>57.8</i>	<i>4 333</i>	<i>189.5</i>	<i>11 962</i>	<i>838.0</i>
2019	5 005	155.3	7 142	310.5	15 009	1 056.0
<i>вкл. чужденци</i>	<i>1 458</i>	<i>58.0</i>	<i>4 183</i>	<i>185.0</i>	<i>11 839</i>	<i>854.1</i>

Източник: НСИ

През 2019 г. най-голям е бил дялът на нощувките (15 милиона) и приходите (1.1 млрд.лв.) в местата за настаняване с категория 4 и 5 звезди, където е и концентрацията на най-много чужденци – съответно 79% и 81% от двата показателя. Следва да се отбележи, че приходите при всяка от категориите хотели расте през 2016-2019 г., като най-голям кумулативен ръст се отбелязва при най-високата категория – 28%, докато в останалите две ръстът с натрупване е съответно 16% и 14%.

Въпреки развитието на зимния и други алтернативни видове туризъм като спа, голф, културен и нарастване на бизнес пътуванията, все още около60% от посещенията на чужденци в България са реализират през периодите за лятна почивка - юни, юли, август и септември.

Дейност на курортните комплекси, 2019

	Места за настаняване	Легла	Реализирани нощувки		Приходи от нощувки (хил.лв.)	
			Общо	В т.ч. от чужденци	Общо	В т.ч. от чужденци
Албена	36	16 631	1 390 384	1 100 186	88 132	68 716
Дюни	5	3 916	298 840	245 934	26 162	21 239
Златни пясъци	112	4 3177	3 721 538	3 469 287	230 464	218 870
ММЦ-Приморско	4	1 545	114 977	63 385	2 617	1 458
Константин и Елена	54	8 404	599 298	343 607	32 683	22 209
Слънчев бряг	180	64 050	5 263 967	5 016 304	313 364	299 725
Елените	7	3 411	397 647	337 959	20 750	16 966
Боровец	29	4 590	493 547	250 497	26 935	15 418
Пампорово	59	6 139	463 431	123 569	22 566	7 307
ОБЩО	486	151863	12 743 629	10 950 728	763 674	671 909

Източник: НСИ

Според НСИ към края на 2019 г. в летните курорти Албена, Дюни, Елените, Златни пясъци, Приморско, Св. Константин и Елена и Слънчев Бряг са били концентрирани 10.8% от местата за настаняване, но с 41.3% от наличните легла и са реализирани 43.4% от всички приходи от нощувки през годината. Чуждестранните туристи отново са основния фактор за представянето на летните курортни комплекси, като техният дял в нощувките и приходите от нощувки е съответно 90% и 91% през 2019 г.

При зимните курорти Пампорово и Боровец се забелязва по-голям дял на местните посетители. Така, общо реализираните приходи в тях за 2019 г. 49.5 млн. лв., от които 45.8% са от чужденци.

Приходи в курортните комплекси, 2015-2019

	2015	2016	2017	2018	2019
Морски курорти					
Приходи от нощувки (хил.лв.)	494 364	598 950	646 481	692 711	714 172
<i>Годишен ръст</i>	4.0%	21.2%	7.9%	7.2%	3.1%
<i>% чужденци</i>	89.6%	91.6%	92.4%	92.2%	90.9%
Планински курорти					
Приходи от нощувки (хил.лв.)	27 104	29 942	37 358	43 793	49 501
<i>Годишен ръст</i>	4.0%	10.5%	24.8%	17.2%	13.0%
<i>% на чужденците</i>	42.1%	41.2%	44.7%	45.5%	45.8%

Източник: НСИ

Статистиката за периода 2015-2019 г. потвърждава нарастващото значение на чужденците и при морските и при планинските курорти. Приходите за периода растат с 8.7% средногодишно при морските курорти и 13.9% при планинските, като изпреварващия ръст при последните се подкрепя от по-бърз ръст в натовареността на базата.

Кризата, породена от пандемията от COVID-19 очаквано засегна силно българския туризъм през настоящата година, като първоначалният ефект бе видим още в края на ски сезона. Въпреки облекчаването на мерките в страната от началото на лятото, бързо стана ясно, че спадът в търсенето на туристически услуги е безпрецедентен. Основният фактор за представянето на сектора – чуждестранните туристи – практически напълно липсваха през лятото поради ограниченията и опасенията за пътуване. Същите фактори повлияха относително благоприятно на търсенето от страна

на българските туристи, някои от които предпочетоха да останат в страната вместо да предприемат рисковано пътуване в друга държава, но въпреки това не успяха да компенсират тези, които се отказаха изобщо да почиват организирано. Спадът на нощувките и приходите от туризъм за първите 8 месеца на годината достигнаха съответно 58.2% и 59.1% спрямо 2019 г. Намалението на приходите на българските хотели само от чуждестранни туристи достига почти 72% при 74.5% по-малко нощувки. С влошаването на пандемичната обстановка в страната, негативните тенденции се очаква да се задълбочат през приближаващия зимен туристически сезон.

10.5 .Нормативна среда

„Алфа България“ АД не подлежи на специфично държавно или наднационално регулиране, различно от това, което е присъщо за публичните дружества в Република България. Като цяло, в момента то не попада и под разрешителни или лицензионни режими за осъществяване на дейността си.

Към датата на Проспекта Дружеството не притежава инвестиции в други компании. Доколкото предмета на дейност включва инвестиции в акции и дялове на други дружества, Емитентът може да подлежи на индиректна зависимост от нормативната уредба за секторите, в които оперират тези инвестиции.

Доколкото Дружеството възнамерява да използва средствата от настоящата Емисия за инвестиции в проекти от сектор енергетика, недвижими имоти и туризъм, може да се очаква че то ще бъде в косвена зависимост от местното и наднационално регулиране на дейността на производителите на ВЕИ, собственици на хотели и компании, развиващи проекти в сектор недвижими имоти.

Към датата на настоящия Проспект не са известни промени в регулациите, които да ограничат реализирането на корпоративната стратегия на Дружеството.

10.6 .Зависимост от патенти, лицензи, договори или производствени процеси

Към датата на настоящия Проспект дейността на Дружеството не е в зависимост от патенти, лицензи или от производствени процеси.

За повече информация относно по-съществените договори на Дружеството, вижте точка “Съществени договори”.

Емитентът оценява ежегодно стратегическите предизвикателства и перспективи, пред които е изправен, включително необходимостта от очертаване и акцентиране върху конкретни нефинансови стратегически цели. **Към датата на настоящия Проспект, Емитентът не е счел за целесъобразно да определи нефинансови стратегически цели. В случай че такива нефинансови стратегически цели бъдат определени в бъдещ момент, Емитентът ще спазва изискванията на действащите МСС и МСФО и очакваните промени в тях във връзка с очакваните изменения в МСС 1, по отношение на отчетността по отношение на нефинансови показатели от дейността на публични дружества.**

11.ОПЕРАТИВЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

Настоящият раздел представя информация, която ръководството вярва, че е от съществено значение за разбирането на финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството за годините, приключващи на 31 декември 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 2020 г., както и за първите

шестмесечия на 2020 г. и 2021 г. За този период „Алфа България“ АД е изготвяло финансови отчети на индивидуална база, като за периода 2017 г.-2019 г. е изготвял и финансови отчети на консолидирана основа. С продажбата на единственото си дъщерно дружество „Истейт България“ ЕООД на 08.01.2020 г. е отпаднала необходимостта от изготвяне на консолидирани финансови отчети през 2020г. и към датата на Проспекта, поради което такива не са изготвяни.

Като публично дружество, „Алфа България“ АД е оповестявало всички междинни и годишни одитирани финансови отчети и е разкривало необходимата информация съгласно приложимите разпоредби и те са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), на страницата на Българска фондова борса (www.bse-sofia.bg), на интернет-страницата на Дружеството (<https://www.alpha-bulgaria.com/>) и в информационния сайт www.infostock.bg (медията, чрез която Дружеството разкрива информация на обществеността).

Представеният по-долу преглед на резултатите от дейността, финансовото състояние и паричните потоци на Дружеството следва да се разглежда и тълкува заедно с Годишните Неконсолидирани и Консолидирани Финансови Отчети, публичните уведомления за финансовото състояние за първото шестмесечие на 2020 г. и 2021 г. на неконсолидирана основа и другата финансова информация, съдържаща се в останалите раздели от този Проспект.

Твърденията в настоящият преглед и анализа, отнасящ се до перспективите на отрасъла, очакванията на ръководството относно бъдещите резултати от дейността на Дружеството, както и останалата неисторическа информация, се отнасят до бъдещето и поради естеството си съдържат риск и несигурност. В резултат на факторите, разгледани в настоящия раздел и на други места в този Проспект, по-специално в раздел „Рискови фактори“, е възможно действителните резултати на Дружеството да се различават съществено от тези, отнасяща се до бъдещето. За повече информация (виж също „Тенденции и перспективи“). Инвеститорите следва да разглеждат Проспекта в неговата цялост, а не да вземат решения или да формират мнение единствено въз основа на обобщената информация.

11.1 .Общ преглед

Предметът на дейност на "Алфа България" АД е свързан с придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества. Към датата на Проспекта Дружеството не притежава инвестиции, но за част от периода, обхванат от финансовата информация, а именно 2017 г.-2019 г., то е притежавало едно дъщерно дружество – „Истейт България“ ЕООД.

„Истейт България“ ЕООД се е занимавало през периода, в който е било част от Групата, с инвестиции и управление на недвижими имоти. Индивидуалните и консолидираните финансови резултати на Дружеството за периода 2017 г.-2019 г. включват основно приходи и разходи, свързани с управлението на тези инвестиции и свързани с това услуги и преоценки. Във връзка с продажбата на „Истейт България“ ЕООД в началото на 2020 г. Дружеството е взело решение да предостави свободните си парични средства, като търговски заеми с цел осигуряване на текущи приходи, и съответно подобряване на финансовото състояние и капитализацията на Дружеството, докато започне да се изпълнява инвестиционната му стратегия. В тази връзка към шестмесечието на 2021 г. се увеличават приходите от лихви, докато нарастването на разходите е свързано предимно с корпоративната стратегия на Дружеството и възникнали разходи в процеса на Публично предлагане на Варанти.

Предметът на дейност на Алфа България АД по същество е инвестиции в

други дружества. Съответно, определянето на финансови и нефинансови ключови показатели за изпълнение би следвало да е свързано с дефинирането им по отношение на съответните инвестиции. С оглед на това, че към датата на Проспекта Алфа България няма направени инвестиции в други дружества и няма поети твърди ангажименти за посочените инвестиционни цели в периода до падеж на емисията варанти или за други такива, Дружеството няма определени финансови и нефинансови ключови показатели за изпълнение, имащи отношение към конкретната стопанска дейност на Емитента.

Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета. Дружеството няма определени ключови нефинансови и финансови показатели, съответно не докладва изпълнение по ключови нефинансови показатели в годишните си одитирани индивидуални финансови отчети.

11.2 .Общи фактори, влияещи на оперативните и финансовите резултати

В исторически план дейността на Дружеството се влияе от следните ключови фактори, които според него ще продължат и в бъдеще да оказват ефект върху резултатите от неговата дейност: макроикономическите условия в България; корпоративната стратегия на Дружеството; наличността на финансиране за инвестиционните проекти на Дружеството и специфични фактори за секторите, в които то инвестира.

По-долу са разгледани основните фактори, влияещи върху финансовите и оперативни резултати на Дружеството през годините от 2017 до 2020 и за първото шестмесечие на 2021 г. Ръководството вярва, че тези фактори са имали и е възможно и в бъдеще да имат ефект върху дейността, финансовите резултати, финансовото състояние и перспективите за развитие на Дружеството.

Подробен анализ на действителния ефект на посочените по-долу фактори върху конкретните позиции от отчета за доходите и отчета за финансовото състояние на Дружеството на индивидуална и консолидирана основа през посочените периоди и към посочените дати са представени в настоящия раздел в част „Резултати от дейността“.

Одиторски доклади

Съгласно изискването на т. 18.3.1 а от Приложение 1 на Делегиран регламент (ЕС) 2020/1273 в текста по доло е изложено възпроизведеното и изразено одиторско мнение от всеки от одиторските доклади за периода 2017 г. -2020 г.

Директна извадка изобразяваща дословно цитирани мнения от извършените одиторски доклади обхващащи всички отчетни периоди акцентирани и фигуриращи в настоящия Проспект. Периодът, обхванат от представената историческа финансова информация, включва 2017г., 2018 г.,2019г. и 2020 г.

Всички доклади описани в Проспекта са възложени и изготвени от Назначения от Дружеството независим одитор Николай Михайлов Полинчев - Номер №0684 упражняващ дейност чрез "НИБОС" ЕООД, ЕИК 200635432, адрес гр. София 1111, ул. Гео Милев 15, ап. 10, в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС), е независим от АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за

независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на извършения одит на финансовия отчет в България, и с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС.

Одиторско мнение съгласно доклад обхващащ отчетната 2020 г.:

- Мнение извадено от Доклада на независим одитор, изготвен на 31.03.2021 г. и подаден ведно с изискуемите съгласно регламента документи, доклади и отчети след приключване на отчетния годишен финансов период за 2020.

Назначения от Дружеството независим одитор Николай Михайлов Полинчев - Номер №0684 упражняващ дейност чрез "НИБОС" ЕООД, ЕИК 200635432, адрес гр. София 1111, ул. Гео Милев 15, ап. 10, извършил одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС), е независим от АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на извършения одит на финансовия отчет в България, и с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС.

Независим одитор Николай Михайлов Полинчев извърши одит на финансовия отчет на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД (Дружеството), състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2020 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

Съгласно изразеното мнение в одиторския доклад, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31.12.2020 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз.

Въз основа на извършения одит бе поставен ключов одиторски въпрос, а именно: Дружеството отчита текущи и нетекущи вземания с общ размер 607 хил. лв., което представлява над 80 % от активите. Дружеството извършва преглед на вземанията за да потвърди възможността да ги събере в цялост, който беше адресиран в изразеното след одита мнение, че след като бяха извършени одиторски процедури, включващи проверка на адекватността на оценката на ръководството, процедури по установяване наличието на вземанията специално разглеждащи основанията за възникване, договорените схеми за погасяване и тяхното изпълнение и допълнителни изчисления на получените сравнителни стойности, бе установено, че предположенията и произтичащите от тях приблизителни оценки са адекватни.

В тази област одиторските процедури включиха проверка на адекватността на оценката на ръководството. Бяха Извършени процедури по установяване наличието на вземанията и по-специално бяха прегледани основанията за възникване, договорените схеми за погасяване и тяхното изпълнение. След направените допълнителни изчисления на получените сравнителни стойности одиторът

установи, че предположенията и произтичащите от тях приблизителни оценки са адекватни.

За годината завършваща на 31 декември 2020 г. Дружеството реализира загуба в размер на 119 хил. лева. Общо натрупаната загуба към датата на отчета възлиза на 432 хил. Дружеството отчита отрицателни парични потоци от основната дейност в размер на 10 хил. лв. Тези условия са индикация, че е налице съществена несигурност, възможността Дружеството да реализира достатъчно приходи от своята дейност.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството На базата на извършените процедури, Одиторското становище гласи, че :

- *Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.*
- *Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.*
- *В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.*
- *Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.*

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа от одиторския доклад потвърждава изравността на докладваната информация, а именно:

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа разглеждат Изявление на одиторското мнение във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, което потвърждава вярността на извършеното докладване по сделките, формулирано по следния начин:

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение Сделки със свързани лица към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на

финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2020., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа сочи, че одита е оценил, че финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Одиторско мнение съгласно доклад върху индивидуален финансов годишен отчет обхващащ отчетната 2019 г.:

- Мнение извадено от Доклада на независим одитор, изготвен на 23.03.2020 г. и подаден ведно с изискуемите съгласно регламента документи, доклади и отчети след приключване на отчетния годишен финансов период за 2019 на индивидуална база.

За отчетната 2019 г., Дружеството възложи на Николай Михайлов Полинчев - Номер №0684 упражняващ дейност чрез "НИБОС" ЕООД, ЕИК 200635432, адрес гр. София 1111, ул. Гео Милев 15, ап. 10 извършването на одит на индивидуален финансов отчет на Дружеството АЛФА БЪЛГАРИЯ АД състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2019 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики. Одиторът състави мнение, че приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на компанията към 31.12.2019 г., нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейския съюз.

Ключови одиторски въпроси, представляващи най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период съгласно професионалната преценка на одитора разглеждат Дългосрочните инвестиции в дъщерни предприятия, а именно важноста на оценката на представянето на инвестицията в дъщерното Предприятие за извършваният одит, тъй като тя представлява основния актив на дружеството.

Възможно е оценката да не е подходяща. Съществува риск от неправилно представяне в отчета на дългосрочните инвестиции.

Респективния въпрос бе адресиран чрез извършване на одиторски процедури в тази област, включващи проверка и анализ на предположения залегнали в оценката по справедлива стойност на дъщерното предприятие; преглед собствения капитал на дъщерното предприятие и съпоставка с представените в отчета на Алфа България АД стойности, следствие на което бе установено, че предположенията и

произтичащите от тях приблизителни оценки са адекватни.

За годината завършваща на 31 декември 2019 г. компанията реализира загуба в размер на 76 хил. лева. Общо натрупаната загуба към датата на индивидуалния отчет възлиза на 313 хил. компанията отчита отрицателни парични потоци от основната дейност в размер на 10 хил. лв. Тези условия са индикация, че е налице съществена несигурност, възможността компанията да реализира достатъчно приходи от своята дейност.

Следствие проведения одит, Одитора изведе становище на базата на извършените процедури във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството, а именно, тук цитирам:

- *Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.*
- *Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.*
- *В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Зак она за публичното предлагане на ценни книжа информация.*

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, което потвърждава вярността на извършеното докладване по сделките, формулирано по следния начин:

На база на извършените пр оцедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, коет о е част о т доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" о т Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относн о предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа разглеждат Изявление на одиторското мнение във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, което потвърждава вярността на извършеното докладване по сделките, формулирано по следния начин:

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение Сделки със свързани лица към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината,

завършваща на 31.12.2019., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа сочи, че одита е оценил, че финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне:

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31.12.2019, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит:

- Николай Полинчев е назначен за одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 06-08-2019, за период от една година.
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2019 г. на Дружеството представлява шести пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД [и контролираните от него предприятия], които не са посочени в доклада за

Одиторско мнение съгласно доклад върху консолидиран финансов годишен отчет обхващащ отчетната 2019 г.:

- Мнение извадено от Доклада на независим одитор, изготвен на 23.03.2020 г. и подаден ведно с изискуемите съгласно регламента документи, доклади и отчети след приключване на отчетния годишен финансов период за 2019.

За отчетната 2019 г., Дружеството възложи на Николай Михайлов Полинчев - Номер №0684 упражняващ дейност чрез "НИБОС" ЕООД, ЕИК 200635432, адрес гр. София 1111, ул. Гео Милев 15, ап. 10 извършването на одит на консолидирания финансовия отчет на Групата АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС), състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2019 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики, съответно който Одиторът състави мнение, че приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31.12.2019 г., нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти; приети от Европейския съюз.

Въз основа на извършения одит бе поставен ключов одиторски въпрос за важноста на Оценката на притежаваните имоти, тъй като стойността им представлява над 96% от активите представени във финансовия отчет, който беше адресиран в изразеното след одита мнение, че след като бяха извършени одиторски процедури, включващи проверка на адекватността на оценката на ръководството и изготвената пазарна оценка от независим оценител за стойността на инвестиционните имоти; преглед на методите на оценка; повторно преизчисляване съобразно външни пазарни данни, бе установено, че не се забелязват съществени разлики в цените на имотите и те са в рамките на допустимите отклонения.

В допълнение на одиторските отговорности и докладване съгласно МОС, по отношение на доклада за дейността, бяха изпълнени и процедурите, добавени към изискваните по МОС. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. ЮОн, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

За годината завършваща на 31 декември 2019 г. Дружеството реализира загуба в размер на 91 хил. лева. Общо натрупаната загуба към датата на отчета възлиза на 442 хил. Групата отчита отрицателни парични потоци от основната дейност в размер на 10 хил. лв. Тези условия са индикация, че е налице съществена несигурност, която би могла да породии значителни съмнения относно способността

на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие и възможността Дружеството да реализира достатъчно приходи от своята дейност.

Следствие проведения одит, Одитора изведе становище на базата на извършените процедури във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството, а именно, тук цитирам:

- *Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.*
- *Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.*
- *В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.*

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, което потвърждава вярността на извършеното докладване по сделките, формулирано по следния начин:

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Одиторско мнение съгласно доклад върху индивидуален финансов годишен отчет обхващащ отчетната 2018 г.:

- Мнение извадено от Доклада на независим одитор подаден заедно с изискуемите съгласно регламента документи, доклади и отчети след приключване на отчетния годишен финансов период на индивидуална основа за 2018г.:

За отчетната 2018 г., Дружеството възложи на Николай Михайлов Полинчев - Номер №0684 упражняващ дейност чрез "НИБОС" ЕООД, ЕИК 200635432, адрес гр. София 1111, ул. Гео Милев 15, ап. 10 извършването на одит на финансовия отчет на ДРУЖЕСТВОТО АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС) , състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2018 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики, съответно който Одиторът състави мнение, че приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени

аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31.12.2018 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти; приети от Европейския съюз.

Ключови одиторски въпроси, представляващи най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период съгласно професионалната преценка на одитора разглеждат Оценката на представянето на инвестицията в дъщерното Предприятие беше важна за извършваният от нас одит, тъй като тя представлява основния актив на дружеството Възможно е оценката да не е подходяща. Съществува риск от неправилно представяне в отчета на дългосрочните инвестиции.

Респективния въпрос бе адресиран чрез извършване на одиторски процедури в тази област, включващи проверка на адекватността на оценката на ръководството за стойността на инвестицията в дъщерното предприятие; преглед собствения капитал на дъщерното предприятие и съпоставка с представените в отчета на Алфа България АД стойности. Следствие на което бе установено, че предположенията и произтичащите от тях приблизителни оценки са балансирани.

За годината завършваща на 31 декември 2018 г. компанията реализира загуба в размер на 14 хил. лева. Общо натрупаната загуба към датата на индивидуалния отчет възлиза на 237 хил. Компанията отчита отрицателни парични потоци от основната дейност в размер на 10 хил. лв. Тези условия са индикация, че е налице съществена несигурност, възможността компанията да реализира достатъчно приходи от своята дейност.

Следствие проведения одит, Одитора изведе становище на базата на извършените процедури във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството, а именно, тук цитирам:

- *Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.*
- *Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.*
- *В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.*

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, което потвърждава вярността на извършеното докладване по сделките, формулирано по следния начин:

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1,

букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа разглеждат Изявление на одиторското мнение във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, което потвърждава вярността на извършеното докладване по сделките, формулирано по следния начин:

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение Сделки със свързани лица към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2018., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица". Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в" от Закона за публичното предлагане на ценни книжа сочи, че одита е оценил, че финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне:

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет", включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31.12.2018, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит:

- *Николай Полинчев е назначен за одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД („Дружеството") от общото събрание на акционерите, проведено на 25-06-2018, за период от една година*

- *Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2018 г. на Дружеството представлява пети пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.*
- *Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.*
- *Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.*
- *Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.*
- *За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД [и контролираните от него предприятия], които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД*

Одиторско мнение съгласно доклад върху консолидиран финансов годишен отчет обхващащ отчетната 2018 г.:

- Мнение извадено от Доклада на независим одитор подаден заедно с изискуемите съгласно регламента документи, доклади и отчети след приключване на отчетния годишен финансов период на консолидирана основа за 2018г.:

За отчетната 2018 г., Дружеството възложи на Николай Михайлов Полинчев - Номер №0684 упражняващ дейност чрез "НИБОС" ЕООД, ЕИК 200635432, адрес гр. София 1111, ул. Гео Милев 15, ап. 10 извършването на одит на консолидирания финансовия отчет на Групата АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС) , състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2018 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики, съответно който Одиторът състави мнение, че приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31.12.2018 г., нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти; приети от Европейския съюз.

Въз основа на извършения одит бе поставен ключов одиторски въпрос за важноста на Оценката на притежаваните имоти, тъй като стойността им представлява над 98% от активите представени във финансовия отчет и наличието на риск от неправилно представяне в отчета на инвестиционните имоти и свързаните с оценката разходи, като е възможно е оценката да не е подходяща. Същото бе адресирано в изразеното посредством одита мнение, след като бяха извършени одиторски процедури, включващи проверка на адекватността на оценката на ръководството и преглед на методите на оценка; повторно преизчисляване съобразно външни пазарни данни, бе установено, че предположенията и произтичащите от тях приблизителни оценки са балансирани.

За годината завършваща на 31 декември 2018 г. Групата реализира загуба в размер на 46 хил. лева. Общо натрупаната загуба към датата на отчета възлиза на 351 хил. Групата отчита отрицателни парични потоци от основната дейност в размер на 19 хил. лв. Тези условия са индикация, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие и възможността Дружеството да реализира достатъчно приходи от своята дейност.

Следствие проведения одит, Одитора изведе становище на базата на извършените процедури във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството, а именно, тук цитирам:

- *Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.*
- *Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.*
- *В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.*

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, което потвърждава вярността на извършеното докладване по сделките, формулирано по следния начин:

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Одиторско мнение съгласно доклад върху индивидуален финансов годишен отчет обхващащ отчетната 2017 г.:

- Мнение извадено от Доклада на независим одитор подаден заедно с изискуемите съгласно регламента документи, доклади и отчети след приключване на отчетния годишен финансов период на индивидуална основа за 2017г.:

За отчетната 2018 г., Дружеството възложи на Николай Михайлов Полинчев - Номер №0684 упражняващ дейност чрез "НИБОС" ЕООД, ЕИК 200635432, адрес гр. София 1111, ул. Гео Милев 15, ап. 10 извършването на одит на финансовия отчет на ДРУЖЕСТВОТО АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в съответствие с Международните одиторски

стандарти (МОС) , състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2017 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики, съответно който Одиторът състави мнение, че приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31.12.2017 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти; приети от Европейския съюз.

Ключови одиторски въпроси, представляващи най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период съгласно професионалната преценка на одитора разглеждат Оценката на представянето на инвестицията в дъщерното Предприятие беше важна за извършваният от нас одит, тъй като тя представлява основния актив на дружеството Възможно е оценката да не е подходяща. Съществува риск от неправилно представяне в отчета на дългосрочните инвестиции.

Респективния въпрос бе адресиран чрез извършване на одиторски процедури в тази област, включващи проверка на адекватността на оценката на ръководството за стойността на инвестицията в дъщерното предприятие; преглед собствения капитал на дъщерното предприятие и съпоставка с представените в отчета на Алфа България АД стойности. Следствие на което бе установено, че предположенията и произтичащите от тях приблизителни оценки са балансирани.

Следствие проведения одит, Одитора изведе становище на базата на извършените процедури във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството, а именно, тук цитирам:

- *Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.*
- *Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.*
- *В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.*
- *Нефинансовата декларация за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставена и изготвена в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.*

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, което потвърждава вярността на извършеното докладване по сделките, формулирано по следния начин:

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за

корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа разглеждат Изявление на одиторското мнение във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, което потвърждава вярността на извършеното докладване по сделките, формулирано по следния начин:

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение Сделки със свързани лица към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2017., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа сочи, че одита е оценил, че финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне:

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31.12.2017, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит:

- Николай Полинчев е назначен за одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г. на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД („Дружеството“) от общото събрание на акционерите, проведено на 26-09-2017, за период от една година
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2017 г.

на Дружеството представлява четвърти пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.

- *Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.*
- *Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.*
- *Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.*
- *За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД [и контролираните от него предприятия], които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на АЛФА БЪЛГАРИЯ АД.*

Одиторско мнение съгласно доклад върху консолидиран финансов годишен отчет обхващащ отчетната 2017 г.:

- Мнение извадено от Доклада на независим одитор подаден барабар с изискуемите съгласно регламента документи, доклади и отчети след приключване на отчетния годишен финансов период на консолидирана основа за 2017г.:

За отчетната 2017 г., Дружеството възложи на Николай Михайлов Полинчев - Номер №0684 упражняващ дейност чрез "НИБОС" ЕООД, ЕИК 200635432, адрес гр. София 1111, ул. Гео Милев 15, ап. 10 извършването на одит на консолидирания финансов отчет на Групата АЛФА БЪЛГАРИЯ АД в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС) , състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2017 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики, съответно който Одиторът състави мнение, че приложеният консолидиран финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31.12.2017 г., нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти; приети от Европейския съюз.

Въз основа на извършения одит бе поставен ключов одиторски въпрос за важността на Оценката на притежаваните имоти, тъй като стойността им представлява над 96% от активите представени във финансовия отчет и наличието на риск от неправилно представяне в отчета на инвестиционните имоти и свързаните с оценката разходи, като е възможно е оценката да не е подходяща. Същото бе адресирано в изразеното посредством одита мнение, след като бяха извършени одиторски процедури, включващи проверка на адекватността на оценката на ръководството и преглед на методите на оценка; повторно преизчисляване съобразно външни пазарни данни, бе установено, че предположенията и произтичащите от тях приблизителни оценки са балансирани.

Следствие проведения одит, Одитора изведе становище на базата на извършените процедури във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството, а именно, тук цитирам:

- *Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет.*
- *Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.*
- *В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.*

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, което потвърждава вярността на извършеното докладване по сделките, формулирано по следния начин:

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Макроикономически условия

Резултатите от инвестициите на Дружеството зависят, както от състоянието на макроикономическата среда в България, така и от общата икономическа ситуация в световен мащаб. През периода 2010-2020 г. местната икономическата активност се подобрява под влияние на ръста в потреблението и инвестициите и на положителната динамика в търговския баланс, което благоприятства всички икономически сектори. Съответно, през 2020 г. България и глобалната икономика навлизат в икономическа криза, дължаща се на пандемията от COVID-19 и икономическите последици от нея. По детайлни данни за макроикономически показатели на България са представени в раздел „Преглед на индустрията – Българската икономика“.

Корпоративна стратегия на Дружеството

В историческия период 2017 г.-2019 г., Емитентът е инвестирал индиректно в сектор недвижими имоти чрез дъщерното си дружество „Истейт България“ ЕООД. Съответно неконсолидираните и консолидирани финансови резултати на Дружеството през периода отразяват избора на конкретните сегменти и локации на индиректно притежаваните недвижими имоти. След продажбата на „Истейт България“ ЕООД, в

средата на 2020 г. Дружеството е взело решение да предостави свободните си парични средства, като търговски заеми с цел осигуряване на текущи приходи, и съответно подобряване на финансовото състояние и капитализацията на Дружеството. В тази връзка Дружеството има начислени приходи от лихви от 13 хил. лв. в последния финансов отчет към 30.06.2021 г. Във връзка с решението за предоставяне на търговски заеми възниква Кредитен риск във връзка с предоставени търговски заеми описани в секция „*Рискови фактори*“. В следствие на сключения на 06.04.2021 г. между "Алфа България" АД и "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД Договор за Цесия, към датата на подаване на Проспекта рискът във връзка с възможност за конвертиране на предоставен заем на Алфа Унгария в акции за Дружеството отпада, тъй като по силата на този Договор за Цесия Дружеството прехвърля на "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД своето вземане от "Алфа Унгария" Частно Акционерно Дружество с европейски код НООСС57.01-10-140768 и адрес Унгария, 1052 Будапеща, ул. "Тур Ищван" No 9, представлявано от Стефан Софийански, в размер на 277 727, 86 лв. (двеста седемдесет и седем хиляди седемстотин двамайсет и седем лева и осемдесет и шест стотинки), произтичащ от Договор за заем от 08.07.2020 г., срещу насрещна престация на вземанията на "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД от "Терек" ЕООД, с ЕИК 204936924, в размер на 48 321 лв. произтичащо от Договор за заем от 12.06.2020 г. и от Валери Петров Китев възлизащи на обща стойност в размер на 226 580.84 лв., от които общо главници в размер на 210,149.25 лв. и натрупани лихви общо равняващи се на 16 432.59 лв., произтичащи от договори за заем от 04.12.2019 г. и 23.03.2020 г.

Въз основа на този Договор за Цесия, Дружеството вече не е кредитор на "Алфа Унгария" Частно Акционерно Дружество и по този начин концентрацията на кредитен риск към едно задлъжняло лице към момента да изготвяне на Проспекта е отпаднала. Отпада и риска свързан с инвестиционната стратегия на Дружеството, финансовото му състояние и резултатите от дейността.

Мениджмънтът на „Алфа България“ АД прави редовен преглед на корпоративната стратегия като по-подробна информация за нея е представена в раздел „*Корпоративна стратегия и цели на Дружеството*“ в настоящия документ.

Наличие на финансиране за инвестиционните проекти

Дружеството може да инвестира, както в компании с развити проекти, така и в такива с проекти в начален етап на развитие, които имат нужда от допълнителни средства извън тези използвани за закупуването им. Ключово събитие за Емитента през разглеждания период е оказало неуспешен опит за набиране на акционерен капитал през 2018 г. В резултат на това, Дружеството не успява да осъществи инвестиционните си намерения за диверсифициране и навлизане в нови сектори.

Специфични фактори за секторите, в които са насочени инвестициите на Емитента

През анализирания период резултатите на Емитента са зависели от специфични за сектор недвижими имоти фактори, а именно развитие на сегментите на пазара на недвижими имоти, конкурентна среда; лихвените равнища; динамика на пазарните цени др. При успешно осъществяване на целия размер на Предлаганата Емисия се очаква допълнително влияние да започнат да оказват фактори, свързани със сектори „Енергетика“ и „Туризм“ Повече информация относно рисковете, свързани с последните сектори може да се намерят в раздел „*Рискови фактори*“.

11.3 .Резултати от дейността**Неконсолидирани данни****Индивидуален отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход**

(хил.лв.)	31.12. 2017	31.12. 2018	31.12. 2019	31.12 .2020	30.06. 2020	30.06. 2021
Приходи от основна дейност	15	13	22	1	1	0
Приходи от основна дейност	11	9	21	0	0	0
Други приходи	4	4	1	1	1	0
Разходи за основна дейност	(33)	(24)	(104)	(111)	(61)	(40)
Разходи за външни услуги	(18)	(8)	(5)	(69)	(49)	(6)
Разходи за персонала	(15)	(16)	(1)	(21)	(9)	(11)
Разходи от обезценка на активи	-	-	(98)	-	-	-
Други	-	-	-	(17)	(1)	(21)
Печалба/загуба от основна дейност	(18)	(11)	(82)	(110)	(63)	(27)
Общо резултат от финансова дейност	(3)	(3)	(4)	0	(3)	13
Печалба преди облагане с данъци	(21)	(14)	(86)	(110)	(63)	(27)
Разходи за данъци	0	0	0	0	0	0
Отсрочени данъци	0	0	10	(9)	0	0
Печалба след облагане с данъци	(21)	(14)	(76)	(119)	(63)	(27)
Нетен резултат за периода на една акция (в лв.)	(0.02)	(0.01)	(0.06)	(0.0643)	(0.0612)	(0.0612)

Източник: Годишни Неконсолидирани Финансови Отчети; публични уведомления за финансовото състояние за първото шестмесечие на 2020 г. и 2021 г. на неконсолидирана основа

Индивидуалните приходи от основна дейност на Дружеството през 2019 г. възлизат на 22 хил. лева, като от тях 21 хил. лева са приходи от услуги, свързани с управление на дъщерното „Истейт България“ ЕООД. Този вид приход нараства спрямо 9 хил. лева, реализирани през 2018 г. и 11 хил. лв., реализирани през 2018 г. Другите приходи през 2017 г. и 2018 г. са предимно от възстановени такси от КФН във връзка с неодобрен проспекти за увеличения на капитала на Дружеството в размер на, съответно, 4 хил. лева и 3 хил. лева.

През 2020 г. Дружеството има реализирани 1 хил. лева приходи от основна дейност спрямо 22 хил. лева в предходната година, а за периода януари-юни 2021 г., Дружеството не е генерирало приход от основна дейност, тъй като дружеството е продало дъщерното си дружество „Истейт България“ ЕООД на 08.01.2020 г. и не е управлявало други инвестиции през периода.

Емитентът няма финансови приходи на неконсолидирано ниво за периода 2017 г. - 2019 г. Във връзка с решението на мениджмънта за предоставянето на свободните парични средства под формата на краткосрочни търговски заеми, Емитентът е реализирало финансови приходи от лихви в размер на 14 хил. лева за отчетния период на 2020 г. и 13 хил. лева за първото шестмесечие на 2021 г. Лихвените приходи са

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД

начислени, но не са платени, тъй като плащането по всички договори се дължи на падеж. За повече информация виж *„Съществени договори“*.

За периода 2017 г.-2019 г. неконсолидираните разходи за основна дейност нарастват от 33 хил. лева и 24 хил. лева през 2017 г. и 2018 г. съответно до 104 хил. лева през 2019 г. и 111 хил. през 2020 г. Основна част от увеличението се дължи на разход от обезценка в размер на 98 хил. лева в резултат на възложена пазарна оценка на дъщерното дружество „Истейт България“ ЕООД.

⁷Включва разходи за възнаграждения и осигуровки

Същевременно, неконсолидираните разходи за възнаграждения намаляват от съответно 15 хил.лева и 16 хил. лева през 2017 г. и 2018 г. до 1 хил.лева през 2019 г., докато през 2020 г. се равняват на 21 хил. лева. Разходите реализирани за външни услуги към 31 декември 2020 г. са съответно 69 хил. лева и са свързани с платени консултантски услуги, такси към Комисия за финансов надзор, БФБ – София АД, Централен депозитар и др., спрямо 5 хил. лева към 31 декември 2019 г., 8 хил. лева към 31 декември 2018 г и 18 хил.лева през 2017 г. като значителна част от тези през 2017 г. и 2018 г. представляват разходи, свързани с неodobrena процедура по увеличение на капитала.

През първото шестмесечие на 2021 г. Дружеството отчита разходите за оперативна дейност в размер на 40 хил. лева спрямо 61 хил. лева година по-рано. Разходите за външни услуги възлизат на 6 хил. лева през периода спрямо 49 хил. лева година по-рано като включват консултантски разходи по стартирал проект за увеличение на капитала с варианти и разходи за юридически услуги. През първото шестмесечие на 2021 г. Алфа България отчита 11 хил. лева (9 хил. лева година по-рано) разходи за персонала и 21 хил. лева други, представляващи адвокатски хонорари.

Финансовите разходи през разглежданите отчетни периоди са предимно разходи за лихви и банкови такси. Към 31 декември 2020 г. те възлизат на 14 хил. лева спрямо 4 хил. лева към 31 декември 2019 г. и 3 хил. лева през предходните две години. В резултат на паричните постъпления от продажбата на дъщерното дружество, Емитентът не отчита никакви разходи за лихви и банкови комисионни за първото шестмесечие на 2021 г. спрямо 1 хил. лева година по-рано.

Дружеството отчита неконсолидирана нетна загуба за всеки от разглежданите периоди от 2017 г. до 30.06.2021 г, поради недостатъчна доходност на направените инвестиции. Нетната загуба през 2020 г. е в размер на 119 хил. лв., дължаща се на реализирани разходи свързани с възнаграждения на персонала, разходи за външни услуги - консултантски услуги и такси за КФН, БФБ, Централен депозитар и др. За първото шестмесечие загубата е 27 хил. лева поради ръста на оперативните разходи на Дружеството.

Неконсолидирана рентабилност

<i>(хил.лв.)</i>	2017	2018	2019	2020	30.06. 2020	30.06. 2021
ЕБИТДА	(18)	(11)	(82)	(110)	(60)	(40)
Загуба от оперативна дейност	(18)	(11)	(82)	(110)	(60)	(40)
Загуба преди облагане данъци	(21)	(14)	(86)	(110)	(63)	(27)
Нетна загуба за годината	(21)	(14)	(76)	(119)	(63)	(27)

Източник: Годишни Неконсолидирани Финансови Отчети; публични уведомления за финансовото състояние за първото шестмесечие на 2020 г. и 2021 г. на неконсолидирана основа;

Консолидирани данни

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за периода 31.12.2017 – 31.12.2019 г.

<i>(хил.лв.)</i>	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019
Приходи от основна дейност	6	4	31
<i>Приходи от услуги</i>	2	1	1
<i>Други приходи</i>	4	3	30
Разходи за основна дейност	(60)	(49)	(129)
<i>Разходи за външни услуги</i>	(24)	(12)	(9)
<i>Разходи за персонала</i>	(15)	(16)	(1)
<i>Разходи за амортизация</i>	(10)	(10)	(10)
<i>Нетен резултат от преоценка</i>	(11)	(11)	(109)
Печалба/загуба от основна дейност	(54)	(45)	(98)
Общо резултат от финансова дейност	(1)	(1)	(3)
Печалба преди облагане с данъци	(55)	(46)	(101)
Разходи за данъци	0	0	0
Отсрочени данъци	0	0	10
Печалба след облагане с данъци	(55)	(46)	(91)
Нетен резултат за периода на една акция (в лв.)	(0.05)	(0.04)	(0.08)

Източник: Годишни Консолидирани Финансови отчети

През 2019-та година общо консолидираните приходи от основна дейност на Дружеството възлизат на 31 хил. лева, като от тях 30 хил.лв. са други приходи от последващи оценки на недвижими имоти и 1 хил.лева приходи от наем на дъщерното дружество „Истейт България“ ЕООД. Приходите от наем за 2017 г. и 2018 г. са съответно 2 хил.лева и 1 хил.лева. Другите приходи през 2017 г. и 2018 г. са изцяло от възстановени такси от КФН във връзка с неодобрен проспекти за увеличения на капитала на Дружеството.

Емитентът няма финансови приходи през 2019 г. на консолидирано ниво. За сравнение, през 2017 г. и 2018 г. е имало такива на стойност от по 1 хил. лева, които са представлявали приходи от лихви по предоставени заеми.

Разходите за възнаграждения намаляват от съответно 15 хил. лева и 16 хил. лева през 2017 г. и 2018 г. до 1 хил.лева през 2019 г. Консолидираните разходи за външни услуги към 31 декември 2019 г. са съответно 9 хил. лева спрямо 12 хил. лева към 31 декември 2018 г и 24 хил. лева през 2017 г.

Разход, който има сериозно отражение върху консолидирания финансов резултат на Дружеството за 2019 г. е разходът за преоценки. В края на 2019 г.е възложена пазарна оценка на дъщерното дружество „Истейт България“ ЕООД, което води до обезценка в размер на 98 хил.лева, която е отразена като отрицателна търговска репутация в баланса на Дружеството. Допълнително Групата отчита разход от обезценка на вземане по главница и лихва по предоставен заем в размер на 11 хил.лева.Общата стойност на обезценките през 2019 г. е 109 хил. лева, което представлява скок на последните с 890.9% спрямо сумите през 2017 г. и 2018 г.

Консолидираните финансови разходи през разглежданите отчетни периоди са разходи за лихви по получени заеми, като към 31 декември 2019 г. те възлизат на 3 хил. лева спрямо 2 хил. лева през предходните две години. През годините не са начислявани разходи за корпоративен данък върху печалбата, тъй като до момента Емитентът не е имал положителен финансов резултат.

Консолидираната нетна загуба към 31 декември 2019 г. е в размер на 91 хил. лева. За сравнение, година по-рано тя възлиза на 46 хил. лева, като най-голям принос за увеличението и имат разходите за обезценка упоменати по-горе.

Консолидирана Рентабилност

(хил.лв.)	2017	2018	2019
ЕБИТДА	(44)	(35)	(88)
Загуба от оперативна дейност	(54)	(45)	(98)
Загуба преди облагане с данъци	(55)	(46)	(101)
Нетна загуба за годината	(55)	(46)	(91)

Източник: Годишни Консолидирани Финансови отчети;

11.4 .Анализ на финансовото състояние

Неконсолидирани данни

Индивидуален отчет за финансовото състояние

(хил.лв.)	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	30.06.2021
Дългосрочни инвестиции	1 048	1 048	-	-	-
Вземания по търговски заеми	-	-	-	129	132
Общо нетекущи активи	1 048	1 048	-	130	133
Активи по отсрочени данъци	0	0	10	1	1
Вземания по предоставени търговски заеми	-	-	-	607	610
Вземания от свързани лица	-	2	14	-	-
Данъци за възстановяване	-	-	-	6	1
Предплатени услуги	-	-	20	-	0
Пари и парични еквиваленти	2	1	-	2	5
Общо текущи активи	2	3	34	630	632
Активи, обявени за продажба	0	0	950	-	-
ОБЩО АКТИВИ	1 050	1 051	994	760	765
Акционерен капитал	1 181	1 181	1 181	1 181	1 181
Натрупана печалба/загуба	(202)	(223)	(237)	(313)	(432)
Текущ финансов резултат	(21)	(14)	(76)	(119)	(27)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	958	944	868	749	722
Получени заеми	36	-	-	-	0
Общо нетекущи пасиви	36	0	0	0	0
Задължения към свързани лица	-	27	70	-	0
Задължения към доставчици	3	4	2	3	6
Задължения към персонала	2	3	1	6	12
Задължения към социално осигуряване	-	1	1	2	3
Задължения за данъци	-	2	-	-	1
Получени краткосрочни заеми	51	70	52	-	0
Общо текущи пасиви	56	107	126	11	43
ОБЩО ПАСИВИ	92	107	126	11	43
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	1 050	1 051	994	760	765

Източник: Годишни Неконсолидирани Финансови Отчети; публични уведомления за финансовото състояние за първото шестмесечие на 2020 г. и 2021 г. на неконсолидирана основа

Неконсолидирани Активи

Общите неконсолидирани активи на Дружеството към 30 юни 2021 г. възлизат на 765 хил. лв., намалявайки от 1.05 млн. лева през 2017 г. и 2018 г., 1 млн. лева към 31.12.2019 г. и 760 хил. лева към 31.12.2020 г. Неконсолидираните активи в баланса за периода обхващащ 2020 г. включват главница и начислени лихви в размер на 760 хил. лева по краткосрочни и дългосрочни необезпечени търговски заеми в резултат на взетото решение от мениджмънта по отношение на краткосрочната стратегия на Дружеството. За периода 2017 г.-2019 г. Дружеството е собственик на „Истейт България“ ЕООД, което формира по-голяма част от активите през историческия период под формата на дългосрочни инвестиции през 2017 г. и 2018 г. и активи обявени за продажба през 2019 г.

Текущите активи на Емитента към 30.06.2021 г. са в размер на 632 хил. лева, от които 610 хил. лева вземания по предоставени търговски заеми (главница и лихви) и 5 хил. лева парични средства. Към 31.12.2020 г. текущите активи са били в размер на 630 хил. лева, от които 607 хил. лева вземания по предоставени търговски заеми (главница и лихви). За сравнение в края на 2019 г. текущите активи са били в размер на 34 хил. лева, от които 20 хил. лв. в предплатени услуги по увеличението на капитала и 14 хил. лева вземания от дъщерното дружество, За 2017 г.-2018 г. Дружеството няма съществени текущи активи.

Неконсолидирани Пасиви

За последните финансови години обхващащи 2017 г., 2018 г., 2019 г., 2020 г. и към 30.06.2021 г. Емитентът няма задължения с давност по-голяма от 12 месеца към външни за Групата лица с изключение на 2017 г. Сумата от 36 хил. лева нетекущи заеми през 2017 г. представляват получени заеми и начислени лихви от „Истейт България“ ЕООД

Неконсолидираните текущи пасиви към 30 юни 2021 г. са в размер на 43 хил. лева, формирани от задължения към доставчици – 6 хил. лева и задължения към персонала и осигурителни предприятия и 21 хил. лева други. Към 31.12.2020 г. текущите пасиви намаляват на 11 хил. лева от 126 хил. лева към декември 2019 г., вследствие на получените постъпления от продажбата на „Истейт България“ ЕООД и изплащането с тях на задълженията по получени краткосрочни заеми и задължения към свързани лица. През историческия период 2017 г.-2018 г. отново основна част от задълженията са получени заеми и/или задължения към свързани лица.

Неконсолидиран собствен капитал

През целия период, обхванат от финансовата информация нетната стойност на активите на Емитента е под стойността на регистрирания капитал, тоест има елементи на декапитализация (Виж „Рискове, специфични за Дружеството“ – „Риск, свързан с възможността Дружеството да продължи да бъде декапитализирано“).

Собственият капитал на Дружеството на неконсолидирана база към 30.06.2021 г. възлиза на 722 хил. лв., намалявайки с 27 хил. лв. (1%) спрямо стойността в края на 2020 г. и с 146 хил. лв. (12%) спрямо стойността в края на 2019 г. Основна причина за намалението на собствения капитал през 2020 г. и 2021 г. са високите оперативни

разходи на Дружеството от началото на година под формата на разходи за външни услуги, разходи за заплати и други оперативни разходи. Намалението на собствения капитал през 2019 г. спрямо 2018 г. е с 76 хил. лв. (8%) до 868 хил. лева, което основно се дължи на обезценката на инвестицията в „Истейт България“ ЕООД в размер на 98 хил. лева преди нейната продажба. Собственият капитал на Дружеството на неконсолидирано ниво през 2017 г. възлиза на 958 хил. лева.

С оглед на продължителния период на декапитализация, в края на 2019 г. Емитентът е взел решение да продаде инвестицията си в „Истейт България“ ЕООД и да набере средства за развитие на проекти в сектор Енергетика, Недвижими имоти и Туризъм, което е довело до нарастване на разходите на Дружеството в текущата година под формата на разходи за външни услуги и разходи за заплати. Пласирането на текущата емисия и упражняването на Варантите се очаква да осигури средства за осъществяване на корпоративната стратегия, така и да повиши нивото на собствения капитал и да намали декапитализацията.

Консолидирани данни

Консолидиран отчет зафинансовото състояние за периода 31.12.2017 – 31.12.2019 г.

(хил.лв.)	2017 г.	2018 г.	2019 г.
Земи	699	699	718
Инвестиционен имот	206	196	197
Други заеми	20	0	0
Общо нетекущи активи	925	895	915
Търговска репутация	0	0	(98)
Активи по отсрочени данъци	0	0	10
Вземания от лихви по заеми	1	0	0
Предплатени услуги	0	0	20
Други вземания	0	11	0
Данъци за възстановяване	0	2	4
Пари и парични еквиваленти	7	4	3
Общо текущи активи	8	17	27
ОБЩО АКТИВИ	933	912	854
Акционерен капитал	1181	1181	1181
Натрупана печалба/загуба	(250)	(305)	(351)
Текущ финансов резултат	(55)	(46)	(91)
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ	876	830	739
Задължения към доставчици	4	4	3
Задължения към персонала	2	3	1
Задължения към социално осигуряване	0	1	1
Задължения по търговски заеми	51	70	107
Задължения за данъци	0	4	3
Общо текущи пасиви	57	82	115
Общо нетекущи пасиви	0	0	0
ОБЩО ПАСИВИ	57	82	115
ОБЩО СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	933	912	854

Източник: Годишни Консолидирани Финансови отчети

Консолидирани Активи

Общите консолидирани активи на Дружеството към 31 декември 2019 г. възлизат на 854 хил. лева, разделени на земи и инвестиционни имоти, съответно възлизащи на 718 хил. лв. и 197 хил. лева. Земите са придобити през 2014г. от дъщерното дружество „Истейт България“ ЕООД като през 2019 г. са преоценени по справедлива стойност на

база оценка от лицензиран оценител, което е причина за промяната спрямо балансовите стойности през 2017 г. и 2018 г.

Текущите консолидирани активи на Емитента към края на 2019 г. са разпределени, както следва: 20 хил. лева предплатени услуги, 4 хил. лева под формата на данъци за възстановяване и 3 хил. лева парични средства. Основна промяна в текущите активи спрямо 2018 г. се наблюдават при други вземания във връзка с пълно обезценяване на дължими главница и лихви по предоставен заем с падеж 2018 г. През 2017 г. и 2018 г. Дружеството няма начислени балансови стойности по позиция предплатени услуги.

Консолидирани Пасиви

За последните три финансови години Емитентът няма задължения с давност по-голяма от 12 месеца.

Към 31 декември 2019 г. задълженията по търговски заеми възлизат на 107 хил. лева, като за последния отчетен период те са се увеличили с 37 хил. лева или 52.9%, въпреки че за същия период е погасено задължение на стойност 2 хил. лева. В края на 2017 г. текущите задължения по търговски заеми са 51 хил. лева.

Данъчните задължения на Емитентаса за ДДС и данъци върху недвижими имоти се равняват на 3 хил. лева към края на 2019 г., което представлява намаление от 25% на годишна база.

Консолидиран собствен капитал

През периода 2017 г. -2019 г., нетната стойност на активите на Емитента е под стойността на регистрирания капитал, тоест освен на неконсолидирано ниво има елементи на декапитализация и на консолидирано такова (Виж „Рискове, специфични за Дружеството“–„Риск, свързан с възможността Дружеството да продължи да бъде декапитализирано“).

Консолидираният собствен капитал на Дружеството към 31.12.2019 г. възлиза на 739 хил. лева, намалявайки с 91 хил. лева (11%) спрямо стойността в края на 2018 г. Основна причина за намалението на собствения капитал през 2019 г. са ниската или нулева текуща доходност на имотите, притежавани от „Истейт България“ ЕООД, което води до липса на съществени приходи от оперативна дейност (1 хил. лева), както и нетни отрицателни преоценки на консолидирано ниво в размер на 79 хил. лева (109 хил. лева обезценки минус 30 хил. лева приходи от преоценки). Всичко това заедно с оперативните разходи, като амортизация и разходи за външни услуги, водят до загуба от оперативна дейност от 98 хил. лева. Останалата част се дължи на начислени разходи за лихви (3 хил. лева), частично компенсирани от приходи от отсрочени данъци (10 хил. лева). Намалението на собствения капитал през 2018 г. спрямо 2017 г. е с 46 хил. лева (5.3%), което основно се дължи на ниски приходи (4 хил. лева), начислени амортизации (10 хил. лева), разходи за заплати (16 хил. лева) и отрицателни преоценки (11 хил. лева), водещо до загуба от оперативна дейност от 45 хил. лева

С оглед на продължителния период на декапитализация, Емитентът е ограничавал оперативните разходи за заплати и външни услуги през последните три финансови години, видно от ограничението на разходи за заплати до 1 хил. лв и разходи за външни услуги до 9 хил. лева през 2019 г.

11.5 .Капиталови ресурси, парични потоци и задлъжнялост

Капиталови ресурси

За периода обхванат от Проспекта, Дружеството е разчитало на следните външни източници на финансиране: (i) привлечен акционерен капитал; (ii) търговски заеми; (iii) заеми от свързани лица и (iv) търговски задължения. Допълнително, Алфа България е финансирало операциите си с парични средства от реализирани инвестиции. След продажбата на „Истейт България“ ЕООД Дружеството е погасило всички търговски заеми и заеми от свързани лица. Основните нужди на Дружеството от парични средства са свързани с неговите инвестиции и погасяване на задължения при падежа им. Според Съвета на директорите основните източници на парични средства за Дружеството в бъдеще ще бъдат парични средства от конвертирането на Варанти при успешно пласиране на настоящата Емисия, както и средствата по предоставените търговски заеми. Не съществуват ограничения за използването от Дружеството на капиталовите му ресурси, които са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Дружеството. За описание на задължността, съществените заемни споразумения, по които е страна Дружеството, виж „Задължност“ по-долу в тази секция. За описание на заемите, предоставени от свързани предприятия, виж „Транзакции между свързани лица“. За описание на бъдещите капиталови нужди на Дружеството виж „Корпоративна стратегия и цели на Дружеството“.

Парични потоци**Неконсолидирани данни****Индивидуален отчет за паричните потоци**

(хил.лева)	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	30.06. 2020	30.06. 2021
<i>Парични потоци от основна дейност</i>						
<i>Постъпления от клиенти</i>						
<i>Плащания на доставчици и други</i>	(7)	(8)	(5)	(52)	(33)	(3)
<i>Плащания свързани с персонала</i>	(18)	(13)	(3)	(18)	(11)	(3)
<i>Плащания свързани с данъци</i>	-	-	(2)	-	-	4
<i>Други парични потоци</i>			-	-	-	-
<i>Курсови разлики</i>				(1)	(1)	-
Други постъпления/плащания по оперативна дейност	(7)	4	-	(17)	-	-
Всичко парични потоци от основната Дейност	(32)	(17)	(10)	(89)	(46)	(3)
<i>Парични потоци от инвестиционна дейност</i>						
<i>Предоставени заеми</i>				(751)	(55)	-
<i>Лихви и банкови такси по краткосрочни заеми</i>				-	-	-
Нетен поток от инвестиционна дейност	-	-	-	199	895	0
<i>Парични потоци от финансова дейност</i>						
<i>Получени заеми</i>	54	16	9	125	125	6
<i>Върнати заеми</i>	(20)	-	-	(226)	(225)	-
<i>Платени лихви</i>	(1)	-	-	(7)	(7)	-
Нетен поток от финансова дейност	33	16	9	(108)	(107)	6
Изменение на паричните средства през периода	1	(1)	(1)	2	742	3
Парични средства към началото на периода	1	2	1	0	0	2
Парични средства към края на периода	2	1	0	2	742	5

Източник: Годишни Неконсолидирани Финансови Отчети; публични уведомления за финансовото състояние за първото шестмесечие на 2020 г. и 2021 г. на неконсолидирана основа

Предвид ниското ниво на приходите на Дружеството от управление на инвестиции,

неконсолидираните нетните парични постъпления от основната дейност са отрицателни, възлизаци на – 3 хил. лева към 30.06.2021 г., - 89 хил. лева към 31 декември 2020 г., - 10 хил. лева към 31 декември 2019 г. и -17 хил. лева за съответния период на 2018 г. Изходящият поток за цялата 2017 г. е бил 32 хил. лева. Подобриенето през последните две финансови години се дължи на намалението на оперативните разходи на Емитента през всяка от тях. Плащанията към персонала намаляват от 18 хил. лева през 2017 г. до едва 3 хил. лева през 2019 г., но отново нарастват до 18 хил. лева за отчетната 2020 г. Нетните плащания към доставчици от своя страна намаляват от 7 хил. лв, в края на 2017 г. до 5 хил. лева в края на 2019 г., но отново се увеличават до 52 хил. лева в края 2020 г. Към 30.06. 2021 г. същите са 3 хил. лева.

Във връзка с увеличението на оперативните разходи през 2020 г. Дружеството отчита силно увеличение на изходящите парични потоци от оперативна дейност до 89 хил. лева към края на 2020 г. в контраст с 10 хил. лева година по-рано. За последния отчетен период изходящите парични потоци от оперативна дейност отново намаляват до - 3 хил. лева в сравнение с - 46 хил. лева за предходния период.

За периода обхванат от финансовата информация, Емитентът има парични потоци от инвестиционна дейност единствено през 2020 г. като входящите са свързани с продажбата на „Истейт България“ ЕООД, а изходящите с предоставените краткосрочни търговски заеми на трети лица.

Неконсолидираните нетните постъпления от финансова дейност обхващат оборота по получените търговски заеми и заеми от свързани лица и платените по тях лихви. С оглед на получените средства от продажбата на „Истейт България“ ЕООД, Дружеството е взело решение за погасяване на всички лихвени задължения, което генерира изходящ паричен поток от 108 хил. лева към края на отчетния период на 2020 г. спрямо входящ от 9 хил. лева година по-рано. Към 30.06.2021 г. Дружеството е генерирало постъпления от финансова дейност в размер на 6 хил. лв от постъпления от заеми.

Наличните пари и паричните еквиваленти в Дружеството към 30 юни 2021 г. са 5 хил. лева спрямо 2 хил. лева в края на 2020 г., 0 в края на 2019 г. и съответно 1 хил. лева и 2 хил. лева през 2018 г. и 2017 г.

Консолидирани данни

Консолидиранотчет за паричния поток за периода 31.12.2017 – 31.12.2019 г.

(хил.лв.)	2017 г.	2018 г.	2019 г.
<i>Парични потоци от основна дейност</i>			
<i>Парични потоци, свързани с търговски контрагенти</i>	(10)	(9)	(7)
<i>Плащания към персонала и осигурителни институции</i>	(18)	(13)	(3)
<i>Възстановени данъци (без корпоративен данък)</i>	6	-	-
<i>Други парични потоци</i>	(7)	3	-
Всичко парични потоци от основната дейност	(29)	(19)	(10)
<i>Парични потоци от инвестиционна дейност</i>			
Нетен поток от инвестиционна дейност	-	-	-
<i>Парични потоци от финансова дейност</i>			
<i>Получени заеми</i>	50	16	11
<i>Върнати заеми</i>	(20)	-	(2)
<i>Платени лихви</i>	(1)	-	-
Нетен поток от финансова дейност	29	16	9
<i>Изменение на паричните средства през</i>	<i>0</i>	<i>(3)</i>	<i>(1)</i>

<i>периода</i>			
Парични средства към началото на периода	7	7	4
Парични средства към края на периода	7	4	3

Източник: Годишни Консолидирани Финансови отчети

Консолидираните нетни парични постъпления от основната дейност на Дружеството за периода 2017 г. - 2019 г. са били отрицателни, възлизащи на - 10 хил. лева към 31 декември 2019 г. и -19 хил. лева за съответния период на 2018 г. Изходящият поток за цялата 2017 г. е бил 29 хил. лева. През периода плащанията към персонала намаляват от 18 хил. лева през 2017 г. до едва 3 хил. лева през последния отчетен период.

Нетните плащания към търговски контрагенти от своя страна намаляват от 10 хил. лева, в края на 2017 г. до 7 хил. лева в края на 2019 г.

За последните 3 финансови години, Емитентът не е имал нито входящи, нито изходящи парични потоци от инвестиционна дейност на консолидирани ниво.

Консолидираните нетни постъпления от финансова дейност са били свързани с новополучени заеми и тяхното обслужване, част от които са породени от трансакции със свързани лица.

Задлъжнялост

Неконсолидирани данни

<i>(Сумите са в хиляди лева)</i>	2017	2018	2019	2020	31.06.2021
Текущи заеми					
Търговски заеми	50	66	50	-	-
Заеми от свързани лица	-	24	62	-	-
Неплатени лихви към датата на отчета	4	7	10		-
Общо текущи заеми	54	97	122	-	-
Нетекущи заеми	33	-	-		-
Общо нетекущи заеми	33	-	-	-	-
Общо заеми	87	97	122	-	0
Минус: Парични средства и парични Еквиваленти	2	1	-	2	5
Нетен дълг	85	96	122	(2)	(5)

Източник: Годишни Неконсолидирани Финансови Отчети; публични уведомления за финансовото състояние за първото шестмесечие на 2020 г. и 2021 г. на неконсолидирана основа

Алфа България е използвало част от получените средства от продажбата на „Истейт България“ ЕООД за погасяване на лихвените си задължения и към 30.06.2021 г. Дружеството няма такива. В историческия период дългът е бил концентриран към дъщерното „Истейт България“ ЕООД, „Риджънт Кепитал“ АД и две други търговски дружества.

Консолидирани данни

<i>(Сумите са в хиляди лева)</i>	2017	2018	2019
Текущи заеми			
Търговски заеми	50	66	50
Заеми от свързани лица	-	-	50
Неплатени лихви към датата на отчета	1	4	7
Общо текущи заеми	51	70	107
Нетекущи заеми			

Общо нетекущи заеми	-	-	-
Общо заеми	51	70	107
Минус: Парични средства и парични еквиваленти	7	4	3
Нетен дълг	44	66	104

Източник: Годишни Консолидирани финансови отчети

Финансовите задължения на Емитента на консолидирано ниво за предходните три финансови години са били съставени изцяло от търговски заеми като тяхната сума е нараснала от 51 хил.лева главница и лихви през 2017 г. до 107 хил.лева към края на 2019 г. Дългът е бил концентриран към свързаното лице „Риджънт Кепитал“ АД и две други търговски дружества.

Обезпечения по заеми

Дружеството не е предоставяло обезпечения по заеми към датата на проспекта. Посочените търговски заеми в историческия период 2017 г.-2019 г. не са били обезпечени.

Условни вземания и задължения

В обичайния ход на своята дейност „Алфа България“ АД може да сключва сделки, които водят до условни задължения, а не се отразяват като пасиви в отчета за финансово състояние. За разглеждания период Дружеството няма условни задължения и ангажименти на индивидуално и консолидирано ниво.

11.6 .Съдебни, административни и арбитражни производства

По-долу е представена информация за държавните, правните или арбитражните производства (включително известните на емитента производства, които са висящи или които биха могли да бъдат образувани) през период, обхващащ поне предходните 12 месеца, които могат да имат или са имали в последно време съществено влияние върху емитента и/или финансовото състояние или рентабилността на групата.

Към датата на Проспекта Дружеството е страна по съдебни производства, като има заведени следните правни иски:

- Дело №11980/2020 г., по описа на СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, образувано по жалба на Дружеството срещу Наказателно постановление №НП Р-10-421/19.08.2020 г., издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на разпоредби на ЗППЦК. Делото е обявено за решаване от СРС, но все още няма постановено решение. Делото все още не е приключило.
- Дело №1925/2020 г. по описа на СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, образувано по жалба на Дружеството срещу Наказателно постановление №НП Р-10-29/08.01.2020 г., издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на разпоредби на ЗППЦК. Делото е обявено за решаване от СРС, но все още няма издадено решение. Делото все още не е приключило.
- Дело №1695/2020 г. по описа на СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, образувано по жалба на Дружеството срещу Наказателно постановление №НП Р-10-27/08.01.2020 г., издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на разпоредби на ЗППЦК. С решение на СРС № 70684 от 31.03.2020 г. се потвърждава Наказателно постановление №НП Р-10-27/08.01.2020 г. Не е получено уведомление за изготвено решение, от което ще започне да тече 14-дневен срок за обжалване на втора инстанция.

- Дело №1694/2020 г. по описа на СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, образувано по жалба на Дружеството срещу Наказателно постановление №НП Р-10-28/08.01.2020 г., издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на разпоредби на ЗППЦК. С решение на СРС №156578 от 22.07.2020 г. се потвърждава наказателно постановление № Р-10-28/08.01.2020 година. Не е получено уведомление за изготвено решение, от което ще започне да тече 14-дневен срок за обжалване на втора инстанция.

За периода в който заема позицията на член на СД на Дружеството, Валери Китев бива страна по следните съдебни производства:

- Дело №10039/2020 г. по описа на СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, образувано по жалба на Валери Китев в качеството му на тогавашен член на Съвета на директорите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД срещу Наказателно постановление №Р-10-356/06.07.2020г, издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на разпоредби на ЗППЦК. Заседание по делото е насрочено за 25.11.2020 г., и отложено за 11.02.2021 г. Делото все още не е приключило.
- Дело №10040/2020 г. по описа на СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, образувано по жалба на Валери Китев в качеството му на тогавашен член на Съвета на директорите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД срещу Наказателно постановление №Р-10-357/06.07.2020г, издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на разпоредби на ЗППЦК. Заседанието по делото е било на 20.10.20 г. Делото е обявено за решаване от СРС, но все още няма издадено решение. Делото все още не е приключило
- Дело №11980/2020 г., по описа на СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, образувано по жалба на Дружеството срещу Наказателно постановление №НП Р-10-421/19.08.2020 г., издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на разпоредби на ЗППЦК. Заседание по делото е насрочено за 19.10.2020 г., и отложено за 30.11.2020 г. С решение от 04.01.2021 г. СРС потвърждава Наказателно постановление № НП Р-10-421/19.08.2020 г. Решението на СРС е обжалвано от Дружеството, за което е образувано Дело №1418/2021 г. по описа на АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД – СОФИЯ –ГРАД. Открито заседание на АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД – СОФИЯ –ГРАД по дело №1418/2021 г. е насрочено и проведено на 16.04.2021 г. С решение №3088/13.05.2021 г. АССГ оставя в сила Решение от 04.01.2021 г., на Софийски районен съд по НАХД №11980/2020 г. Решението е окончателно и не подлежи на обжалване и протест.
- Дело №7427/2020 г. по описа на АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД – СОФИЯ –ГРАД, образувано по касационна жалба на Дружеството срещу Решение от 29.06.2020 г. на Софийски районен съд по дело №1450/2020 г., с което е потвърдено Наказателно постановление Р-10-26/08.01.2020г, издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на разпоредби на ЗППЦК. Заседание по делото е насрочено за 16.10.2020 г. С решение №6376/13.11.2020 г. АССГ оставя в сила Решение от 29.06.2020 г., на Софийски районен съд по НАХД №1450/2020 г. Решението е окончателно и не подлежи на обжалване и протест.
- Дело №1695/2020 г. по описа на СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, образувано по жалба на

Дружеството срещу Наказателно постановление №НП Р-10-27/08.01.2020 г., издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на разпоредби на ЗППЦК. Заседание по делото е проведено на 05.03.2020 г. С решение №70684 от 31.03.2020 г. СРС потвърждава Наказателно постановление №НП Р-10-27/08.01.2020 г. Дружеството все още не е редовно уведомено за решението на СРС, за да бъде обжалвано в законоустановения срок пред АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД – СОФИЯ –ГРАД.

- Дело №1694/2020 г. по описа на СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, образувано по жалба на Дружеството срещу Наказателно постановление №НП Р-10-28/08.01.2020 г., издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на разпоредби на ЗППЦК. Заседание по делото е проведено на 17.06.2020 г. С решение №156578 от 22.07.2020 г. СРС потвърждава наказателно постановление № Р-10-28/08.01.2020 година. Решението на СРС не е обжалвано от Дружеството в законоустановения срок.
- Дело №1925/2020 г. по описа на СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, образувано по жалба на Дружеството срещу Наказателно постановление №НП Р-10-29/08.01.2020 г., издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на разпоредби на ЗППЦК. Заседание по делото е проведено на 18.03.2020 г., и отложено за 23.07.2020 г. Делото е обявено за решаване от СРС, но все още няма издадено решение. Делото все още не е приключило.
- По Дело №7427/2020 г. по описа на АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД – СОФИЯ –ГРАД, образувано по касационна жалба на Дружеството срещу Решение от 29.06.2020 г. на Софийски районен съд по дело №1450/2020 г., с което е потвърдено Наказателно постановление Р-10-26/08.01.2020г, издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на разпоредби на ЗППЦК, е постановено решение №6376/13.11.2020 г. , което оставя в сила Решение от 29.06.2020 г. на Софийски районен съд по НАХД №1450/2020 г. Решението е окончателно.

За периода в който заема позицията на член на СД на Дружеството, Валери Китев е страна по делата:

- Дело №10039/2020 г., по описа на СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, образувано по жалба на Валери Китев в качеството му на тогавашен член на Съвета на директорите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД срещу Наказателно постановление №Р-10-356/06.07.2020г, издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на разпоредби на ЗППЦК. Заседание по делото е насрочено за 25.11.2020 г., и отложено за 11.02.2021 г. Делото е отново отложено за 02.03.2021 г., на която дата е проведено открито заседание. Делото е обявено за решаване от СРС, но все още няма издадено решение. Делото все още не е приключило.
- Дело №10040/2020 г., по описа на СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, образувано по жалба на Валери Китев в качеството му на тогавашен член на Съвета на директорите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД срещу Наказателно постановление №Р-10-357/06.07.2020г, издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на

разпоредби на ЗППЦК. Заседание по делото е насрочено и проведено на 20.10.2020 г. Делото е обявено за решаване от СРС, но все още няма издадено решение. Делото все още не е приключило.

Дело №11980/2020 г., по описа на СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, образувано по жалба на Дружеството срещу Наказателно постановление №НП Р-10-421/19.08.2020 г., издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на разпоредби на ЗППЦК. Делото е обявено за решаване от СРС, но все още няма постановено решение. Делото все още не е приключило.

Дело №1925/2020 г. по описа на СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, образувано по жалба на Дружеството срещу Наказателно постановление №НП Р-10-29/08.01.2020 г., издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на разпоредби на ЗППЦК. Делото е обявено за решаване от СРС, но все още няма издадено решение. Делото все още не е приключило.

Дело №1695/2020 г. по описа на СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, образувано по жалба на Дружеството срещу Наказателно постановление №НП Р-10-27/08.01.2020 г., издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на разпоредби на ЗППЦК. С решение на СРС № 70684 от 31.03.2020 г. се потвърждава Наказателно постановление №НП Р-10-27/08.01.2020 г. Не е получено уведомление за изготвено решение, от което ще започне да тече 14-дневен срок за обжалване на втора инстанция.

Дело №1694/2020 г. по описа на СОФИЙСКИ РАЙОНЕН СЪД, образувано по жалба на Дружеството срещу Наказателно постановление №НП Р-10-28/08.01.2020 г., издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на разпоредби на ЗППЦК. С решение на СРС №156578 от 22.07.2020 г. се потвърждава наказателно постановление № Р-10-28/08.01.2020 година. Не е получено уведомление за изготвено решение, от което ще започне да тече 14-дневен срок за обжалване на втора инстанция.

По Дело №7427/2020 г. по описа на АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД – СОФИЯ –ГРАД, образувано по касационна жалба на Дружеството срещу Решение от 29.06.2020 г. на Софийски районен съд по дело №1450/2020 г., с което е потвърдено Наказателно постановление Р-10-26/08.01.2020г, издадено от Комисията за финансов надзор за нарушение от Дружеството на разпоредби на ЗППЦК, е постановено решение №6376/13.11.2020 г. , което оставя в сила Решение от 29.06.2020 г. на Софийски районен съд по НАХД №1450/2020 г. Решението е окончателно.

На 29.09.2020г. с Определение №12016 Върховният Административен Съд на Република България отмени Определение № 787 от 30.07.2020 г., постановено по адм. д. № 751/2020 г. по описа на Административен съд София и вместо него постанови за отменянето на Решение № 473-Е от 25.06.2020 г. на Комисията за финансов надзор, въз основа на което изпраща преписка на Комисията за финансов надзор за продължаване на административно-производствените действия по заявление вх. № РГ-05-1506-8/08.04.2020 г. на „Алфа България“ АД за одобряване на Проспект за публично предлагане на варанти.

На 26.11.2020 г. е съставен и връчен на Алфа България АД от Комисията за Финансов Надзор Акт за установяване на административно нарушение №Р-06-891/ 26.11.2020 г.,

с който се твърди за извършено от Валери Петров Китев, заедно с Ивар Гьоран Свенсон, нарушение на чл. 114, ал. 1, т.3, предложение първо от ЗППЦК, а именно: без да е изрично овластен от Общото събрание на акционерите на Дружеството, същият е извършил сделка, а именно – сключен на 08.07.2020 г. договор за заем с „Алфа Унгария“, частно акционерно дружество, с европейски код HUOCCSZ.01-10-140768, с адрес: Будапеща, ул. „Тур Ищван“ № 9, на стойност 142 000 евро, в резултат на която в полза на Дружеството е възникнало вземане към лицето, превишаващо праг от една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл.100т от ЗППЦК. Писмени възражения от Дружеството срещу съставения АУАН №Р-06-891/ 26.11.2020 г., са входираны в КФН в законоустановения тридневен срок, а именно на 30.11.2020 г. Към датата на отчета няма информация за произнасяне по образуваното от КФН производство.

На 29.09.2020г. с Определение №12016 Върховният Административен Съд на Република България отмени Определение № 787 от 30.07.2020 г., постановено по адм. д. № 751/2020 г. по описа на Административен съд София и вместо него постанови за отменянето на Решение № 473-Е от 25.06.2020 г. на Комисията за финансов надзор, въз основа на което изпраща преписка на Комисията за финансов надзор за продължаване на административно-производствените действия по заявление вх. № РГ-05-1506-8/08.04.2020 г. на „Алфа България“ АД за одобряване на Проспект за публично предлагане на варианти.

На 26.11.2020 г. е съставен и връчен на Алфа България от Комисията за Финансов Надзор Акт за установяване на административно нарушение №Р-06-891/ 26.11.2020 г., с който се твърди за извършено от Валери Петров Китев, заедно с Ивар Гьоран Свенсон, нарушение на чл. 114, ал. 1, т.3, предложение първо от ЗППЦК, а именно: без да е изрично овластен от Общото събрание на акционерите на Дружеството, същият е извършил сделка, а именно – сключен на 08.07.2020 г. договор за заем с „Алфа Унгария“, частно акционерно дружество, с европейски код HUOCCSZ.01-10-140768, с адрес: Будапеща, ул. „Тур Ищван“ № 9, на стойност 142 000 евро, в резултат на която в полза на Дружеството е възникнало вземане към лицето, превишаващо праг от една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл.100т от ЗППЦК.Писмени възражения от Дружеството срещу съставения АУАН №Р-06-891/ 26.11.2020 г., са входираны в КФН в законоустановения тридневен срок, а именно на 30.11.2020 г. Към датата на Проспекта няма информация за произнасяне по образуваното от КФН производство.

С Определение No 301 от 08.04.2021 г. по адм. дело No 47/2021 г. по описа на Административен съд - София област (АССО), е отменено Решение No 933-Е от 22.12.2020 г. на КФН за спиране на административното производство по заявление, вх. No РГ-05-1506-8 от 08.04.2020 г., от „Алфа България“ АД за одобряване на проспект за публично предлагане на варианти, които ще бъдат издадени от „Алфа България“ АД, и преписката е изпратена на КФН за продължаване на административно-производствените действия по заявление, вх. No РГ-05-1506-8 от 08.04.2020 г., на „Алфа България“ АД. Съгласно чл. 55, ал. 2 от Административно процесуалния кодекс при възобновяване административното производство започва от онова действие, при което е било спряно.

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД

Въз основа на това, с писмо от Комисия за Финансов Надзор с изходящ номер No РГ-05-1506-8 от 20.04.2021 г., КФН възобновява производството по заявление на „Алфа България“ АД гр. София за одобряване на проспект за публично предлагане на варианти и допълнително представени документи с писма, вх. No РГ-05-1506-8 от 18.05.2020 г., вх. No РГ-05-1506-8 от 16.06.2020 г., вх. No РГ-05-1506-8 от 05.11.2020 г. и вх. No РГ-05-1506-8 от 16.12.2020 г.

Капиталови разходи

Емитентът не е предприемал капиталови разходина индивидуално и консолидирано ниво за периода обхванат от финансовата информация, както и до датата на проспекта. За повече информация относно заплануваните бъдещи капиталови разходи при успешно осъществяване на настоящото предлагане и последващо упражняване на вариантите вижте “Корпоративна стратегия и и цели на Дружеството”.

(хил. лв.)	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г. до датата на проспекта
Капиталови разходи	-	-	-	-	-

11.7. Информация за главните бъдещи инвестиции, за които органите на управление вече са поели твърди ангажименти

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

Към датата на проспекта Дружеството не е поело твърди ангажименти за осъществяване на посочените инвестиции в секция „Корпоративна стратегия и планирано развитие на Дружеството - 10.3. Инвестиционни цели в периода до падеж на емисията варианти“. Реализацията във времето ще зависи от успеха на предстоящото публично предлагане на варианти и графика на тяхното упражняване.

11.8 .Декларация относно оборотния капитал

Съветът на директорите декларира, че по негово мнение към датата на Проспекта Дружеството разполага с достатъчно оборотен капитал за осъществяване на своята дейност под формата на парични средства и предоставени краткосрочни търговски заеми. Съветът на директорите счита, че повишените разходи за външни услуги във връзка с настоящето Предлагане имат еднократен характер и, че оборотния капитал на Дружеството е достатъчен за осигуряване на необходимите средства за неговото приключване, отчитайки и това че споразумение за частично предплащане на главница от Терезин Хаусфервалтунг ЕООД е осигурило парични средства на Дружеството. При неуспешно Предлагане СД счита, че плащанията по предоставените търговски заеми (Виж „Съществени договори“) ще осигурят необходимите парични средства за дейността на Дружеството.

За рисковете, свързани с предоставените търговски заеми, виж „Рискови фактори - Кредитен риск във връзка с предоставени търговски заеми“.

11.9 .Тенденции и перспективи

Информацията в този раздел съдържа твърдения, отнасящи се до бъдещето. Те не са гаранция за бъдещите финансови резултати и действителните резултати на Дружеството е възможно да се различават съществено от изразените или подразбиращите се от тези данни, отнасящи се до бъдещето, поради множество фактори, включително, но не само, разгледаните по-долу и в други раздели на Проспекта, по-специално „Рискови фактори“. Инвеститорите се приканват настоятелно да не разчитат единствено на изложената по-долу информация, отнасяща се до бъдещето.

Към датата на проспекта „Алфа България“ АД е продало дъщерното си дружество „Истейт България“ ЕООД и не притежава други инвестиции, които да генерират приходи и разходи на консолидирано ниво. Активите на Дружеството към тази дата представляват предоставени търговски заеми на други юридически лица и парични средства във връзка, с които възникват Кредитен риск във връзка с предоставени търговски заеми.

Към датата на Проспекта, риска асоцииран с възможността за конвертиране на предоставен заем на „Алфа Унгария“ в акции отпада, тъй като кредита е реструктуриран посредством Договор за Цесия, сключен между "Алфа България" АД и "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД на 06.04.2021 г., по силата на който Дружеството прехвърля на "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД своето вземане от "Алфа Унгария" Частно Акционерно Дружество с европейски код НООСС57.01-10-140768 и адрес Унгария, 1052 Будапеща, ул. "Тур Ицван" No 9, представлявано от Стефан Софийски, в размер на 277 727, 86 лв. (двеста седемдесет и седем хиляди седемстотин два и седем лева и осемдесет и шест стотинки), произтичащ от Договор за заем от 08.07.2020 г., срещу насрещна престация на вземанията на "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД от "Терек" ЕООД, с ЕИК 204936924, в размер на 48 321 лв. произтичащо от Договор за заем от 12.06.2020 г. и от Валери Петров Китев възлизащи на обща стойност в размер на 226 580.84 лв., от които общо главници в размер на 210,149.25 лв. и натрупани лихви общо равняващи се на 16 432.59 лв., произтичащи от договори за заем от 04.12.2019 г. и 23.03.2020 г.

Въз основа на този Договор за Цесия, Дружеството вече не е кредитор на "Алфа Унгария" Частно Акционерно Дружество и по този начин концентрацията на кредитен риск към едно задлъжняло лице към момента да изготвяне на Проспекта е отпаднала.

Дружеството не осъществява производствена дейност, съответно не е реализирало продажби и приходи от такава дейност, поради което не могат да бъдат посочени тенденции в производството, продажбите и материалните запаси и разходи и продажни цени от края на последната финансова година до датата на настоящия документ.

Дружеството счита успеха на Предлагането и графика, по който инвеститорите ще заявяват за упражняване на Предлаганите Варанти като основен фактор, който ще окаже ефект върху перспективите на Емитента най-малко за текущата финансова година. При бързо упражняване на Варантите Емитентът ще започне реализацията на проекта за фотоволтаичен парк, който се очаква да започне операции в рамките на 6-7 месеца. При засилен инвеститорски интерес останалите проекти също ще бъдат осъществени в рамките на следващите две години.

Допълнителен ефект, както върху успеха на Предлагането, така и върху изпълнението на корпоративната стратегия на Дружеството впоследствие, се очаква да окаже глобалния икономически спад, причинен от последствията от епидемията от COVID-19. Един от най-силно пряко засегнатите сектори от ограничителни мерки, свързани с COVID-19 е сектор туризъм, който е включен в Корпоративната стратегия на Емитента и инвестиционните цели в периода до падеж на Емисията. Според очакванията на Световния туристически съвет глобалните приходи от туризъм може да намалеят с 60-

80% през 2020 г, което ще доведе до 1.2 - 3.3 трилиона щатски долара загуби за глобалната икономика. Такова развитие може да промени сроковете за осъществяване на инвестиционната стратегия на Дружеството и оттам неговите резултати. За да се ограничат негативните последици правителството гласува редица икономически мерки за подкрепа на бизнеса, включително и временна намаление на ДДС, включително върху приходите от ресторантьорски услуги до 9% до края на 2021 г. В тази връзка следва да се отбележи, че Емитентът няма твърдо поети ангажименти за осъществяване на споменатите инвестиции в секция *„Корпоративна стратегия и цели на Дружеството“*.

Въпреки изразените инвестиционни намерения, при неуспешно увеличение на капитала с варианти, Дружеството няма да може да ги осъществи. В допълнение, то може да продължи да бъде декапитализирано, ако приходите не надвишават разходите на Дружеството.

В този случай след падежа на текущите договори за предоставяне на търговски заеми на трети лица, средствата ще бъдат вложени в основна дейност или могат да продължат да бъдат предоставяни като заеми при наличието на атрактивни лихвени условия и при отчитане на съответните рискове, свързани с тази дейност (Виж *„Рискови фактори - Кредитен риск във връзка с предоставени търговски заеми“*).

Съветът на Директорите счита, че при неуспех на Предлагането, получените лихвени приходи от предоставените търговски заеми, биха довели до постепенната капитализация на Дружеството и намаление на риска то да продължи да бъде декапитализирано. Дружеството няма поети твърди ангажимент за предоставяне на нови търговски заеми след падежа на текущите договори, като решения по въпроса следва да се разгледат и вземат от Съвета на Директорите на Дружеството.

При продължаваща декапитализация, дори след посочените потенциални инвестиции на свободните парични средства, Съветът на Директорите възнамерява да предприеме действия по реструктуриране на акционерния капитал на Дружеството. Това включва увеличаване на номиналната стойност на акция и последващо намаление на капитала чрез намаление на номинала на акция по реда на чл.200 ал.1 от ТЗ. Целта на последното ще бъде формиране на резерви, чрез които да бъдат покрити натрупаните загуби от минали години. Към този етап не е взето такова решение от СД, съответно не могат да се дадат допълнителни детайли и графикна прилагането му. Всички решения в тази насока следва да бъдат одобрени от ОСА на Емитента. Ако обстоятелствата налагат вземането на подобно решение, СД възнамерява да наеме необходимите консултанти, което да осигури, че предложената промяна ще капитализира Дружеството при спазване на разпоредбите на приложимото законодателство и придържайки се към най-добрите практики, прилагани вече в подобни случаи от други български публични компании.

На този етап на Емитента не са известни други тенденции, колебания, изисквания или събития, които да имат значителен ефект върху перспективите му за текущата финансова година.

11.10 .Последни развития

На 20.01.2021 г., беше извършена сделка на Българска Фондова Борса, въз основа на която Валери Китев, собственик на 33.02% от акциите в Алфа България АД, продаде 12.17%, или 143750 броя, от притежаваните си акции на дружеството "Фактори" АД, ЕИК 121550393, което се явява купувач по сделката. След сделката Валери Китев остава акционер с 20.848%, или 246 250 броя акции и е вписан нов акционер, а именно "Фактори" АД с 12.17% или 143750 броя акции. Алфа България АД оповести КФН, БФБ и обществеността посредством платформата на Инфосток за промяната в дяловото участие на 26.01.2021 г.

На 28.01.2021 г., Дружеството е подписало Споразумение 2 към Договор за Заем сключен на 10.08.2020 г. с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД за 110 000 лв., съгласно който страните сесъгласяват "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД, в качеството си на Заемател да предсрочно дапогаси част от главницата по заема, със сума в размер от 1200 лв. като посочената сума бъде използвана за изплащане на задължение на Алфа България АД към Велес Акаунт ЕООД по извършени счетоводни услуги.

На 28.10.2020 г. е сключено споразумение по договор за предоставен заем от 110 000 лева от 10.08.2020 г. с Терезин хаусфервалтунг ЕООД, с което последното погасява частично главница за сумата от 17.6 хил. лева чрез плащане на задължение на Емитента по Предлагането. С това общата главница по предоставени заеми на Терезин хаусфервалтунг ЕООД намалява от 229 хил. лв. до 211.4 хил. лева.

На 01.02.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността посредством платформата на Инфосток Тримесечен финансов отчет на индивидуална основа за последно 4-то тримесечие на 2020 г. на Алфа България АД;

Считано от 11.02.2021 г., Валери Петров Китев по своя инициатива и на основание чл. 233, ал. 5 от Търговския закон е заявил за вписване освобождаването си в Търговския регистър като изпълнителен директор и член на съвета на директорите на Алфа България АД и считано от 11.02.2021 г. е вписано в Търговския регистър, освобождаването на Валери Петров Китев като изпълнителен директор и член на съвета на директорите на „Алфа България“ АД, като считано от същата дата Изпълнителен директор представляващ Дружеството е Ивар Гьоран Свенсон и е стартирана процедура за номинирането и избор на нов изпълнителен член на съвета на директорите на „Алфа България“ АД.

Считано от 11.02.2021 г., Изпълнителен директор представляващ Дружеството е:

Ивар Гьоран Свенсон;

Считано от 11.02.2021 г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписана промяна в Съвета на директорите, както следва:

Ивар Гьоран Свенсон;

Уилиам Фитцпатрик Костофф;

На 31.03.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността Годишен одитиран индивидуален финансов отчет към 31.12.2020 г.

С Определение № 301 от 08.04.2021 г. по адм. дело № 47/2021 г. по описа на Административен съд - София област (АССО), е отменено Решение № 933-Е от 22.12.2020 г. на КФН за спиране на административното производство по заявление, вх. № РГ-05-1506-8 от 08.04.2020 г., от „Алфа България“ АД за одобряване на проспект за публично предлагане на варанти, които ще бъдат издадени от „Алфа България“ АД, и преписката е изпратена на КФН за продължаване на административно-производствените действия по заявление, вх. № РГ-05-1506-8 от 08.04.2020 г., на „Алфа България“ АД. Съгласно чл. 55, ал. 2 от Административно процесуалния кодекс при възобновяване административното производство започва от онова действие, при което е било спряно.

Въз основа на това, с писмо от Комисия за Финансов Надзор с изходящ номер № РГ-05-1506-8 от 20.04.2021 г., КФН възобновява производството по заявление на „Алфа България“ АД гр. София за одобряване на проспект за публично предлагане на варанти и допълнително представени документи с писма, вх. № РГ-05-1506-8 от 18.05.2020 г., вх. № РГ-05-1506-8 от 16.06.2020 г., вх. № РГ-05-1506-8 от 05.11.2020 г. и вх. № РГ-05-1506-8 от 16.12.2020 г.

На 06.04.2021 г., "Алфа България" АД сключва Договор за Цесия с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД, по силата на който Дружеството прехвърля на "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД своето вземане от "Алфа Унгария" Частно Акционерно Дружество с европейски код НООСС57.01-10-140768 и адрес Унгария, 1052 Будапеща, ул. "Тур Ищван" No 9, представлявано от Стефан Софийски, в размер на 277 727, 86 лв. (двеста седемдесет и седем хиляди седемстотин дваайсет и седем лева и осемдесет и шест стотинки), произтичащ от Договор за заем от 08.07.2020 г., срещу насрещна престация на вземанията на "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД от "Терек" ЕООД, с ЕИК 204936924, в размер на 48 321 лв. произтичащо от Договор за заем от 12.06.2020 г. и от Валери Петров Китев възлизаци на обща стойност в размер на 226 580.84 лв., от които общо главници в размер на 210,149.25 лв. и натрупани лихви общо равняващи се на 16 432.59 лв., произтичащи от договори за заем от 04.12.2019 г. и 23.03.2020 г.

Въз основа на този Договор за Цесия, Дружеството вече не е кредитор на "Алфа Унгария" Частно Акционерно Дружество.

На 06.05.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността посредством платформата на Инфосток Тримесечен финансов отчет на индивидуална основа за първо /1-во/ тримесечие на 2021 г. на Алфа България АД;

На 25.05.2021 г. „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765 проведе заседание на Съвета на Директорите, на което бе взето решение за одобряване на промени в Проспект за публично предлгане на варанти и ново внасяне в КФН съгласно изискванията по писмо на Комисия за Финансов Надзор с изх. Номер № РГ-05-1506-8 от 20.04.2021;

На 27.05.2021, 2:56 AM, с рег. номер РГ-05-1506-8#51 / 27.05.2021, в КФН бе входяран Коригиран проспект на "Алфа България" АД съгласно изискванията по писмо на Комисия за Финансов Надзор с изх. Номер РГ-05-1506-8 от 19.11.2020 г.,

На 25.06.2021 г. в съответствие с чл.115, ал.4 и ал.5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“), Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана, заедно с писмени материали във връзка с свикване и провеждане на редовно годишно Общо събрание на акционерите в „АЛФА БЪЛГАРИЯ“

АД, ЕИК 200845765, с уникален идентификационен номер на събитието ALPHABGGM26072021, насрочено за 26.07.2021 г., от 12:00 часа местно време (EEST) или 09:00 часа координирано универсално време (UTC), в седалището на дружеството в гр. София, 1408, район Триадница, ж.к. Иван Вазов, ул. "Димитър Манов" No. 10, партер, при следния дневен ред:

1. Обсъждане и приемане на доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2020 г.;
2. Обсъждане и приемане на доклада на назначения регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г.;
3. Обсъждане и приемане на Годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2020 г.;
4. Вземане на решение относно финансовия резултат на дружеството за 2020 г.;
5. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2020 г.;
6. Избор на регистриран одитор за 2020 г.;
7. Обсъждане и приемане на отчета на Директора за връзки с инвеститорите за 2020 г.;
8. Обсъждане и приемане на годишния доклад на Одитния комитет за дейността през 2020 г.;
9. Обсъждане и приемане на Доклад на Съвета на директорите за изпълнение на Политиката за възнагражденията на Дружеството за 2020 г.;
10. Определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2021 г.;
11. Избор на Делян Никифоров Петров, ЕГН: 6302146927, за нов член на Съвета на директорите на Дружеството.;
12. Разни.

За периода от датата на последния финансов отчет (30.06.2021 г.) до датата на Проспекта няма друга значителна промяна във финансовото състояние на Емитента.

На 26.11.2020 г. е съставен и връчен на Алфа България от Комисията за Финансов Надзор Акт за установяване на административно нарушение №Р-06-891/ 26.11.2020 г., с който се твърди за извършено от Валери Петров Китев, заедно с Ивар Гьоран Свенсон, нарушение на чл. 114, ал. 1, т.3, предложение първо от ЗППЦК, а именно: без да е изрично овластен от Общото събрание на акционерите на Дружеството, същият е извършил сделка, а именно – сключен на 08.07.2020 г. договор за заем с „Алфа Унгария“, частно акционерно дружество, с европейски код HUOCCSZ.01-10-140768, с адрес: Будапеща, ул. „Тур Ищван“ № 9, на стойност 142 000 евро, в резултат на която в полза на Дружеството е възникнало вземане към лицето, превишаващо праг от една трета от по-ниската стойност на активите съгласно последните два изготвени счетоводни баланса на Дружеството, поне един от които е одитиран, и които са разкрити публично по реда на чл.100т от ЗППЦК.

По Дело №7427/2020 г. по описа на АДМИНИСТРАТИВЕН СЪД – СОФИЯ –ГРАД е постановено решение №6376/13.11.2020 г., което оставя в сила Решение от 29.06.20 г. на Софийски районен съд по НАХД №1450/2020 г. Решението е окончателно.

Към датата на Проспекта кредита е реструктуриран посредством Договор за Цесия с обратна престация, сключен между "Алфа България" АД и "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД на 06.04.2021 г., по силата на който Дружеството прехвърля вземането си на другата страна по договора и по този начин се освобождава от потенциално натрупване на концентрация на кредитен риск към едно задлъжняло лице.

На 25.05.2021 г. „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765 проведе заседание на Съвета на Директорите, на което бе взето решение за одобряване на промени в Проспект за публично предлгане на варанти и ново внасяне в КФН съгласно изискванията по писмо на Комисия за Финансов Надзор с изх. Номер № РГ-05-1506-8 от 20.04.2021г.;

На 27.05.2021, 2:56 AM, с рег. номер РГ-05-1506-8#51 / 27.05.2021, в КФН бе входиран Коригиран проспект на "Алфа България" АД съгласно изискванията по писмо на Комисия за Финансов Надзор с изх. Номер РГ05-1506-8 от 19.11.2020 г.,

На 25.06.2021 г. в съответствие с чл.115, ал.4 и ал.5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“), Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността покана, заедно с писмени материали във връзка с свикване и провеждане на редовно годишно Общо събрание на акционерите в „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765, с уникален идентификационен номер на събитието ALPHABGGM26072021, насрочено за 26.07.2021 г., от 12:00 часа местно време (EEST) или 09:00 часа координирано универсално време (UTC), в седалището на дружеството в гр. София, 1408, район Триадица, ж.к. Иван Вазов, ул. "Димитър Манов" No. 10, партер, при следния дневен ред: 1. Обсъждане и приемане на доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2020 г.; 2. Обсъждане и приемане на доклада на назначения регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г.; 3. Обсъждане и приемане на Годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2020 г.; 4. Вземане на решение относно финансовия резултат на дружеството за 2020 г.; 5. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за дейността им през 2020 г.; 6. Избор на регистриран одитор за 2020 г.; 7. Обсъждане и приемане на отчета на Директора за връзки с инвеститорите за 2020 г.; 8. Обсъждане и приемане на годишния доклад на Одитния комитет за дейността през 2020 г.; 9. Обсъждане и приемане на Доклад на Съвета на директорите за изпълнение на Политиката за възнагражденията на Дружеството за 2020 г.; 10. Определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2021 г.; 11. Избор на Диян Никифоров Петров, ЕГН: 6302146927, за нов член на Съвета на директорите на Дружеството.; 12. Разни.

- На 30.06.2021 г. "Алфа България" АД сключва Анекс за удължаване на срока с 12 месеца по Договор за заем с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД от 30.06.2020 г. за сумата от 55 000 лв. и 4% годишна лихва.

- На 05.07.2021 г., Дружеството е подписало Споразумение 3 към Договор за Заем сключен на 10.08.2020 г. с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД за 110 000 лв., съгласно който страните се съгласяват "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД, в качеството си на Заемател предсрочно да погаси част от главницата по заема, със сума в размер на 23 600 лв.

- На 10.07.2021 г. "Алфа България" АД сключва Анекс за удължаване на срока с 12 месеца по Договор за заем с Флайтел 1 ЕООД от 10.07.2021 г. за сумата от 13 339 Евро и 4% годишна лихва.

На 28.07.2021 г. Дружеството е представило пред КФН, БФБ и обществеността публикуваните протокол и материали от проведеното на 26.07.2021 г. Редовно годишно Общо Събрание на Акционерите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД при следния дневен ред: 1. Обсъждане и приемане на доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2020 г.; 2. Обсъждане и приемане на доклада на назначения регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г.; 3. Обсъждане и приемане на Годишния индивидуален финансов отчет на Дружеството за 2020 г.; 4. Вземане на решение относно финансовия резултат на дружеството за 2020 г.; 5. Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите на

Дружеството за дейността им през 2020 г.; 6. Избор на регистриран одитор за 2020 г.; 7. Обсъждане и приемане на отчета на Директора за връзки с инвеститорите за 2020 г.; 8. Обсъждане и приемане на годишния доклад на Одитния комитет за дейността през 2020 г.; 9. Обсъждане и приемане на Доклад на Съвета на директорите за изпълнение на Политиката за възнагражденията на Дружеството за 2020 г.; 10. Определяне на възнагражденията на членовете на Съвета на директорите за 2021 г.; 11. Избор на Дилян Никифоров Петров, ЕГН: 6302146927, за нов член на Съвета на директорите на Дружеството.; 12. Разни.

Считано от 02.08.2021 г. Считано от 02.08.2021 г., по партидата на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, водена в Търговския регистър към Агенция по вписванията, и с регистрационен номер на вписването 20210802115119 в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ, са вписани следните промени, а именно:

- г-н Дилян Никифоров Петров е вписан като член на Съвета на директорите на Дружеството;

- г-н Дилян Никифоров Петров е вписан като представляващ /изпълнителен директор/ на Дружеството.

Считано от 02.08.2021г. представляващи /изпълнителни директори/ на Дружеството са: г-н Ивар Гьоран Свенсон, г-н Дилян Никифоров Петров, които представляват Дружеството поотделно.

- На 14.07.2021 г. "Алфа България" АД сключва Анекс за удължаване на срока с 12 месеца по Договор за заем с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД от 14.07.2020 г. за сумата от 64 000 лв. и 4% годишна лихва.

- На 10.08.2021 г. "Алфа България" АД сключва Анекс за удължаване на срока с 12 месеца по Договор за заем с Мари Тур България ЕООД от 10.08.2020 г. за сумата от 100 000 лв. и 4% годишна лихва.

- На 10.08.2021 г. "Алфа България" АД сключва Анекс за удължаване на срока с 12 месеца по Договор за заем с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД от 10.08.2021 г. за остатъка от главницата в размер на 61 598 лв. и 4% годишна лихва.

На 17.08.2021 г., беше извършена сделка на Българска Фондова Борса, въз основа на която Ивар Гьоран Свенсон, собственик на 33.02% от акциите в „Алфа България“ АД, продаде 33.02%, или 390 000 броя, от притежаваните си акции на дружеството „Застрахователна компания Аксиом“ ЕАД, с ЕИК: 131039664, с регистриран адрес на управление: р-н Сердика, бул. МАРИЯ ЛУИЗА № 92, гр. София 1202, БЪЛГАРИЯ, представлявано от Марин Илиев Маринов, което се явява купувач по сделката. След сделката Ивар Гьоран Свенсон вече не е акционер и съответно има 0%, или 0 броя акции като е вписан нов акционер, а именно „Застрахователна компания Аксиом“ ЕАД с 33.02%, или 390 000 броя. Алфа България АД оповести КФН, БФБ и обществеността посредством платформата на Инфосток за промяната в дяловото участие на 19.08.2021 г. Следствие на сделката, Ивар Гьоран Свенсон вече не е акционер в „Алфа България“

АД.

На 23.08.2021 г. „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765 проведе заседание на Съвета на Директорите, на което бе взето решение за одобряване на промени в Проспект за публично предлгане на варанти и ново внасяне в КФН съгласно изискванията по писмо на Комисия за Финансов Надзор с изх. Номер № РГ-05-1506-8 от 15.07.2021;

12. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ

Към датата на Проспекта “Алфа България” АД не извършва научноизследователска и развойна дейност. Към датата на Проспекта Дружеството не е обект на лицензионни или регистрационни режими.

13. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на дружеството се състои от две физически лица, две от които са независими членове по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК към датата на проспекта.

13.1 .Членове на Съвета на директорите

Служебният адрес на всички членове на Съвета на директорите е: гр. София, район Триадица, ул. Димитър Манов № 10, партер.

Разпределени са функциите в Съвета на директорите, като е определен представител – Ивар Свенсон.

Уилиам Фитцпатрик Костофф – Член на Съвета на директорите, зам. Председател на СД и независим член по смисъла на чл. 116а ЗППЦК

Мандат: 16.08.2019-16.08.2022

Данни за извършвана извън Емитента дейност:

Не участва като неограничено отговорен съдружник в дружества през последните 5 години.

Няма участие в дружества като съдружник през последните 5 години.

Не участва в управлението на дружества като прокурист през последните 5 години.

Управляващ/член на управителен/надзорен орган през последните 5 години:

„РИДЖЪНТ КЕПИТАЛ“ АД, Изпълнителен директор, от 20.06.2019 г до настоящия момент. И посочените в професионален опит.

Образование и относим професионален опит:

Образование: Университет Уортън, Пенсилвания, (Wharton University, Pennsylvania) с

Диплома за специализация по Висш Мениджмънт. Основи на Мениджмънта - програма към Университетна Пенсилвания, Уортън Скул (the Wharton School) със специализация за инвестиционен мениджър.

Относим професионален опит:

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД

1997-2004, JPMorganFlemings в Лондон, Търговия на развиващи се пазари (Лат. Ам.)

2004 – 2008, ABNAmro в Ню Йорк и Дубай Мениджър на глобално капиталово управление

2009 – 2012, DragonOilPlc, консултант по международни придобивания

2009 – 2012, RoyalBankofCanada, Инвестиционно банкиране, мениджмънт дейности в Средния Изток и старши мениджър връзки с институционални и частни инвеститори

2012 – до настоящия момент, Dubai based Capital Resources Limited (DIFC), Изпълнителен Директор и мажоритарен акционер

2018 – до настоящия момент „Труско Финансхолдинг“ АД, Изпълнителен директор

2019 – до настоящия момент „РИДЖЪНТ КЕПИТАЛ“ АД, Изпълнителен директор

Ивар Гьоран Свенсон – Изпълнителен член на Съвета на директорите

Мандат: 14.05.2020-14.05.2023

Данни за извършвана извън Емитента дейност:

Не участва като неограничено отговорен съдружник в дружества през последните 5 години.

Няма участие в дружества като съдружник през последните 5 години.

Не участва в управлението на дружества като прокурист през последните 5 години.

Управляващ/член на управителен/надзорен орган през последните 5 години:

1992-до момента, Ту Сентс АД, акционер и представляващ

2018-до момента, НПО Институт за пътна безопасност, член на СД

2006-до момента, Българо-скандинавска търговска камара, учредител и президент

2020 – до момента, Лев корпорация АД, председател на УС

Образование и относим професионален опит:

Образование: Томас Гимназия / Средно Училище в Стренгнес, Швеция

Относим професионален опит:

1992-до момента, Ту Сентс АД, акционер и представляващ

2000- 2015, СтопТех ООД, съдружник и управител

1999-2014, ТаймЛайн ООД, съдружник и управител

1887-1998, ДавенсБил АД, акционер и представляващ

2018-до момента, НПО Институт за пътна безопасност, член на СД

2010-2016, Почетно генерално консулство на Швеция в България, почетен генерален консул

2006-до момента, Българо-скандинавска търговска камара, учредител и президент

2020 – до момента, Лев корпорация АД, председател на УС

Дилян Никифоров Петров – Изпълнителен член на Съвета на

директорите и независим член по чл. 116а ЗППЦК.

Мандат:02.08.2021 – 14.05.2023

Данни за извършвана извън Емитента дейност:

Не участва като неограничено отговорен съдружник в дружества през последните 5 години.

Участия в дружества като съдружник през последните 5 години: 2017-до момента, Иновейтив Мед ООД, 15 % от капитала; Интернешънъл Корпорит Център ИКЦ ООД, 2018- до 05.2020, 50% от капитала

Не участва в управлението на дружества като прокурист през последните 5 години.

Управляващ/член на управителен/надзорен орган през последните 5 години:

2013-2016, ЗАД Здравноосигурителен институт, изпълнителен директор и член на СД

февруари-юли, 2016, Животозастрахователен институт АД, изпълнителен директор и член на СД

2016-2018, Юроамерикан АД, Изпълнителен директор и член на СД

25.08.2020 -24.06.2021 , МБАЛ Св. Иван Рилски, гр. Козлодуй, Управител

Образование и относим професионален опит:

Образование:

Висше училище по застраховане и финанси, магистър застрахователно дело; Стопанска академия Свищов, магистър финансов мениджмънт; УНСС, здравен мениджмънт;

Медицински университет, магистър, специалност анестезиология и реанимация; Висш медицински институт София, лекар.

Относим професионален опит:

2013-2016, ЗАД Здравноосигурителен институт, изпълнителен директор

2010-2013, Здравноосигурителен институт, изпълнителен директор

2012, НЗОК, член на Надзорния съвет

2009-2012, Медико-дентален център Еуровита ЕООД, управител

2007-2009, Българска здравноосигурителна компания Закрила АД, Дженерали Закрила здравно осигуряване АД, Председател на Управителния съвет

2004-2007, Орел Живот АД, Дженерали Животозастраховане АД, член на Съвета на директорите

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД

2002-2009, Българска здравноосигурителна компания Закрила АД, Дженерали
Закрила здравно осигуряване АД, Главен изпълнителен директор
25.08.2020 – 24.06.2021 , МБАЛ Св. Иван Рилски, гр. Козлодуй, Управител

13.2 .Фамилни връзки

Между членовете на Съвета на директорите не съществуват фамилни връзки.

13.3 .Друга информация относно членовете на Съвета на директорите

Към датата на съставяне на настоящия Проспект и през последните пет години, съгласно предоставената информация от лицата, никой от тях не е:

- наказван с принудителни административни мерки или административни наказания;
- осъждан за измама;
- свързан с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация;
- санкциониран от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишаван 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.

Съгласно Решение № 473–Е на КФН за спиране на производството по одобрение на Проспекта членове на Съвета на директорите са инкриминирани и обект на разследване. За Антон Ерокхине (бивш изпълнителен директор), Валери Китев и Уилям Костофф е изискана информация за инкриминиране. Съгласно предоставени документи от органите на МВР – няма данни за посочените лица, а съгласно удостоверения от Национална Следствена Служба, Софийска Районна Прокуратура, Софийска Градска Прокуратура - срещу посочените лица няма обвинения по наказателни производства.

13.4 .Конфликт на интереси

Не е налице потенциален конфликт на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите към Дружеството и техния личен интерес или други задължения.

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект на Дружеството не са известни договорености или споразумения между главните акционери, клиенти, доставчици и други, в съответствие с които, което и да е лице от състава на Съвета на директорите на дружеството да е избрано за член на управителния орган.

Не са налице ограничения, приети от членовете на Съвета на директорите на дружеството за разпореждането, в рамките на определен период, с техните авоари в ценни книжа на Емитента.

13.5 .Висши ръководители, които имат отношение за установяването на това, дали емитентът разполага с подходящи знания и опит за управлението на стопанската дейност на емитента

Няма висши ръководители, които да имат отношение за установяване на това, дали емитентът разполага с подходящи знания и опит за управление на стопанската

дейност.

14.ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

Дружеството прилага политиката си за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите в съответствие с нормативните изисквания за публичните дружества, целите, дългосрочните интереси и стратегията за бъдещо развитие на дружеството, както и финансово-икономическото му положение в контекста на националната и европейска икономическа конюнктура. Общото събрание на акционерите на Дружеството определя възнаграждението на членовете на Съвета на директорите.

Понастоящем не се предвижда предоставяне на възнаграждения на членовете на Съвета на директорите под формата на акции на дружеството, опции върху акции или други права за придобиване на акции. Не се предвиждат и възнаграждения, основаващи се на промени в цената на акциите на Дружеството.

На настоящите и освободени през 2020 г. и през 2021 г.членове на Съвета на директорите на дружеството не са начислявани и не са изплащани възнаграждения през 2020 г., както и до датата на проспекта, включително и от Истейт България ЕООД.

На членовете на СД, настоящи и освободени през 2019 г., 2020 г. и 2021 г., не са изплащани обезщетения в натура, през 2019 г. и 2020 г., както и до датата на проспекта , включително и от Истейт България ЕООД. Не са заделени или изплащани обезщетения при пенсиониране на член на СД, настоящ или освободен, през 2019 г. и 2020 г., както и до датата на проспекта , включително и от Истейт България ЕООД. Правят се задължителните осигурителни вноски предвидени по КСО, когато това се изисква.

14.1 .Информация за договорите на членовете на СД с Дружеството, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта

Отношенията на членовете на Съвета на директорите с Дружеството не дават право на членовете на Съвета на директорите на обезщетения при прекратяването им над тези, определени от българското законодателство (по-конкретно в случай на прекратяване на служебно/трудова правоотношение служителят има право на компенсационно плащане за неизползваните от него отпуски; също така, в случай на прекратяване на служебно/трудова правоотношение по повод на пенсиониране служителят има право да получи плащане в размер на брутната си заплата за период до 6 месеца).

14.2 .Дати на изтичане на текущия срок за заемане на длъжностите от членовете на СД и период, през който лицата са заемали тази длъжност

Период, през който членовете на Съвета на директорите на дружеството са заемали тези длъжности - физическите лица са членове на СД на дружеството от вписването им като такива в търговския регистър към Агенцията по вписвания при Министерството на правосъдието, като датите са посочени по-горе.Настоящият състав на членовете на Съвета на директорите е избран с мандат от 3 години. Въпреки това до освобождаване на лицето като член на СД с взето решение от Общото събрание и заличаването му като такъв по партидата на Дружеството, водена в Търговския регистър, лицето продължава да изпълнява възложените му правомощия на член на СД.

Договорът се прекратява с изтичане на срока, и при наличие на решение на ОСА за освобождаване на лицето като член на СД, както и по взаимно съгласие изразено

писмено. Предсрочно прекратяване на договора може да се извърши от „Алфа България“ АД, съгласно условията описани в договора. При прекратяване на договора поради изтичане и неподновяване на мандата, за който е избран, както и при предсрочно прекратяване на договора, обезщетение не се дължи.

14.3 .Информация за акционерното участие и всякакви опции за подобни акции в дружеството на всеки от членовете на СД към датата на Проспекта

Към датата на проспекта НИТО един член на СД на Алфа България АД **НЕ** притежава акции в капитала на Дружеството, след като На 17.08.2021 г., беше извършена сделка на Българска Фондова Борса, въз основа на която Ивар Гьоран Свенсон, явяващ се изпълнителен член на СД, бивш притежател на 33.02% от акциите в Алфа България АД, продаде 33.02%, или 390 000 броя, от притежаваните си акции на дружеството „Застрахователна компания Аксиом“ ЕАД, с ЕИК: 131039664, с регистриран адрес на управление: р-н Сердика, бул. МАРИЯ ЛУИЗА № 92, гр. София 1202, БЪЛГАРИЯ, представлявано от Марин Илиев Маринов, което се явява купувач по сделката. След сделката Ивар Гьоран Свенсон вече не е акционер и съответно има 0%, или 0 броя акции като е вписан нов акционер, а именно „Застрахователна компания Аксиом“ ЕАД с 33.02%, или 390 000 броя. Алфа България АД оповести КФН, БФБ и обществеността посредством платформата на Инфосток за промяната в дяловото участие на 19.08.2021 г.

На членовете на Съвета на директорите към момента не са предоставени опции върху ценни книжа, собственост на Дружеството.

14.4 .Информация за одитния комитет и комитета по възнагражденията на Дружеството

Общото събрание на акционерите на дружеството, проведено на 04.05.2020г., е избрало одитен комитет на Дружеството, с необходимата квалификация и опит, в следния състав: Мария Стоянова Петрова-Минчева, Дилян Никифоров Петров, Вилиана Валентинова Цомпова е избрана от ОСА на 26.09.2017 г. Няма определен мандат за членовете на одитния комитет. Възнаграждение за членове на одитния комитет не се дължи и не е изплащано. За председател на одитния комитет е избрана Мария Стоянова Петрова-Минчева, а Дилян Никифоров Петров за зам. председател.

Към датата на проспекта в дружеството не функционира комитет по възнагражденията.

14.5 .Корпоративно управление

Дружеството извършва дейността си в съответствие със законодателството на Република България и ЕС. През 2007 г. БФБ прие Национален кодекс за корпоративно управление („**Кодекса на БФБ**“), който включва всички международно приети принципи за корпоративно управление и добри практики в областта. Кодексът на БФБ е задължителен за дружествата, чиито акции се търгуват на БФБ.

Кодексът на БФБ се прилага на основата на принципа „спазвай или обяснявай“, коетоозначава, че Дружеството следва да спазва препоръките на Кодекса, а в случай на отклонение или неспазване неговото ръководство трябва да изясни причините за това. Информация относно прилагането на съобразяването с Кодекса на БФБ се разкрива в годишния отчет на Дружеството, който се публикува чрез медията, която се използва от Дружеството, както и на интернет страницата на дружеството.

Кодексът е стандарт за добра практика и средство за общуване между бизнеса. Кодексът на БФБ взема под внимание регулаторната рамка. Без да я повтаря, Кодексът на БФБ препоръчва как българските компании да прилагат добрите практики и принципите на корпоративно управление. Правилата и нормите на Кодекса на БФБ са стандарти за управлението и надзора на публичните дружества, доказали през годините своята ефективност. В основата на Кодекса на БФБ е разбирането за корпоративното управление като балансирано взаимодействие между акционери, ръководства на компании и заинтересованите лица. Доброто корпоративно управление означава лоялни и отговорни корпоративни ръководства, прозрачност и независимост, както и отговорност на дружеството пред обществото. В него са предложени правила за защита на акционерите, прозрачност, за работа на корпоративните ръководства и съобразяване със заинтересованите лица, адресирани до публичните дружества и дружества, които планират да придобият публичен статут.

Дружеството е приело програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление, която е представена на Комисията за финансов надзор и се изпълнява от дружеството. Тази програма урежда основните насоки и принципи на доброто корпоративно управление на дружеството, в съответствие с международно признатите стандарти и при спазване на разпоредбите на българските законови и подзаконови нормативни актове. Заложените в Програмата за добро корпоративно управление на дружеството положения бяха до голяма степен реализирани.

Относно одобрени от ръководството и/или от събрание на акционерите промени в състава на ръководството и комитетите излагаме информация в следващите изречения. С решение на ОСА от 04.05.2020 са избрани нови членове на Съвета на директорите – Ивар Свенсон и Дилян Петров, освободен е Антон Ерохине. На 14.05.2020 г. промяната е вписана в търговския регистър. Разпределени са функциите в Съвета на директорите, като е определен и начина на представляване – Валери Китев заедно с Ивар Свенсон или Дилян Петров, Ивар Свенсон заедно с Валери Китев и Дилян Петров заедно с Валери Китев.

На същото ОСА е извършена промяна и в одитния комитет - Мария Стоянова Петрова-Минчева, Дилян Никифоров Петров са избрани за нови членове, а са освободени Светла Христова и Илиан Илиев.

Считано от 25.11.2020 г., по партидата на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, водена в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ към Агенция по вписванията, и с регистрационен номер на вписването 20201125132445, Дилян Никифоров Петров, ЕГН: 6302146927, е заличен като член на Съвета на директорите.

На 09.12.2020 г. Съвета на Директорите на "Алфа България" АД проведе заседание с оглед да се определи начина на представляване на Дружеството. Съвета на Директорите взе решение Дружеството да се представлява от двамата изпълнителни директори Ивар Гьоран Свенсон, гражданин на Швеция, роден на 27.12.1967 г., и Валери Петров Китев, ЕГН 5908055383, само заедно.

Считано от 11.02.2021г., Валери Петров Китев по своя инициатива и на основание чл. 233, ал. 5 от Търговския закон е заявил за вписване освобождаването си в Търговския регистър като изпълнителен директор и член на съвета на директорите на Алфа България АД и считано от 11.02.2021 г. е вписано в Търговския регистър,

освобождането на Валери Петров Китев като изпълнителен директор и член на съвета на директорите на „Алфа България“ АД, като считано от същата дата е стартирана процедура за номинирането и избор на нов изпълнителен член на съвета на директорите на Алфа България АД. Към датата на изготвяне на отчета той вече не е представляващ на Дружеството.

Считано от 11.02.2021 г., Изпълнителен директор представляващ Дружеството е Ивар Гьоран Свенсон.

Считано от 11.02.2021 г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписана промяна в Съвета на директорите, както следва:

- Ивар Гьоран Свенсон
- Уилиам Фитцпатрик Костофф

Считано от 02.08.2021 г., по партидата на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, водена в Търговския регистър към Агенция по вписванията, и с регистрационен номер на вписването 20210802115119 в Търговския регистър и регистъра на ЮЛНЦ, са вписани следните промени, а именно:

- г-н Дилян Никифоров Петров е вписан като член на Съвета на директорите на Дружеството;
- г-н Дилян Никифоров Петров е вписан като представляващ /изпълнителен директор/ на Дружеството.

Считано от 02.08.2021г. представляващи /изпълнителни директори/ на Дружеството са: г-н Ивар Гьоран Свенсон, г-н Дилян Никифоров Петров, които представляват Дружеството поотделно.

Считано от 02.08.2021 г. в Търговския регистър при Агенцията по вписванията е вписана промяна в Съвета на директорите, както следва:

- Ивар Гьоран Свенсон
- Дилян Никифоров Петров
- Уилиам Фитцпатрик Костофф

Промените, свързани с корпоративното управление се извършват при спазване на приложимите регулаторни изисквания, като очакваме положително въздействие от промяната.

15.ЗАЕТИ ЛИЦА

Броят на зетите служители на трудов договор в Дружеството през последните три финансови години и към датата на проспекта е както следва:

Година	Среден брой служителите	Брой служителите към края на периода	Брой на служителите с висше образование
2017	1	1	1
2018	1	1	1
2019	1	0	1
2020	1	1	1

2021 г. към датата на проспекта	1	1	1
---------------------------------	---	---	---

Източник: "Алфа България" АД

Заетите в Дружеството не участват пряко или непряко в акционерния капитал.

Към датата на изготвяне на проспекта Дружеството има едно заето лице, с постоянен трудов договор.

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116 г от ЗППЦК Съветът на директорите на „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД назначава по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публичното дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества. Към момента на изготвяне на проспекта, функциите на Директор за връзки с инвеститорите се изпълняват от Емилия Нанова.

През периода 2017 г. до датата на Проспекта Емитентът не е наемаллица на срочни трудови договори. Емитентът няма практика да сключва споразумения със служителите си за забрана за извършване на конкурентна дейност.

Дружеството не е страна по трудови спорове и Инспекцията по труда не прилага санкции спрямо него.

Към датата на този Проспект не са налице договорености за участие на служители в капитала на Дружеството или отнасящи се до разпределяне на печалбата.

На служителите на Дружеството не са предоставени и не предстои да бъдат предоставени права на придобиване, безплатно, на акции и еквиваленти на акции.

16. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

16.1 .Акционери, притежаващи над 5 на сто от акциите с право на глас

Към датата на проспекта:

„Застрахователна компания Аксиом“ ЕАД притежава пряко 390 000 акции в капитала на Дружеството (33.02% от капитала). След като На 17.08.2021 г., беше извършена сделка на Българска Фондова Борса, въз основа на която Ивар Гьоран Свенсон, притежател на 33.02% от акциите в Алфа България АД, продаде 33.02%, или 390 000 броя, от притежаваните си акции на дружеството „Застрахователна компания Аксиом“ ЕАД, с ЕИК: 131039664, с регистриран адрес на управление: р-н Сердика, бул. МАРИЯ ЛУИЗА № 92, гр. София 1202, БЪЛГАРИЯ, представлявано от Марин Илиев Маринов, което се явява купувач по сделката. След сделката Ивар Гьоран Свенсон вече не е акционер и съответно има 0%, или 0 броя акции като е вписан нов акционер, а именно „Застрахователна компания Аксиом“ ЕАД с 33.02%, или 390 000 броя. Алфа България АД оповести КФН, БФБ и обществеността посредством платформата на Инфосток за промяната в дяловото участие на 19.08.2021 г.

Валери Петров Китев притежава пряко 246 250 акции в капитала на Дружеството (с 20.848% от капитала).

Антон Ерокхине притежава пряко 212 173 акции в капитала на дружеството

(17.96% от капитала).

Хайнц Русвурм притежава пряко 188 986 акции от капитала на дружеството (16.00% от капитала).

ИП "Фактори" АД притежава пряко 143 750 акции от капитала на дружеството (12.17% от капитала).

Няма друго лице, което да притежава пряко или косвено 5 и над 5 на сто от общия брой гласове на Общото събрание на дружеството.

16.2 .Различни права на глас на главните акционери на Емитента

Всички акции в Дружеството дават еднакво право на глас.

16.3 .Контрол върху Дружеството

Емитентът не е притежаван/контролиран пряко/непряко.

На Емитента не е известно наличието на договорености/споразумения, които могат да имат за последица придобиването на контрол и/или последваща промяна в контрола върху Дружеството. Акционерите упражняват акционерните си права, предоставени от приложимите нормативни и вътрешни актове.

Относно разпоредби в устава, които да са насочени към предотвратяване на възможна злоупотреба с контрол, може да се отбележи, че е предвидено решенията на Общото събрание на акционерите за промени в устава, прекратяване на дружеството, увеличение или намаляване на капитала, да се вземат с мнозинство 2/3 от представения на Общото събрание капитал.

Следва да се имат предвид разпоредбите чл. 229 от Търговския закон, малцинствените права на акционерите съгласно чл.118 ЗППЦК, отговорността по чл. 118а ЗППЦК, както и изискванията на чл. 114а, ал. 4 ЗППЦК за неучастие на заинтересовани лица при вземане на решения, попадащи в приложното поле на императивния режим по чл. 114 и сл. от ЗППЦК.

17.ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Дружеството е сключвало и възнамерява да сключва и в бъдеще сделки със свързани лица по смисъла на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“ (приложение към Регламент (ЕО) No 1126/2008 от 3 ноември 2008 г. за приемане на някои международни счетоводни стандарти в съответствие с Регламент (ЕС) No 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета, изменен от Регламент (ЕО) No 1274/2008 от 17 декември 2008 г. за изменение на Регламент (ЕО) No 1126/2008 за приемане на някои международни счетоводни стандарти в съответствие с Регламент (ЕО) No 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета във връзка с Международен счетоводен стандарт (МСС) 1.

Изброените по-долу лица се считат за свързани лица на Алфа България АД („Свързани Лица“):

Мажоритарен акционер: Юшри Башир (за периода 2017- 09/12/2019); Валери Петров Китев; „Застрахователна компания Аксиом“ ЕАД; Антон Ерокхине; Хайнц Русвурм, ИП „Фактори“ АД;

Дъщерно дружество: „Истейт България“ ЕООД до 08.01.2020 г.

Свързано чрез лице, имащо значително влияние: Риджънт Кепитал АД, ЕИК 175382383 е свързано дружество след промяна в състава на Съвета на директорите, гласувана на общо събрание на акционерите, проведено на 23.12.2019 г.

Членовете на Съвета на директорите за целия период, обхванат от финансовата информация до датата на Проспекта

В периода между 1 януари 2017 г. и датата на проспекта с изключение на сделките, посочени в този раздел, Дружеството не е сключвало други сделки със свързани лица, които поотделно или заедно са съществени.

(хил. лв.)	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г. до дата на проспекта
Задължения по заеми от свързани лица	-	-	55	-	-
Риджънт Кепитал АД	н.п.	н.п.	55	-	-
Юшри Башир	-	-	-	-	-
Предоставени заеми	-	-	-	-	-
Риджънт Кепитал АД	н.п.	н.п.	-	-	-
Юшри Башир	-	-	2	-	-
Разходи за лихви	-	-	2	-	-
Риджънт Кепитал АД	н.п.	н.п.	2	-	-
Юшри Башир	-	-	-	-	-
Платени главници	-	-	2	50	-
Риджънт Кепитал АД	н.п.	н.п.	-	50	-
Юшри Башир	-	-	2	-	-
Платени лихви	-	-	-	5	-
Риджънт Кепитал АД	н.п.	н.п.	-	5	-
Юшри Башир	-	-	-	-	-

Източник: Годишни Неконсолидирани Финансови отчети; "Алфа България" АД

Дружеството е изплатило изцяло задълженията си към Риджънт Кепитал АД в размер на 55 хил. лева главница и лихви на 26.02.2020 г.

С решение от 23.12.2019 г. на Извънредно Общо събрание на акционерите на „Алфа България“ АД на Съвета на директорите на Дружеството е възложено да сключи договор за покупко-продажба на 100% от дружествените дялове от капитала на „Истейт България“ ЕООД с Юшри Башир на цена от 950 хил. лева. На 08.01.2020 г. Дружеството е сключило Договор за прехвърляне на дружествените дялове от капитала на „Истейт България“ ЕООД с Юшри Башир. Сумата е изцяло получена по банковата сметка на Дружеството-майка на 08.01.2020 г. Юшри Башир е бивш мажоритарен акционер на Алфа България до 09.12.2019 г.

Сделките с „Истейт България“ ЕООД за периода, обхванат от историческата информация и до датата на Проспекта са посочени в таблицата по-долу:

(хил. лв.)	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2021 г. до дата на проспекта
Задължения по заеми	29	20	8	-	-
Неплатени лихви към датата на отчета	3	3	3	-	-
Други привлечени средства	4	4	4	-	-
Общо задължения към свързани лица	36	27	15	-	-

Начислени разходи за лихви	1	1	1	1	-
Отписани задължения за лихви	-	(1)	(1)	-	-
Предоставени услуги (с вкл . ДДС)	11	11	25	-	-
Прихващане на взаимни вземания/задължения	(11)	(9)	(11)	-	-
Общо вземания към края на периода	-	2	14	1	-

Източник: "Алфа България" АД

Доходите, получени от членовете на СД, обхванат от историческата информация и до датата на Проспекта са посочени в таблицата по-долу:

(хил. лв.)	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.	2020 г. до дата на проспекта
Разходи за възнаграждения на СД	(5)	-	-	-	-
Разходи за осигуровки, свързани с възнаграждения на СД	(1)	-	-	-	-
Изплатени нетни възнаграждения на СД	4	-	-	-	-
Задължения по гаранции	-	-	-	-	-
Възстановени предоставени гаранции	4	-	-	-	-

Източник: "Алфа България" АД

За последните три финансови години и до датата на Проспекта не са начислявани и изплащани възнаграждения на членове на СД на Дружеството през историческия период, с изключение на периода януари-април 2017 г.

Дружеството не е сключвало други сделки със свързани лица относно лица, членове на СД на Дружеството през историческия период извън посочените в двете таблици по-горе.

Към датата на Проспекта Дружеството няма сключени сделки със свързани лица по смисъла на Регламент (ЕО) № 1606/2002 и няма непогасени задължения към или вземания от такива, или поети гаранции за или в полза на свързани лица.

18. СЪЩЕСТВЕНИ ДОГОВОРИ

Към датата на Проспекта като съществени могат да бъдат квалифицирани договорите за предоставяне на търговски заеми на несвързани местни и чуждестранни юридически лица.

В Таблицата по-долу е показана обобщена информация към 30.06.2021 г. за балансите в левова равностойност, изчислени по фиксинг на БНБ, включително по отпуснатите заеми, които са деноминирани в евро, и условията по предоставените търговски заеми. Всички отпуснати заеми са необезпечени.

Източник: "Алфа България" АД

Получател	Валута	Главница /лева/	Начислена лихва /лева/	Начислени очаквани и кредитни загуби	Общо вземане /лева/	Дата на сключване	Срок на договора	Лихвен процент
-----------	--------	-----------------	------------------------	--------------------------------------	---------------------	-------------------	------------------	----------------

АЛФА УНГАРИЯ*	Лева		6 042					
Валери Петров Китев*	лева	210 149	19 656	(3 447)	226 358	06/04/2021	12 месеца	4%
"Терек" ЕООД*	лева	48 321	741	(736)	48 326	06/04/2021	12 месеца	4%
МАРИ ТУР БЪЛГАРИЯ ЕООД*	Лева	100 000	4 142	(1 562)	102 580	10/08/2020	24 месеца	4%
ТЕРЕЗИН ХАУСФЕРВАЛТУ НГ ЕООД*		180 598*	7 464	(2 822)	185 240			
	Лева	55 000	1 976	(855)	56 121	30/06/2020	24 месеца	4%
	Лева	64 000	2 111	(992)	65 119	14/07/2020	24 месеца	4%
	Лева	61 598*	3 377	(975)	64 000	10/08/2020	24 месеца	4%
ФЛАЙТЕЛ 1 ЕООД		17 446	752	(273)	17 925			
	Лева	13339*	598	(209)	13 728	10/07/2020	24 месеца	4%
	Лева	4 107	154	(64)	4 197	16/09/2020	12 месеца	4%
MSM IM-&EXPORT GMBH	Лева	127 129	5 695	(1 992)	130 832	09/07/2020	31/12/2022	3M EURIBOR +6%
ОБЩО		683 643	44 492	(10832)	736 583			

*На 28.10.2020 г. е сключено споразумение между Алфа България и Терезин хаусфервалтунг ЕООД, с което последното предплаща 17.6 хил. лева главница по предоставен заем от 110 хил. лева от 10.08.2020 г.

*На 06.04.2021 г., "Алфа България" АД сключва Договор за Цесия с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД, по силата на който Дружеството прехвърля на "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД своето вземане от "Алфа Унгария" Частно Акционерно Дружество с европейски код НООСС57.01-10-140768 и адрес Унгария, 1052 Будапеща, ул. "Тур Ищван" No 9, представлявано от Стефан Софиянски, в размер на 277 727, 86 лв. (двеста седемдесет и седем хиляди седемстотин двацет и седем лева и осемдесет и шест стотинки), произтичащо от Договор за заем от 08.07.2020 г., срещу насрещна престация на вземанията на "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД от "Терек" ЕООД, с ЕИК 204936924, в размер на 48 321 лв. произтичащо от Договор за заем от 12.06.2020 г. и от Валери Петров Китев възлизащи на обща стойност в размер на 226 580.84 лв., от които общо главници в размер на 210,149.25 лв. и натрупани лихви общо равняващи се на 16 432.59 лв., произтичащи от договори за заем от 04.12.2019 г. и 23.03.2020 г. Вследствие на този Договор за Цесия "Алфа България" АД вече не е Кредитор на „Алфа Унгария“ и съответно вземането от „Алфа Унгария“ към момента на изготвяне на Проспекта е отписано.

Сумите в таблицата не са коригирани и са към 30.06.2021 г. - датата на последния финансов отчет

Общата легова равностойност на главниците по предоставените търговски заеми към 30.11.2020 г. е 733.7 хил. лева, отчитайки предплащането на 28.10.2020 г. от Терезин хаусфервалтунг ЕООД. За периода 01.10.2020 г.-30.11.2020 г. изчислените лихви по предоставените кредити са в размер на 7 хил. лева, с което общата сума на изчислената, но неплатена лихва, по всички предоставени заеми към 30.11.2020 г. е 12 хил. лева.

Допълнителна информация по договорите за кредит:

- Алфа Унгария, европейски код НУОСС57.01-10-140768, е еднолична собственост на Стефан Софиянски с предмет на дейност консултантска дейност по стопанско и друго управление. Решението за отпускане на кредита е взето на заседание на СД на Емитента на 06.07.2020 г. Кредитът е необезпечен като Алфа Унгария дължи плащането на главница и лихви на падеж на договора. Предвидена е неустойка в размер на 0.10% за всеки ден забава. В договора за заем на Алфа Унгария е записана възможност получения заем да бъде конвертиран в акции. Това

представлява възможност, а не задължително условие по договора, като не е договорена процедура за осъществяване на конвертирането. Към датата на проспекта управителните органи на Алфа България АД не са взимали решение за придобиване на акции от капитала на Алфа Унгария. Такава възможност може да се реализира само и единствено със съгласието и на двете страни под формата на писмен договор между Алфа България и Алфа Унгария при спазване на всички нормативни и регулаторни изисквания на приложимото към договора законодателство. Приложимото законодателство по договора е българското.

-- На 06.04.2021 г., "Алфа България" АД сключва Договор за Цесия с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД, по силата на който Дружеството прехвърля на "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД своето вземане от "Алфа Унгария" Частно Акционерно Дружество с европейски код НООСС57.01-10-140768 и адрес Унгария, 1052 Будапеща, ул. "Тур Ищван" No 9, представлявано от Стефан Софиянски, в размер на 277 727, 86 лв. (двеста седемдесет и седем хиляди седемстотин двацет и седем лева и осемдесет и шест стотинки), произтичащ от Договор за заем от 08.07.2020 г., срещу насрещна престация на вземанията на "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД от "Терек" ЕООД, с ЕИК 204936924, в размер на 48 321 лв. произтичащо от Договор за заем от 12.06.2020 г. и от Валери Петров Китев възлизащи на обща стойност в размер на 226 580.84 лв., от които общо главници в размер на 210,149.25 лв. и натрупани лихви общо равняващи се на 16 432.59 лв., произтичащи от договори за заем от 04.12.2019 г. и 23.03.2020 г.

Въз основа на този Договор за Цесия, Дружеството вече не е кредитор на "Алфа Унгария" Частно Акционерно Дружество.

На основание Договора за Цесия, цитиран в тази точка, „Алфа България“ АД се явява новия кредитор на:

- "Терек" ЕООД, дружество учредено и съществуващо съгласно законите на Република България, регистрирано в търговския регистър към Агенцията по вписванията, с ЕИК 204936924, със седалище и адрес на управление -гр. Варна 9000, р-н Приморски, ул. Д-р Анастасия Желязкова № 3, представлявано от Тодор Пенчев Тодоров, където вземането е в размер на 48 321 лв. (четиридесет и осем хиляди триста двадесет и един лева) на база на Договор за заем от 12.06.2020 г.; и

- Валери Петров Китев, като общата стойност на вземанията възлиза в размер на 226 580.84 лв. (двеста двацет и шест хиляди петстотин и осемдесет лева и осемдесет и четири стотинки), от които общо главници в размер на 210,149.25 лв. и натрупани лихви общо равняващи се на 16 432.59 лв., произтичащи от два договора за заем, а именно:

- Договор за заем от 04.12.2019 г. с остатъчна главница по заема в размер на 200 369,25 лв.(двеста хиляди триста шейсет и девет лева и двадесет и пет стотинки).
- договор за заем от 23.03.2020 г. с остатъчна главница по заема в размер на 9 780 лв. (девет хиляди седемстотин и осемдесет лева).

* След извършване на престацията по договора за цесия с „Терезин Хаусфервалтунг“ ЕООД от 06.04.2021 г., Алфа България АД има остатък неизплатена лихва от Алфа Унгария в размер на **6 042 лв., констатирана по-горе в таблицата**, която ще бъде събирана .

- Мари Тур България ЕООД, ЕИК 206035818, е еднолична собственост на Алекс Петрова, с предмет на дейност търговия с петролни продукти и горива, покупка на стоки или други вещи с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид; продажба на стоки собствено производство; търговско представителство и посредничество; комисионни, спедиционни и превозни сделки в страната и чужбина, лицензионни сделки; складови сделки; сделки с интелектуална собственост; хотелиерски, туристически, рекламни, информационни, програмни,

импресарски, ресторантьорски или други услуги; внос и износ на стоки; проектиране, покупка, строеж или обзавеждане на недвижими имоти с цел продажба; лизинг; както всяка друга дейност, която не е забранена изрично от закона. Решението за отпускане е взето на заседание на СД на Емитента, проведено на 07.08.2020 г. Заемът е предоставен с цел финансиране и заплащане на разходи, свързани с дейността на Мари Тур България ЕООД. Заемът е необезпечен като главницата и лихвата се дължат на падеж (10.08.2021 г.). Не е предвидена неустойка при забава.

* На 10.08.2021 г. "Алфа България" АД сключва Анекс за удължаване на срока с 12 месеца по Договор за заем с Мари Тур България ЕООД от 10.08.2020 г. за сумата от 100 000 лв. и 4% годишна лихва.

- Терезин хаусфервалтунг ЕООД, ЕИК 202969548, е еднолична собственост на Норд инвестмънт ГМБХ, Австрия, с предмет на дейност поддръжка и управление на административни, обществени, жилищни, ваканционни, офис, търговски и друг тип сгради, покупка, строителство, обзавеждане на недвижими имоти с цел тяхната продажба или отдаване под наем; дистрибуция; търговско представителство и посредничество; комисионерски, спедиционни, транспортни, складови и лицензионни сделки, както и всички други дейности, които не са забранени от закона. Емитентът е отпуснал общо 229 хил. лева в три броя необезпечени заеми, като към датата на Проспекта има предплащане от 17.6 хил. лева по един от заемите:

--- Решението за отпускане на първия заем е взето на заседание на СД на Емитента, проведено на 29.06.2020 г. Сумата е 55 000 лева, предоставени с цел финансиране и заплащане на разходи, свързани с дейността на Терезин хаусфервалтунг ЕООД. Заемът е необезпечен като главницата и лихвата се дължат на падеж (30.06.2021 г.). Не е предвидена неустойка при забава.

* На 30.06.2021 г. "Алфа България" АД сключва Анекс за удължаване на срока с 12 месеца по Договор за заем с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД от 30.06.2020 г. за сумата от 55 000 лв. и 4% годишна лихва.

--- Решението за отпускане на втория заем е взето на заседание на СД на Емитента, проведено на 13.07.2020 г. Сумата е 64 000 лева, предоставени с цел финансиране и заплащане на разходи, свързани с дейността на Терезин хаусфервалтунг ЕООД. Заемът е необезпечен като главницата и лихвата се дължат на падеж (14.07.2021 г.).

* На 14.07.2021 г. "Алфа България" АД сключва Анекс за удължаване на срока с 12 месеца по Договор за заем с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД от 14.07.2020 г. за сумата от 64 000 лв. и 4% годишна лихва.

--- Решението за отпускане на третия заем е взето на заседание на СД на Емитента, проведено на 07.08.2020 г. Сумата е 110 000 лева, предоставени с цел финансиране и заплащане на разходи, свързани с дейността на Терезин хаусфервалтунг ЕООД. Заемът е необезпечен като главницата и лихвата се дължат на падеж (10.08.2021 г.). Не е предвидена неустойка при забава.

-- На 28.10.2020 г. е сключено споразумение между Алфа България и Терезин хаусфервалтунг ЕООД, с което последното предплаща 17.6 хил. лева главница по заема чрез заплащане на задължение на Емитента.

--- На 28.01.2021 г., Дружеството е подписало Споразумение 2 към Договор за Заем сключен на 10.08.2020 г. с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД за 110 000 лв., съгласно който страните сесъгласяват "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД, в качеството си на Заемател да предсрочно дапогаси част от главницата по заема, със сума в размер от 1200 лв. като посочената сума бъде използвана за изплащане на задължение на Алфа България АД към Велес Акаунт ЕООД по извършени счетоводни услуги.

-- На 05.07.2021 г., Дружеството е подписало Споразумение 3 към Договор за Заем

сключен на 10.08.2020 г. с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД за 110 000 лв., съгласно който страните се съгласяват "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД, в качеството си на Заемател предсрочно да погаси част от главницата по заема, със сума в размер на 23 600 лв. Главницата по договора е вече 61 598 лв.

*На 10.08.2021 г. "Алфа България" АД сключва Анекс за удължаване на срока с 12 месеца по Договор за заем с "Терезин Хаусфервалтунг" ЕООД от 10.08.2021 г. за остатъка от главницата в размер на 61 598 лв. и 4% годишна лихва.

- Флайтел 1 ЕООД, ЕИК 203672980, е еднолична собственост на Румен Нанов, с предмет на дейност консултантски услуги, производство, строителство, маркетингови услуги, покупка на стоки, други вещи или права с цел препродажба в първоначален, преработен или обработен вид, търговско представителство и посредничество, доверителни и управленски услуги, агентство на български и чуждестранни лица, както и всяка друга дейност, която не е забранена от българското законодателство. Емитентът е отпуснал общо 8 920 евро в два броя необезпечени заеми:

--- Решението за отпускане на първия заем е взето на заседание на СД на Емитента, проведено на 10.07.2020 г. Сумата от 6 820 евро е предоставена с цел финансиране и заплащане на разходи, свързани с дейността на Флайтел 1 ЕООД. Заемът е необезпечен като главницата и лихвата се дължат на падеж (10.07.2021 г.). Не е предвидена неустойка при забава.

*На 10.07.2021 г. "Алфа България" АД сключва Анекс за удължаване на срока с 12 месеца по Договор за заем с Флайтел 1 ЕООД от 10.07.2021 г. за сумата от 13 339 лв. Или 6 820 евро и 4% годишна лихва.

--- Решението за отпускане на втория заем е взето на заседание на СД на Емитента, проведено на 14.09.2020 г. Сумата е 2 100 евро, предоставени с цел финансиране и заплащане на разходи, свързани с дейността на Флайтел 1 ЕООД. Заемът е необезпечен като главницата и лихвата се дължат на падеж (16.09.2021 г.). Не е предвидена неустойка при забава.

- MSM im-Export GmbH, с предмет на дейност доставка и търговия с петролни продукти – Емитентът е отпуснал общо 65 000 евро или 127 хил. лв. със срок до 31/12/2022. Решението за отпускане е взето на заседание на СД на Емитента, проведено на 08.07.2020 г. Кредитът е необезпечен като MSM im-Export GmbH дължи плащането на главница и лихви на падеж на договора. Приложимо законодателство по договора е австрийското. Не е предвидена неустойка при забава.

През 2017 г. - 2019 г., Дружеството и дъщерното дружество „Истейт България“ ЕООД не са били страна по договор, различен от договорите, сключени по време на обичайната им дейност, който би могъл да се дефинира като съществен.

За периода обхванат от финансовата информация и до датата, на която дъщерното дружество „Истейт България“ ЕООД е продадено, то има сключени два договора за отдаване под наем на

всеки от притежаваните от него апартаменти в гр. Разлог. Апартаментите са застраховани за сметка на наемателя. Договорите за наем са свързани с предмета на дейност на „Истейт България“ ЕООД.

19. АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

19.1 .Акционерен капитал

Към датата на настоящия документ капиталът на Емитента е 1 181 160 (един милион сто осемдесет и една хиляди сто и шестдесет) лева, разпределен в 1 181 160 (един милион сто осемдесет и една хиляди сто и шестдесет) броя обикновени поименни безналични, свободнопрехвърляеми акции, с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

Всички акции на Дружеството са от един клас и дават едни и същи права на притежателите им. Всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, на дивидент и ликвидационен дял.

Всички издадени акции са изплатени напълно, посредством парични вноски.

Емитентът не е издавал акции, които не представляват капитал.

Емитентът не притежава собствени акции.

Емитентът няма дъщерни дружества.

Няма акции на Емитента, които да са държани от самия емитент или от негово име, или от негови дъщерни дружества.

Емитентът не е издавал акции от различни класове, акции с привилегии и опции.

Емитентът не е издавало конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

Нито едно лице не притежава опции върху капитала на Емитента. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно.

Не са налице каквито и да било права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинание за увеличаване на капитал.

125

Не са налице каквито и да било ограничения свързани с акциите на емитента.

Акциите, издадени от Дружеството, са приети за търговия на регулиран пазар в България – „Българска фондова борса“ АД.

19.2 .Устав на Емитента

Дружеството е учредено на Учредително събрание на 31.08.2009 г. и е регистрирано на 09.09.2009 г. в търговския регистър при Агенцията по вписванията.

Актуалният Устав на дружеството е обявен в Търговския регистър към Агенцията по вписванията по партидата на Дружеството на 14.05.2020 г. и е достъпен чрез електронния портал на Търговския регистър – www.brra.bg.

Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с единен идентификационен код: 200845765.

Предметът на дейност и целите на Дружеството са в чл. 3 от устава:

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

Дружеството има едностепенна система на управление. Органите на дружеството са Общо събрание на акционерите (ОСА) и Съвет на директорите.

ОСА изменя и допълва устава на дружеството; преобразува и прекратява дружеството; увеличава и намалява капитала на дружеството; решава издаване на облигации, избира и освобождава членовете на Съвета на директорите и определя тяхното възнаграждение и гаранцията за управлението им съгласно изискванията на закона; избира регистрираните одитори на дружеството, които да извършат проверка и заверка на годишните финансови отчети; одобрява и приема годишния финансов отчет след проверка и заверка от избраните регистрирани одитори, взема решение за разпределение на печалбата, за попълване на фонд "Резервен" и за изплащане на дивидент; назначава ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на дружеството, освен в случаите на несъстоятелност; освобождава от отговорност членове на Съвета на директорите; приема решения по чл. 114 ЗППЦК, взема решение за отписване на дружеството от публичния регистър по ЗППЦК, взема решение за одобрение на договор за съвместно предприятие. ОСА на акционерите решава и всички останали въпроси, които са от неговата компетентност съгласно действащото законодателство.

ОСА на Дружеството се провежда по неговото седалище. ОСА избира председател, секретар и преброители на всяко свое заседание. Редовното ОСА се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година.

ОСА, редовни или извънредни, се свикват от Съвета на директорите. Такова може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството.

Свикването се извършва чрез обявяването на поканата по чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК в търговския регистър и оповестяването ѝ при условията и по реда на чл. 100т, ал. 3 от ЗППЦК най-малко 30 дни преди откриването на събранието. Задължителните реквизити

на поканата за свикване на ОСА се определят съгласно изискванията на действащото законодателство (чл. 223, ал. 4 от Търговския закон и чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК).

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на дружеството, могат да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл.223 а от ТЗ. Не по-късно от 15 дни преди откриването на общото събрание, тези акционери представят за обявяване в търговския регистър списък на въпросите, които ще бъдат включени в дневния ред и предложенията за решения. С обявяването в търговския регистър въпросите се смятат за включени в предложениия дневен ред.

Най - късно на следващия работен ден след обявяването на въпросите в търговския регистър, акционерите по чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК представят списъка от въпроси, предложенията за решения и писмените материали на КФН, на публичното дружество и на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството. 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 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. В актуализираната покана се посочва, че акционерите, които ще гласуват чрез пълномощници, упълномощават изрично пълномощниците за точките от дневния ред, включени по реда на чл. 118, ал. 2, т. 4 от ЗППЦК.

Поканата за ОСА по чл. 115, ал. 2 от ЗППЦК, заедно с материалите на общото събрание по чл. 224 от ТЗ, се изпращат на КФН и регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на дружеството, в срока по чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК и се публикува на интернет страницата на Дружеството за времето от обявяването ѝ съгласно чл. 115, ал. 4 от ЗППЦК до приключването на общото събрание. Информацията, публикувана на страницата на Дружество в интернет, трябва да е идентична по съдържание с информацията, предоставена на обществеността.

Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове. При поискване писмените материали се предоставят на всеки акционер безплатно.

При провеждане на ОСА, акционерите могат да задават въпроси, независимо дали са свързани с обявения дневен ред. Акционерите имат право да правят по същество предложения за решения по всеки въпрос, включен в дневния ред и при спазване изискванията на закона, като ограничението по чл. 118, ал. 3 от ЗППЦК се прилага съответно. Крайният срок за упражняване на това право е до прекратяване на разискванията по този въпрос преди гласуване на решението от общото събрание.

За заседанието на ОСА се изготвя списък на присъстващите акционери и/или техните представители и на броя на притежаваните или представлявани акции. Акционерите и/или техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от председателя и секретаря на Общото събрание.

Решенията на ОСА се приемат с обикновено мнозинство от представените на събранието акции, освен когато действащото законодателство или Устава предвиждат по-високо мнозинство за вземането на определени решения. Решенията за изменение и допълване устава на дружеството, прекратяване на дружеството, увеличаване и намаляване на капитала на дружеството се вземат с мнозинство от 2/3 от представените на събранието акции с право на глас.

При липсата на кворум може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 дни и то е законно, независимо от броя на представените на него акции. Датата на новото заседание може да се посочи и в поканата за първото заседание.

Гласуването в ОСА е лично. Гласуване по пълномощие се допуска само при спазване на изискванията на чл. 116 от ЗППЦК.

За заседанията на ОСА се води протокол, в който се посочват данните по чл. 232, ал. 1 от ТЗ и други приложими изисквания. Протоколът се подписва от председателя и секретаря на събранието, както и от преброителите на гласовете. Към протоколите се прилагат списък на присъстващите и документите, свързани със свикването на ОСА. Протоколите и приложенията към тях се съхраняват най-малко пет години от изготвянето им. При поискване те се предоставят на акционера.

Съветът на директорите се избира от ОСА на Дружеството.

Съветът на директорите на Дружеството приема правила за работата си, свиква ОС, прави предложение до ОС за увеличение на капитала, увеличава капитала при овластяването, взема решения за придобиване, закриване и прехвърляне на предприятия и части, взема решения за създаване и закриване на клонове, взема решения за парични заеми, избира и освобождава изпълнителни директори, взема решения за придобиване и прекратяване на дялови участия, решава други въпроси.

Съгласно ТЗ Съветът на директорите на Дружеството се избира от ОСА за срок до 5 (пет) години, ако в устава не е определен по-кратък срок. Членовете на Съвета на директорите са избирани за срок от 3 (три) години. Съветът на директорите се състои от три до девет физически и/или юридически лица. Съставът на Съвета на директорите може да бъде променен от ОСА по всяко време.

Членовете на Съвета на директорите трябва да не са били членове на управителен или контролен орган на дружество, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори. За членове на управителните органи на публично дружество не могат да бъдат избирани 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.

Към настоящия момент Дружеството е издало само обикновени безналични свободнопрехвърляеми акции с право на глас, на дивидент и на ликвидационен дял. Акционерната книга на Дружеството се води от Централния регистър на ценни книжа (Централен депозитар АД). Българското законодателство урежда създаването на акциите. Валутата на акциите е български лев.

Всяка обикновена акция дава право на глас в ОСА, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Правото на глас в ОСА се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централният регистър на ценни книжа (Централен Депозитар АД) като акционери с право на глас 14 дни преди датата на ОСА. Централният регистър на ценни книжа предоставя на Дружеството списък на акционерите към тази дата.

Ограничимостта за прехвърляемост е посоченото в Прехвърляемост на вариантите, ограничения върху свободната прехвърляемост.

Условията на търгово предлагане съгласно българското законодателство са описани в специална точка Търгово предлагане.

Търговите предложения не са отправени през 2019 година и през текущата финансова 2020 година до датата на Проспекта от трети лица във връзка с акционерния капитал на емитента.

Дружеството разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), ТЗ и устава, по решение на ОСА. Дружеството може да изплаща годишен дивидент. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централният регистър на ценни книжа (Централен Депозитар АД) като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на ОСА, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Член 115б, ал. 1 и ал. 2 и чл. 115в, ал. 3 ЗППЦК се прилага съответно.

Уставът на Дружеството не съдържа различен ред от предвидените в българското законодателство действия за промяна на правата на притежателите на акции.

В Устава на Емитента не се съдържат изрични разпоредби относно праг, над който притежанието на акционерна собственост следва да бъде оповестена. Същевременно като публично дружество, адресат на разпоредбите на чл. 145 и сл. от ЗППЦК и свързаната по материя с него подзаконова нормативна уредба, емитентът коректно оповестява всяка информация, свързана с промяна в акционерната собственост. Отделно от това, информация за промяна в акционерната структура се съдържа и в междинните финансови отчети за дейността на дружеството.

В Устава на Емитента се съдържат разпоредби, които водят до отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Дружеството. Уставът на дружеството съдържа разпоредби, които управляват промени в капитала, по-строги в сравнение със законоустановените. Решенията за изменение и допълване устава на дружеството, прекратяване на дружеството, увеличаване и намаляване на капитала на дружеството се вземат с мнозинство от 2/3 от представените на събранието акции с право на глас.

20.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Варантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 0.002 лв. и дават право на притежателите им да запишат акции от бъдещо увеличение на капитала на дружеството по определена към момента на записване на варанта стойност на упражняване от 1.00 /един/ лв. за акция, като срещу един вариант

може да бъде записана една акция от бъдещото увеличението на капитала.

Определената към момента на записване на варанта емисионна стойност на базовия актив е цената на упражняване на варанта.

Срокът, в който може да бъде упражнено правото, е 5 /пет/ години, считано от регистрацията на емисията варианти в „Централен депозитар“ АД. След изтичането на срока по предходното изречение настъпва падежът на емисията и неупражнените права по варианти се погасяват.

Към момента на изготвяне на Проспекта за публично предлагане на варианти, на Емитента не е известно да е налице интерес на физически или юридически лица към предлагането или какъвто и да било интерес, включително и конфликт на интереси, който е съществен по отношение на емисията/предлагането.

Целта на настоящата емисия варианти е да бъде осигурена възможност за бързо и ефективно финансиране на бъдещите проекти на Дружеството. Увеличаването на акционерния капитал посредством упражняване на варианти ще съкрати съществено срока от вземане на решение за нуждата от допълнително акционерно финансиране от ръководството на Дружеството до осигуряването на тези средства от капиталовия пазар в следващия 5-годишен период. Междувременно вариантите, като деривативен инструмент, ще повишат атрактивността на емитента посредством вторичната им търговия по цена, която ще се формира от премията над тяхната цената на упражняване и записване на нови акции.

20.1 .Описание на вида и класа на предлаганите ценни книжа

Въз основа на настоящия документ се предлагат за първоначално записване дялови деривативни финансови инструменти - варианти.

Съгласно легалната дефиниция на § 1, т. 4 от ДР на ЗППЦК, вариантът е ценна книга, която изразява правото за записване на определен брой ценни книжа, по предварително определена или определяема емисионна стойност, до изтичането на определен срок.

Вариантът е деривативна ценна книга, която се емитира върху други ценни книги - базов актив. Базовият актив на вариантите от настоящата емисия са бъдещи обикновени, поименни, безналични акции, даващи право на един глас в ОСА, които ще бъдат издадени от Емитента на вариантите. Доколкото базовият актив са акции от класа на издадените към момента акции на дружеството, инвеститорите във варианти от тази емисия следва да отчетат зависимостта на цената на вариантите и съответно стойността на тяхната инвестиция от цената на акциите на Дружеството.

Вариантите дават право на притежателя да запише акции от бъдещо увеличение на капитала на дружеството, което следва да бъде извършено, при настъпване на определени предпоставки, подробно описани в настоящия проспект. Вариантите от тази емисия са безналични, свободнопрехвърляеми и поименни.

Общият размер на предлаганата емисия е до 194 891 400 (сто деветдесет и четири милиона осемстотин деветдесет и една хиляди и четиристотин) броя варианти. Всички варианти от настоящата емисия дават еднакви права на притежателите си и образуват

един клас ценни книжа. Към момента на изготвяне на настоящия документ бъдещата емисия варианти няма присвоен ISIN код. Такъв код ще бъде присвоен след приключването на подписката и регистрирането на емисията в „Централен депозитар“ АД. Съгласно т. 16-18 от Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979, с отношение към изискването за представяне на информацията относно присвоените ISIN, FISN и CFI кодове на настоящата емисия, следва да бъде подчертано, че и трите въпросни кода, а именно ISIN, FISN и CFI, ще бъдат присвоени след одобрение на проспекта от Комисия за Финансов Надзор. При изрично изискване на КФН, съответните кодове да бъдат присвоени предварително, Дружеството ще предприеме необходимите действия това да бъде спазено предвид сигурното получаване на одобрение на Проспекта, тъй като, би следвало да се отбележи, че всеки един от кодовете понаследжи на заплащане, Дружеството не би предприело поемането на предварителни разходи, освен ако те не бъдат обосновани.

20.2 .Законодателство

Настоящата емисия варианти се издава от Дружеството в съответствие със законодателството на Република България, при спазване разпоредбите на ТЗ и ЗППЦК, както и приложимото европейско законодателство. След допускане на емисията до търговия на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, по отношение на търговията с вариантите ще бъдат приложими изцяло изискванията на Закона за пазарите на финансови инструменти и съответното европейско законодателство.

20.3 .Форма

Предлаганите варианти са поименни и безналични. При успешно приключване на емисията те ще бъдат регистрирани по сметка на името на притежателя си в „Централен депозитар“ АД. Издаването и разпореждането с вариантите имат действие след регистрацията им в „Централен депозитар“ АД.

Седалището и адресът на управление на „Централен депозитар“ АД са: България, гр. София, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

20.4 .Валута

Валутата на настоящата емисия варианти е в български лева (BGN).

20.5 .Ценообразуване

Параметрите на емисията варианти, включително емисионна стойност на вариант от 0.002 лв. и цената на упражняване от 1.00 лв., са определени с решения на Съвета на директорите на дружеството от 20.02.2020 г. Нетна стойност на активите на акция към датата на последния счетоводен баланс е 0.612 лв/акция. Ценообразуването, послужило за определяне на посочените параметри е както следва.

20.5.1. Ценообразуване на емисионната цена на вариантите

По своята същност вариантите са подобни на кол опциите. Съществените разлики за изчисляването на справедливата стойност на двата инструмента е, че издателят на вариантите е самият емитент на акциите - базов актив и че упражняването на вариантите представлява издаване на нови акции от страна на Дружеството. Предвид тези разлики, методите използвани за оценяване на варианти са подобни на тези за оценка на кол опции. Един от най-конвенционалните методи за оценка на опции е Black-

Scholes-Merton (BSM) моделът. Предвид общите характеристики на кол опциите и вариантите, въпросният метод е и сред най-популярните за оценка на варианти, като за целта трябва да се модифицира за това, че евентуално упражняване от вариантите би предизвикало необходимост от коригиране на цената на базовия актив. Коригирайки BSM-модела за въпросната специфика, справедливата стойност на вариант може да бъде изчислена според следната формула:

$$W = (S / (e^{-q \cdot t})) \cdot N(d_1) - (X / (e^{-r \cdot t})) \cdot N(d_2)$$

където:

$$S = (P \cdot n + W \cdot w) / (n + w)$$
$$d_1 = (\ln(S / X) + (r - q + 0.5 \cdot \sigma^2) \cdot t) / (\sigma \cdot \sqrt{t})$$
$$d_2 = d_1 - \sigma \cdot \sqrt{t}$$

- „W“ е справедливата стойност на варианта;
- „S“ е коригирана цена на базовия актив;
- „P“ е пазарната цена на базовия актив;
- „X“ е цената на упражняване на вариант;
- „w“ е броят емитирани варианти;
- „n“ е броят обикновени акции в обръщение;
- N(x) е нормално разпределената вероятност;
- „t“ е срока до падежа на вариантите в години;
- „r“ е годишната доходност на релевантен „безрисков“ актив;
- „q“ е годишната дивидентната доходност с непрекъснато натрупване;
- „σ“ е годишната волатилност на възвръщаемостта на базовия актив;
- „e“ е ирационалното число 2.718281828459045, известно като Неперово число.

Прилагайки формулата при допускането, че цената на базовия актив запази стойността си от датата на Проспекта, а именно 0.805 лв. на акция през периода на съществуване на вариантите, получаваме справедлива стойност на вариантите в размер на 0.00 лв. на брой. Трябва да се отбележи, че оценката е правена към 10.12.2020г., допускайки, че годишната дивидентна доходност и волатилността на базовия актив за последната година (249 търговски сесии) са достатъчно представителни за бъдещите стойности на въпросните показатели и използвайки съответната „безрискова“ доходност от кривата на доходността за България към същата дата на падеж от Bloomberg, а именно 0.391%. Поради ниската ликвидност на базисния актив, с който има сделки само в две сесии през последната една година към датата на Проспекта, теоретично не е възможно изчисляването на волатилност на базисния актив. За целите на изчисляване на теоретичната цена на предлаганите Варианти е използвана волатилността на основния индекс на БФБ – Софикс към датата на Проспекта. Тази стойност е приближение за средната волатилност за ликвидни инструменти, търгувани на БФБ.

Справедлива цена на вариант, при актуална пазарна цената на акция от 0.805 лв.

Пазарна цена на обикновена акция (лв.)	0.805
Цена на упражняване на вариантите (лв.)	1.00

Матуритет на емисията варианти (години)	5.00
Годишна волатилност на възвръщаемостта на базовия актив	8.51%
Анюализирана дивидентна доходност на базовия актив	0.00%
Доходност на релевантен "безрисков " актив	0.02%
Брой варианти	194 891 400
Брой обикновени акции	1 181 160
Коригирана цена на обикновена акция	0.007
d1 =	-26.115
N(d1) =	0.00
d2 =	-26.305
N(d2) =	0.00
Теоретична пазарна цена за 1 бр. Вариант	0.000

Източник: „Алфа България“ АД; БФБ; Bloomberg

Към датата на Проспекта българската практика и нормативна уредба не позволяват емитиране на самостоятелни варианти, с емисионна стойност 0.00 лв., и съответно емисионната стойност е заложена близо до минималната възможна, а именно 0.002 лв.

Въпреки че справедливата стойност на вариантите излиза 0.00 лв., това не означава, че потенциалните инвеститорите не могат да спечелят от инвестициите си в тях. Необходими условия за реализиране на печалба са пазарната цена на базовия актив в момента на упражняване да е над сумата от емисионната стойност на варианта, цената му на упражняване и трансакционни разходи по упражняването.

Допълнителна причина BSM модела да изкарва стойността на вариантите 0.00 лв. е, че предлаганите варианти са значително повече от обикновените акции и корекцията от емитирането на нов капитал е значителна.

Макар и да е най-общопризнатият модел за оценка на подобни инструменти, по своята същност BSM методологията представлява теоретична генерализация на множество бъдещи алтернативи и има съответните ограничения. Едно от по-съществените ограничения, което рефлектира върху сметките в конкретния случай е, че моделът допуска, че, ако вариантите са "в парите", те ще бъдат упражнени моментално и едновременно от всички инвестирани в тях, и че съответната корекция в цената ще стане моментално. На практика, обаче, инвеститорите често не са рационални и едновременно упражняване на максимално голям брой варианти при равни трансакционни разходи е невъзможно. Това индикира, че моделът подценява реалната стойност на предлаганите варианти и подкрепя идеята, че тя трябва да е по-голяма от 0.00 лв.

20.5.2. Ценообразуване на цената на упражняване на вариантите

Цената на упражняване на вариантите е определена по следната стандартна формула, целяща минимална корекция на пазарната цена на базовия актив при упражняване на всички предложени варианти, непосредствено след емитирането им:

$$P = \frac{E + M \cdot X}{N + M}$$

Където:

- P е пазарната цена на базовия актив;
- E е пазарната капитализация на фирмата ($E = P \cdot N$);
- N е броят на акциите преди упражняването на вариантите;
- M е броя на упражнените варианти;
- X е цената на упражняване на вариантите или емисионната цена на новите акции.

Следва да се разясни, че съотношението:

$$\frac{E + M \cdot X}{N + M}$$

определя теоретичната пазарна цена на една акция, в случай, че всички варианти бъдат упражнени, и съответно определя и степента на коригиране на пазарната цена на акция вследствие на упражняването на всички варианти.

Логично, за да няма корекция, формулата изчислява, че цената на упражняване трябва да е равна на актуалната пазарна цена на базовия актив, която към датата на Проспекта е 0.805 лв. Ключово е, обаче, че въпросната формула не взема предвид трансакционните и другите разходи, свързани с участие в емисията, поради което справедливата цена на упражняване би следвало да е по-ниска от резултатната от формулата. Основни видове други разходи, които ще са за сметка на инвеститорите, свързани със закупуването и прехвърлянето на права или варианти, евентуалното им упражняване и прехвърлянето на нови акции, са:

- такси и комисионни, дължими на ИП;
- такси и комисионни на разплащателните институции за паричните преводи;
- такси и комисионни на „Българска фондова борса“ АД и „Централен депозитар“ АД.

Освен тези, инвеститорите ще имат трансакционни разходи за излизане от инвестицията, които на нисколиквиден пазар могат да са доста съществени, а и ще трябва да са заплатили и емисионната цена на вариантите. Предвид тези съображения и нормативното изискване в чл. 176 ал. 2, че емисионната стойност не може да бъде по-малка от номиналната, Съветът на директорите на Дружеството е определил цена на упражняване 1.00 лв.

Цената на упражняване е по-висока от текущата пазарна цена, поради това упражняването на варианти не би довело до корекция на пазарната цена. Прилагайки формулата за P , допускайки записване и упражняване на всички варианти и при положение че $X = 1.00$ лв., справедливата цена на акция излиза 0.998825 лв., а допускайки пълно упражняване на минималния брой варианти (160 млн. бр. праг за успех на емисията варианти), цената излиза 0.998571 лв.

20.6 .Базов инструмент

Предлаганите варианти са издадени върху базов инструмент - бъдеща емисия, обикновени, безналични, свободнопрехвърляеми акции, даващи право на 1 глас в ОСА на Емитента, с емисионна стойност 1.00 лв. за акция. Всеки 1 (един) вариант дава право на притежателя си да запише една акция от бъдещата емисия. Общият размер на бъдещата емисия акции е до 194 891 400 (сто деветдесет и четири милиона осемстотин деветдесет и една хиляди и четиристотин) броя обикновени акции.

Акциите от бъдещата емисия ще предоставят на притежателите си същите права, като вече издадените от Емитента обикновени акции.

Информация относно миналото и бъдещото поведение на акциите на дружеството, може да се получи от данните за търговията със същите на регулирания пазар на финансови инструменти, организиран от „Българска фондова борса“ АД. Към настоящия момент емисията се търгува на Алтернативен пазар (BaSEmarket), борсов код VZW и cISIN код на емисията е BG1100038097, LEI 4851002MLIC8SPXVGU62.

При прогнози относно цената на бъдещата емисия акции - базов инструмент на предлаганите варианти следва да се отчита процента на разводняване на цената на

акциите, във връзка с увеличението на капитала на Дружеството.

20.7 .Влияние на стойността на базовия инструмент върху цената на варанта

Пазарната цена на вариантите е функция на цената им на упражняване и на актуалната пазарна цена и други характеристики на базовия актив. Вариантите от настоящата емисия се предлагат срещу заплащане на тяхната емисионна стойност от 0.002 лв. и дават право на притежателите си да запишат акции на Емитента на определената емисионна цена от 1.00 лв. в бъдещ период до падежа на емисията.

При упражняване на варанта, нереализираната печалба/загуба за даден инвеститор би била разликата между пазарната цена на базовия актив в момента на упражняване и сумата от цената за упражняване, емисионната стойност на варанта, и трансакционните разходи по упражняването.

Базовият актив по настоящата емисия са обикновени акции на Дружеството. Към момента на взимане на решение за упражняване, респективният базов актив все още няма да е емитиран и няма да има пазарна цена. Но цената му ще може да се изчисли на база на актуалната пазарната цена на вече емитираните акции от същия клас, коригирана за съответното разводняване.

20.8 .Събития, водещи до смущения на пазара или на сетълмента, или кредитни събития, които засягат базовия инструмент

Базовият инструмент е дялова ценна книга, а именно акциите на Дружеството, които са допуснати до търговия на БФБ. За вариантите също ще бъде поискано допускане до търговия на регулиран пазар. Инвестирането във финансови инструменти, допуснати до търговия на регулиран пазар, крие риск от сринове на пазара или на сетълмента.

За акциите не са присъщи кредитни събития, които да ги засягат като финансов инструмент. При прекратяването на Дружеството чрез ликвидация притежателите на акциите имат право на ликвидационен дял, описан в секция „Права“ по-долу.

Съществува риск да бъде засегната непрекъснатостта на търговията, поради технически (вътрешни) или макроикономически, политически и други фактори, които оказват, и/или могат да окажат влияние върху дейността на БФБ (външни). В такъв случай приключването на сключените сделки може да не бъде осъществено в срока за сетълмент. Част VI от Правилника на БФБ- Правила за управление на риска, съдържа правила за определяне, оценка и управление на рисковете, свързани с търговията. Към БФБ функционира и Гаранционен фонд, който също представлява средство за менажиране на рисковете, свързани с приключване на сделките.

Възможно е също така, негативният ефект от различни външни фактори, като настъпване на политическа или икономическа криза, да се прояви под формата на значителни и продължителни колебания в цената и ликвидността на търгуваните инструменти. С цел управление на риска от настъпване на твърде големи колебания, част IV от Правилника на БФБ- Правила за търговия, съдържа и правила за прекъсвания, поради нестабилност на цената.

20.9 .Възвръщаемост

В зависимост от съотношението между пазарната цена на базовия актив и цената за упражняване на варанта, вариантът може да бъде:

- "в парите" ("in the money") - когато текущата пазарна цена на базовия актив е по-висока от цената на упражняване на варанта;
- "при парите" ("at the money") - когато текущата пазарна цена на базовия актив е равна на цената на упражняване на варанта;
- и "извън парите" ("out of the money") - когато текущата цена на базовия актив е по-ниска от цената на упражняване на варанта.

Справедливата стойност на вариантите е равна на сумата от вградената и времевата им стойност. Вградената стойност на вариантите е равна на разликата между пазарната стойност на базовия актив и цената на упражняване на варанта, предвид което само варианти в парите имат вградена стойност. Времевата стойност на вариантите се формира от останалите елементи извън пазарната цена на базовия актив - които рефлектират върху стойността на варанта, най-основните от които са времето до падеж на емисията, волатилността на базовия актив, очакваната дивидентна доходност на базовия актив и лихвените проценти. Стойността на вариант на падеж е равна само на вградената му стойност, т.е. времевата стойност на вариант на падеж е нула.

В зависимост от инвестиционната стратегия, която следват, инвеститорите във варианти мога да реализират два основни вида възвращаемост:

- Възвращаемост от търговия

Варантите от настоящата емисия ще се търгуват на регулиран пазар и цената им ще бъде формирана от различни пазарни фактори, включително търсенето и предлагането на ценни книжа. При продажба на варианти на вторичния пазар, даден инвеститор ще реализира положителна или отрицателна доходност, в зависимост от това дали цената на продажба е по-висока или по-ниска от емисионната стойност, или съответно покупната цена, на вариантите. За пресмятане на нетната възвращаемост на инвестицията е необходимо да се вземат предвид данъка върху печалбата при положителен резултат, както и трансакционните разходи за покупко-продажбата, като те бъдат приспаднати от брутната печалба или добавени към брутната загуба от осъществените трансакции с вариантите.

- Възвращаемост от упражняване

В зависимост от движението на пазарната цена на базовите акции, собствениците на варианти може да ги упражнят. При упражняване на варанта, нереализираната печалба би била разликата между текущата пазарна цена на базовия актив, от една страна, и сумата от цената за упражняване и емисионната/покупната стойност на вариантите, от друга. Теоретично, притежателят на варанта би имал интерес да го упражни, ако вариантът е в парите.

Максималната възвръщаемостта от инвестиция във варианти на теория е неограничена, т.к. хипотетично цената на базовия актив би могла да нарасне неограничено. Максималната загуба е равна на емисионната цена на варанта или покупната стойност на вариантите, защото, ако е извън парите, вариантът няма да бъде упражнен и инвеститорият ще загуби стойността, платена за закупуването му.

20.10 .Права на настоящи акционери

Държателите на акционерния капитал, придобили акции най-късно 5 работни дни след датата на оповестяване на съобщението за публичното предлагане по чл. 89т, ал. 1 ЗППЦК, имат права преди другите инвеститори при записването и закупуването на

новите акции от настоящата емисия. Правото на тези акционери да придобият акции, които съответстват на техния дял в капитала преди увеличението, съгласно изискването на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК, не може да бъде ограничено (чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ не се прилагат).

Към датата на настоящия проспект членовете на СД притежават акции, посочени по-горе в секция *Информация за акционерното участие и всякакви опции за подобни акции в дружеството на всеки от членовете*. Не са предвидени права на членовете на СД, които да им позволяват да придобиват акции по предварително фиксирана цена.

Няма значително несъответствие между цената на публичното предлагане и ефективните касови разходи за членовете на СД или свързани лица, за ценните книжа, придобити от тях в сделки през последната година, или които те имат право да придобият, като не следва включване на сравнение с публичното участие в предложеното публично предлагане и паричните участия на подобни лица.

Няма издаване на акции на членовете на СД или свързани с тях лица през последните 5 години или опции, с които те имат правото да придобият акции в бъдеще. Членовете на СД нямат право да придобиват ценни книжа от предстоящата емисия при различни от обявената емисионна стойност на ценна книга условия на публичното предлагане.

Дружеството може да издава допълнителни обикновени акции при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство Дружеството е длъжно да предложи тези обикновени акции на настоящите акционери съгласно правото им да придобият част от новите акции, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите акционери могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени акции.

20.11 .Права

20.11.1. Права на притеж ателите на варианти

Всеки вариант от настоящата емисия дава следните права на притежателя си:

- 1) Право на записване на акции от предстоящо увеличение на капитала на дружеството, което ще бъде извършено при наличие на описаните по-долу предпоставки.

Притежателите на варианти могат да упражнят правото си, срещу заплащане на определената в този Проспект емисионна стойност за акция, в размер на 1.00 /един/ лв. за една акция.

Правото за записване на акции от увеличението на капитала на дружеството може да се упражни в срок до 5 години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варианти е регистрирана в „Централен депозитар“ АД. Срокът изтича на съответния ден на 5-тата календарна година, а ако този ден е неприсъствен (неработен) - на първия следващ присъствен (работен) ден.

Честота на свикване и провеждане на общо събрание на притежателите на варианти: Притежателите на варианти могат да упражнят правото си извънредно по всяко време на периода, стига да има искане на притежатели на варианти, представляващи не по-малко от 3% (5 846 742 броя варианти, в случай че няма неупражнени варианти) от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на

емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варианти.

Редовно ежегодно общо събрание на притежатели на варианти не се предвижда.

Притежателите на варианти могат за упражнят правото си и в случай че до 3 месеца преди падежа на емисията в Съветът на директорите не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варианти, Съветът на директорите взема решение за свикване на събрание на притежателите на варианти, като в този случай решение на събранието на притежателите на варианти не е необходимо.

За да реализира правото си притежателят на варианта, е необходимо да е изпълнен следният фактически състав:

- *Решение на притежателите на варианти за упражняване на правата по вариантите, взето с мнозинство от гласовете на представените на събранието притежатели на варианти.*

По искане на притежателите на варианти, представляващи не по-малко от 3% (5 846 742 броя варианти, в случай на максимално записване и, ако няма неупражнени варианти) от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варианти, Съветът на директорите на дружеството в 14-дневен срок от получаване на искането свиква събрание на притежателите на варианти. Събранието на притежателите на варианти се свиква чрез покана, публикувана на интернет страницата на медията, която се използва от Дружеството и може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността и на интернет страницата на Дружеството, най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на Общото събрание на притежателите на варианти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента, използваната от Дружеството медия и се изпращат в КФН, „Централен депозитар“ АД и „Българска фондова борса“ АД, едновременно с публикуването на поканата в посочената медия. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варианти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата в медията.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варианти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варианти.

В случай че в направеното от притежателите на варианти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по вариантите, такова се включва в поканата от Съвета на директорите на дружеството. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на вариантите) на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за

периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варанти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варанти.

Правото да участват в Общото събрание на притежателите на варанти имат лицата, вписани в регистъра, воден от Централния регистър на ценни книжа („Централен депозитар“ АД), като притежатели на варанти, 7 дни преди датата на събранието на притежателите на варанти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени 1/2 от издадените и неупражнени варанти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варанти.

Решението за упражняване на правата по вариантите се приема с мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варанти.

На събранието присъстват упълномощен член на Съвета на директорите и Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Упълномощеният член на Съвета на директорите е длъжен да представи пред притежателите на варанти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събранието, на акциите на Дружеството, които са от същия клас, като базовия актив на вариантите, на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, както и становище дали вариантите са в пари или извън пари и становището на Съвета на директорите по предложението за вземане на решение за упражняването на вариантите.

За заседанието се води протокол от Директора за връзка с инвеститорите, който предоставя протокола от заседанието на събранието на притежателите на варанти на Съвета на директорите на дружеството.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в Съветът на директорите не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варанти, Съветът на директорите взема решение за свикване на събрание на притежателите на варанти, като в този случай решение на събранието на притежателите на варанти не е необходимо.

Съветът на директорите на Емитента оповестява съобщението за предстоящото увеличение на капитала на интернет страницата на медията, която се използва от Дружеството, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността, както и на интернет страниците на Емитента и на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

- *Решение на Съвета на директорите за увеличение на капитала на Дружеството под условие, че новите акции бъдат записани от притежателите на вариантите от настоящата емисия.*

В срок до 7 дни след получаване на протокола от заседанието на събранието на притежателите на варанти, на което е взето решението за упражняване на правата по вариантите, съответно не по-късно от 3 месеца преди настъпване на падежа на емисията, Съветът на директорите на дружеството следва да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството, чрез издаване на съответен на броя на

неупражнените към момента на вземане на решението варианти брой обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1.00 лев всяка и емисионна стойност 1.00 лв. за една акция, под условие че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варианти.

Предвид заложения срок за овластяване на СД от ОСА в чл. 8, ал. 2 във връзка с ал. 2а от устава на дружеството, за увеличение на капитала, който изтича на 23.12.2024 г., може да се наложи ново овластяване на СД от ОСА, с оглед необходимостта от ново решение на СД за увеличение на капитала при неупражнени варианти по настоящата емисия.

Протоколът от заседанието на Съвета на директорите, на което е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството се представя в КФН, „Българска фондова борса “ АД и „Централен депозитар“ АД, до края на работния ден, следващ деня на провеждането на заседанието, а когато то подлежи на вписване в Търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването.

Решението на Съвета на директорите на дружеството не поражда задължение за притежателите на варианти да запишат акции срещу притежаваните варианти, а им дава възможност да упражнят това право. Притежателите на варианти, които не са упражнили правото си да запишат акции от увеличението на капитала, въз основа на решението на Съвета на директорите, могат да направят това до падежа на емисията при съответните условия и ред. С настъпването на падежа на емисията неупражнените права по вариантите се погасяват.

Най-малко 7 дни преди определения начален срок за упражняване на вариантите, Съветът на директорите на дружеството, в съответствие с изискването на чл. 89т, ал. 2 от ЗППЦК оповестява съобщение за увеличението на капитала, началния и крайния срок за упражняване на вариантите, чрез записване на акции, както и другите съществени условия на предлагането. Емитентът оповестява съобщението по предходното изречение на интернет страниците на Емитента и на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

Право да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като упражнят правата по вариантите, имат лицата, придобили варианти най-късно 5 работни дни след датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК Тази дата е и Началната дата, на която могат да бъдат упражнени вариантите чрез записване на акции.

В решението на Съвета на директорите се определя срок от 5 работни дни, в който могат да бъдат упражнени вариантите, считано от началната дата за упражняване на правата по вариантите. В случай че решението на Съвета на директорите за увеличаване на капитала е взето в хипотезата, в която не се изисква решение на притежателите на варианти, описано по-горе, срокът за упражняване на вариантите е не по-кратък от 5 работни дни и изтича на падежа на емисията.

Крайната дата за прехвърляне на варианти от настоящата емисия е най-късно 5 работни дни след датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 2 от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на обслужващия инвестиционен посредник.

- *Изрично изявление от страна на притежателя на варианти, че желае да упражни притежаваните от него варианти, като запише съответния брой акции от*

увеличението на капитала на Дружеството.

Притежателите на варианти, които искат да упражнят правата по тях, следва да направят изрично изявление за упражняване на вариантите като подадат заявка за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството - Емитент, в съответствие с нормативните изисквания, включително Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН, и заплатят емисионната стойност на записаните акции. Заявката за записване на акции се подава до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала на Емитента, директно или чрез друг лицензиран инвестиционен посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар“ АД са регистрирани вариантите на съответния титуляр, който от своя страна изпраща заявката до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала.

По искане на инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на акции, „Централен депозитар“ АД блокира съответния брой варианти, по клиентска подсметка.

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съветът на директорите на Дружеството публикува, относно решението за увеличение на капитала, съгласно описаното по-горе.

Лицата, записващи акции, следва да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях акции най-късно до изтичане на срока за записване на акциите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрирането на увеличението на капитала на дружеството в търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

- *Успешно приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията.*

Подписката се счита за успешно приключила, независимо от броя на записаните акции.

В 3-дневен срок от приключване на подписката дружеството уведомява КФН за провеждането на подписката и резултатите от нея, включително за затруднения и спорове при упражняването на вариантите и записването на акциите, след което увеличението на капитала се вписва в Търговския регистър.

След приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, „Централен депозитар“ АД извършва регистрацията на акциите от увеличението на капитала и издава Акт за регистрацията на увеличението на капитала, удостоверяващ общия брой на акциите след увеличението и данни за акционерите, придобили акции от увеличението.

Акциите от увеличението на капитала се регистрират по клиентски подсметки на акционерите, към сметката в „Централен депозитар“ АД на инвестиционния посредник, чрез който същите са записани. По искане на акционерите, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху закупените от тях акции, чрез инвестиционния посредник, при който са открити техните клиентски подсметки.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК Емитентът е длъжен в срок от 2

работни дни от вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър да поиска вписване на новата емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането ѝ за търговия на регулиран пазар.

След допускането до търговия акциите от увеличението на капитала на дружеството свободно ще се търгуват на „Българска фондова борса“ АД.

Правата по вариантите, които не са упражнени до настъпване на падежа на емисията, се погасяват поради неупражняване.

Подробна информация относно реда за упражняване на вариантите е представена по-долу. (Раздел 23)

В случай на отказ увеличението на капитала да бъде вписано в Търговския регистър, към Агенция по вписванията, Дружеството уведомява КФН след постановяване на отказа. В деня на уведомлението по предходните изречения, съгласно ЗППЦК, Дружеството уведомява банката, в която е открита специалната набирателна сметка, за резултата от подписката и публикува на интернет страницата си покана към лицата, записали акции, съдържаща реда и условията за връщане на набраните суми. Изпраща я на инвестиционния посредник, който също я публикува незабавно. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката, в която е открита специалната набирателна сметка лихви, ако са налице такива. Условията и редът за връщане на сумите се съдържат в поканата към записалите акции лица.

2) Право на един глас в събранието на притежателите на варианти.

➤ *Компетентност*

Събранието на притежателите на варианти може да взема решения за упражняване на правата по вариантите, което е обвързващо за Съвета на директорите на *дружеството*.

Събранието на притежателите на варианти може да обсъжда и други въпроси от общ интерес за притежателите на варианти, без решенията по тях да са обвързващи за Дружеството или негов орган.

➤ *Свикване*

Честота на свикване и провеждане на общо събрание на притежателите на варианти:

Притежателите на варианти могат да упражнят правото си извънредно по всяко време на периода, стига да има искане на притежатели на варианти, представляващи не по-малко от 3% (5 846 742 броя варианти, в случай че няма неупражнени варианти) от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варианти.

Редовно ежегодно общо събрание на притежатели на варианти не се предвижда.

Притежателите на варианти могат да упражнят правото си и в случай че до 3 месеца преди падежа на емисията в Съветът на директорите не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варианти, Съветът на директорите взема решение за свикване на събрание на притежателите на варианти, като в този случай решение на събранието на притежателите на варианти не е необходимо.

По искане на притежателите на варианти, представляващи не по-малко от 3% (5 846 742 броя варианти в случай на максимално записване и ,ако няма неупражнени варианти)

от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варианти, Съветът на директорите в 14-дневен от получаване на искането свиква събрание на притежателите на варианти. Събранието на притежателите на варианти се свиква чрез покана, публикувана на интернет страницата на медията, която се използва от Дружеството и може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността на интернет страницата на Дружеството най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на Общото събрание на притежателите на варианти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента, използваната от Дружеството медия и се изпращат в КФН, „Централен депозитар“ АД и „Българска фондова борса“ АД, едновременно с публикуването на поканата, както е посочено. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варианти трябва да бъдат предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата на интернет страницата на медията, която се използва от Дружеството и може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варианти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варианти.

В случай че в направеното от притежателите на варианти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по вариантите, такова се включва в поканата от Съвета на директорите на дружеството. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варианти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варианти, на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на вариантите) на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД.

➤ *Провеждане на събранието на притежателите на варианти и вземане на решения.*

Правото да участват в Общото събрание на притежателите на варианти имат лицата, вписани в регистъра, воден от „Централен депозитар“ АД като притежатели на варианти 7 дни преди датата на събранието на притежателите на варианти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени 1/2 от издадените и неупражнени варианти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варианти.

Решението за упражняване на правата по вариантите се приема с мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варианти.

На събранието присъстват упълномощен член на Съвета на директорите и Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Упълномощеният член на Съвета на директорите е длъжен да представи пред притежателите на варианти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събранието, на акциите на Дружеството, които са от същия клас, като базовия актив на вариантите, на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, както и становище дали вариантите са в пари или извън пари и становището на Съвета на директорите на дружеството по предложението за вземане на решение за упражняването на вариантите.

За заседанието се води протокол от Директора за връзка с инвеститорите, който предоставя протокола от заседанието на събранието на притежателите на варианти на Съвета на директорите. Протоколът се подписва от директора за връзка с инвеститорите и от председателя и секретаря на събранието, ако са избрани такива. Към протокола се прилага списък на присъстващите или представени на събранието притежатели на варианти с посочване на броя на притежаваните или представлявани варианти, в който притежателите на варианти и техните представители удостоверяват присъствието си с подпис. Списъкът се заверява от директора за връзка с инвеститорите и от председателя и секретаря на събранието, ако са избрани такива.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в Съветът на директорите не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варианти, Съветът на директорите взема решение за свикване на събрание на притежателите на варианти, като в този случай решение на събранието на притежателите на варианти не е необходимо.

Съветът на директорите на Емитента оповестява съобщение за предстоящото увеличение на капитала на интернет страницата медията, която се използва от Дружеството може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността, както и на интернет страниците на Емитента и на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

В случай че притежателят на варианта упражни правото си по него до настъпване падежа на емисията, той придобива качеството на акционер, като възниква членствено правоотношение между акционера и дружеството. Ако титулярят на варианта е бил акционер в дружеството преди упражняване на варианта, обемът на неговото членствено правоотношение се разширява.

Всяка записана акция, при упражняване на правото, което дава варианта, носи на притежателя си две основни групи права - имуществени и неимуществени:

20.11.2. Имуществени права на акционера

1) Право на дивидент

Правото на дивидент е основно имуществено право на акционера, което се изразява в правото му да получи част от чистата печалба на Дружеството, съразмерна на участието му в капитала на същото, при наличието на определените в закона предпоставки - приет от ОСА на акционерите одитиран годишен финансов отчет и конкретно решение на ОСА за разпределяне на печалбата.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на Дружеството с право на дивидент на 14-тия ден след датата на ОСА, на което са приети годишният финансов отчет и решение за разпределяне на печалбата. Централният регистър на ценни книжа (Централен Депозитар АД) 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 да осигури изплащането на гласувания от ОСА дивидент в 60-дневен срок от провеждането му, като разходите по изплащането са за сметка на Дружеството. Лицата, имащи право на дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството, като се отнасят във фонд Резервен.

Право на ликвидационен дял

Правото на ликвидационен дял е основно имуществено право на акционера, изразяващо правото на същия да получи, съразмерен на участието си в капитала на Дружеството дял от остатъчното имущество на Дружеството, при прекратяване на Дружеството, чрез ликвидация. Упражняването на правото на ликвидационен дял предполага прекратено Дружество. 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.

Право на ликвидационен дял имат само лица, които са акционери на Дружеството към момента на неговото прекратяване.

Съгласно чл. 115б, ал. 1 от ЗППЦК (в сила от 23.10.2020 г., въз основа на изменение относно влизането в сила във връзка с извънредното положение, ДВ, бр. 28 от 2020 г.), правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Централният регистър на ценни книжа е длъжен да предостави на дружеството списъци на акционерите и на чуждестранните лица по чл. 136, ал. 1 от ЗППЦК (в сила от 23.10.2020 г., въз основа на изменение относно влизането в сила във връзка с извънредното положение, ДВ, бр. 28 от 2020 г.) по искане на лицето, овластено да управлява и представлява дружеството. Информацията може да се предостави по искане на дружеството и чрез централния депозитар на ценни книжа, при който са регистрирани ценните книжа и който предлага услугите по т. 2, буква "а" от раздел "Б" на Приложението към Регламент (ЕС) № 909/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 23 юли 2014 г. за подобряване на сетълмента на ценни книжа в Европейския съюз и за централните депозитари на ценни книжа, както и за изменение на директиви 98/26/ЕО и 2014/65/ЕС и Регламент (ЕС) № 236/2012 (ОВ, L 257/1 от 28 август 2014 г). 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 (документ за самоличност за физическите лица; удостоверение за актуално състояние на акционер – юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Гласуването в Общото събрание е лично или чрез пълномощник. Представителите на акционерите се легитимират с писмено пълномощно, което трябва да бъде за конкретно общо събрание, да е изрично и да има минималното съдържание, определено с чл. 116, ал. 1 от ЗППЦК и

Наредбата за минималното съдържание на пълномощно за представителство на акционер в общото събрание на дружество, чиито акции са били предмет на публично предлагане.

Съгласно чл. 115в, ал. 3 от ЗППЦК (в сила от 23.10.2020 г., въз основа на изменение относно влизането в сила във връзка с извънредното положение, ДВ, бр. 28 от 2020 г.), правото да получат дивидент имат лицата, вписани в централния регистър на ценни книжа, като такива с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният, съответно 6-месечният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата, като се прилага разпоредбата на чл. 115б, ал. 1 ЗППЦК (в сила от 23.10.2020 г., въз основа на изменение относно влизането в сила във връзка с извънредното положение, ДВ, бр. 28 от 2020 г.), според който правото на глас се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в централния регистър на ценни книжа 14 дни преди датата на общото събрание. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация.

20.11.3. Неимуществени права на акционера

1) Управителни права

- Право на глас: Правото на глас е неимуществено право на акционерите, чрез което те участват в управлението на Дружеството, чрез вземането на решения по въпроси от компетентността на ОСА на Дружеството. Дружеството не може да издава акции с право на повече от един глас. Ако собствениците на акцията или акциите са повече от един, те упражняват правото на глас заедно, като определят пълномощник.

За да възникне правото на глас за акционер на Дружеството, е необходимо той да е изплатил напълно емисионната стойност на акцията/ите и Дружеството, съответно увеличението на капитала му, да бъде вписано в търговския регистър. Правото на глас се упражнява от лица, които са придобили акции и са вписани в книгата на акционерите, водена от Централния регистър на ценни книжа (Централния депозитар) като акционери с право на глас най-късно 14 дни преди датата на ОСА. Присъствието на лицето в книгата на акционерите и надлежната му легитимация са достатъчни условия за да може същото да упражни правото си на глас. Акционерите с правото на глас участват в ОСА на акционерите лично или чрез представител, упълномощен с изрично пълномощно, съгласно чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

- Право на акционера на участие в управлението на Дружеството, включително правото да избира и да бъде избран в управителните органи на Дружеството.

2) Контролни права

Към контролните права на акционера се отнася правото на акционера на информация. То изразява възможността на акционерите да преглеждат всички писмени материали, свързани с дневния ред на свиканото ОСА, да получават тези материали при поискване есплатно, както и да получават протоколите и приложенията към тях от минали ОСА, които Дружеството е длъжно да пази. Правото на информация обхваща и правото на акционера да получава изчерпателни отговори от членовете на Управителния орган на Дружеството на поставени въпроси по време на ОСА на акционерите. По всяко време акционерите имат право да искат и получават информация относно финансово-

икономическото състояние на Дружеството от Директора за връзки с инвеститорите.

3) Защитни права

- Право на обжалване на решенията на органите на Дружеството.
- всеки акционер може да предяви иск срещу Дружеството пред окръжния съд по неговото седалище за отмяна на решението на ОСА, когато то противоречи на повелителните разпоредби на закона или на устава (чл. 74 ТЗ).
- всеки акционер може да предяви иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството, за да защити правото си на членство и отделните членствени права, когато бъдат нарушени от органи на Дружеството (чл. 71 ТЗ).
- Правото да се иска назначаване на регистрирани одитори от Агенция по вписванията, ако такива не са били избрани от ОСА на акционерите - чл. 249 ТЗ.

Права на миноритарните акционери (права на акционерите, притежаващи най-малко 5% от капитала на Дружеството):

- Лица, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5% от капитала на публично дружество, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на дружеството, могат да предявят пред съда искове на дружеството срещу трети лица. Като страна по делото се призовава и дружеството. Лицата по предходното изречение могат:
- да предявят иск пред окръжния съд по седалището на дружеството за обезщетение на вреди, причинени на дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните органи и на прокуристите на дружеството.
- да искат от ОСА 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 ОСА или овластяване на техен представител да свика ОСА по определен от тях дневен ред.
- да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на ОСА по реда на чл. 223а от Търговския закон. Това право не се прилага, когато в дневния ред на ОСА е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК. Лицата с 5 % от капитала нямат право да включват в дневния ред на ОСА нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 ЗППЦК.

20.11.4. Допълнителни права на акционера

- Право на записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерна на притежаваните акции до увеличаването.

Съгласно разпоредбата на чл. 112, ал. 1 от ЗППЦК, при увеличаване на капитала на Дружеството настоящите акционери имат право да придобият част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отменяно или ограничавано въз основа на разпоредба на устав, решение на общо събрание или на управителен орган на Дружеството.

- Право на предпочително придобиване на ценни книжа, които дават право за

придобиване на акции от същия клас, като вариантите от настоящата емисия.

20.11.5. Обратно изкупуване и конвертиране

Право за обратно изкупуване съгласно изискванията на ЗППЦК, ще бъде налице, когато се конвертират в акции от капитала. Това е право на всеки акционер в Дружеството.

Възможността за конвертиране на варианти в акции е описана подробно в настоящата точка.

Публично дружество може да придобива през една календарна година повече от 3 на сто собствени акции с право на глас в случаите на намаляване на капитала чрез обезсилване на акции и обратно изкупуване само при условията и по реда на търгово предлагане по чл. 149б ЗППЦК. Публичното дружество уведомява комисията и обществеността по реда на чл. 100т, ал. 3 и 4 ЗППЦК за броя собствени акции, които ще закупи в рамките на ограничението и за инвестиционния посредник, на който е дадена поръчка за изкупуването.

Дружеството може да издава облигации, които могат да бъдат превръщани в акции (конвертируеми облигации) при съответно приложение на правилата относно предимствата на акционерите. Облигации се издават по решение на Общото събрание или СД.

20.11.6. Свикване на Общото събрание

Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време. Общото събрание се свиква от СД. Общо събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Емитента.

Свикването на Общото събрание на акционерите се извършва с покана по реда на чл. 223, ал. 3 изречение първо от ТЗ обявена в търговския регистър и оповестена при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 от ЗППЦК най-малко 30 (тридесет) дни преди неговото откриване. В срока по предходното изречение поканата, заедно с материалите за общото събрание по чл. 224 от ТЗ се изпращат на Комисия за финансов надзор, на регулирания пазар, на който са допуснати до търговия акциите на Дружеството и се публикува на интернет страницата на Дружеството. По реда на предходното изречение се публикуват и образците за гласуване чрез пълномощник или чрез кореспонденция, ако е приложимо.

Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на чл. 223, ал. 4 от ТЗ и чл. 115 ал. 2 от ЗППЦК. Акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от ТЗ. В случаите по предходното изречение 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. Дружеството е длъжно да актуализира поканата и да я публикува заедно с писмените материали при условията и по реда на чл. 100т, ал. 1 и 3 незабавно, но не по-късно от края на работния ден, следващ деня на получаване на уведомлението за включването на въпросите в

дневния ред.

Правото на глас в Общото събрание се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния регистър на ценни книжа („Централен депозитар“ АД) като акционери с право на глас 14 дни преди датата на Общото събрание, съгласно списък на акционерите, предоставен от Централния регистър на ценни книжа („Централен депозитар“ АД) към тази дата.

Писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание, трябва да бъдат поставени на разположение на акционерите най-късно до датата на обявяване на поканата за свикване на Общо събрание в търговския регистър.

Когато дневният ред включва избор на членове на Съвета на директорите, писмените материали включват и данни за имената, постоянния адрес и професионалната квалификация на лицата, предложени за членове.

20.12 .Решения, оторизации и одобрения

На заседание на СД, проведено на 20.02.2020 г., Дружеството е приело решение за издаване, при условията на първично публично предлагане на емисия варианти, с общброй до 194 891 400, като всеки 1 (един) вариант дава правото на притежателя си да запише една акция от бъдещо увеличение на капитала на Дружеството, на стойност на упражняване от 1.00 лев. Срокът, до изтичането на който ще могат да се упражнят вариантите, е 5 години от датата на регистрацията на Емисията.

На същото заседание Съвета на директорите е взел решение да сключи договор с лицензиран инвестиционен посредник с капитал не по-малък от предвидения в чл. 8, ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти, който да обслужва издаването на емисията. Съветът на директорите е сключил договор с ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ ЕООД, ЕИК 000694724, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Енос № 2.

По силата на решение на Съвета на директорите от 20.02.2020 г. са определени параметри относно правата и привилегиите по новите акции, сроковете и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 от допълнителните разпоредби на ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции, и за записване на вариантите, размерът на емисионната стойност, срокът и условията за заплащането ѝ, както и всички други параметри и обстоятелства, изискуеми съгласно разпоредбите на Устава и действащото законодателство, необходими за осъществяване на съответното увеличаване на капитала.

С решение на СД е приет Проспект за публично предлагане на варианти на дружеството.

Издаването на акции при упражняването на вариантите ще подлежи на отделно/и решение/я на Съвета на директорите на Дружеството при условията и по реда, описани по-долу.

С Определение № 301 от 08.04.2021 г. по адм. дело № 47/2021 г. по описа на Административен съд - София област (АССО), е отменено Решение № 933-Е от 22.12.2020 г. на КФН за спиране на административното производство по заявление, вх. № РГ-05-1506-8 от 08.04.2020 г., от „Алфа България“ АД за одобряване на проспект за публично предлагане на варианти, които ще бъдат издадени от „Алфа България“ АД, и

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД

преписката е изпратена на КФН за продължаване на административно-производствените действия по заявление, вх. № РГ-05-1506-8 от 08.04.2020 г., на „Алфа България“ АД. Съгласно чл. 55, ал. 2 от Административно процесуалния кодекс при възобновяване административното производство започва от онова действие, при което е било спряно.

Въз основа на това, На 25.05.2021 г. „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765 проведе заседание на Съвета на Директорите, на което бе взето решение за одобряване на промени в Проспект за публично предлагане на варианти и ново внасяне в КФН съгласно писмо от Комисия за Финансов Надзор с изходящ номер № РГ-05-1506-8 от 20.04.2021 г., КФН за възобновяване на производството по заявление на „Алфа България“ АД гр. София за одобряване на проспект за публично предлагане на варианти и допълнително представени документи с писма, вх. № РГ-05-1506-8 от 18.05.2020 г., вх. № РГ-05-1506-8 от 16.06.2020 г., вх. № РГ-05-1506-8 от 05.11.2020 г. и вх. № РГ-05-1506-8 от 16.12.2020 г.;

Във връзка с писмо от Комисия за Финансов Надзор с изходящ номер № РГ-05-1506-8 от 15.07.2021 г. за извършване на корекции по внесен проспект, на 23.08.2021 г. „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД, ЕИК 200845765 проведе заседание на Съвета на Директорите, на което бе взето решение за одобряване на промени и корекции в Проспект за публично предлагане на варианти и ново внасяне в КФН отразяващи забележки съгласно горе реферираното писмо от Комисия за Финансов Надзор от 15.07.2021 г.

Във връзка с писмо от Комисия за Финансов Надзор с изх. № РГ-05-1506-8/23.09.2021г., „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД проведе Заседание на Съвета на Директорите на Дружеството, на 27.09.2021 г., на което Съвета на Директорите определя и избира ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“, ЕИК: 000694724, за инвестиционен посредник, който да обслужва увеличението на капитала и публичното предлагане на емисията варианти, която ще бъде издавана от Дружеството съгласно чл.112б, ал.1 от ЗППЦК.

На същото заседание, Съвета на Директорите приема решение да сключи договор с лицензиран инвестиционен посредник с капитал не по-малък от предвидения в чл. 8, ал. 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти, който да обслужи издаването на емисията. Съветът на директорите възлага на Изпълнителните директори Дилиан Николфоров Петров и Ивар Гьоран Свенсон да сключат договор с ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ ЕООД, ЕИК 000694724, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Енос № 2.

На 28.09.2021 г., въз основа на решението взето на заседанието на СД проведено на 27.09.2021 г., „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД сключва договор с ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ ЕООД за обслужване на издаването на емисията варианти.

Следователно, Към датата на изготвяне на сегашния Проспект, Дружеството „Алфа България“ АД има договор с ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ за извършване на първичното публично предлагане на варианти подписан на 28.09.2021г., съгласно решение взето на заседание на Съвета на Директорит на Дружеството, проведено на 27.09.2021г.

20.13 .Очаквана дата на емисията

Настоящата емисия варианти се счита за издадена с факта на регистрацията на емисията в „Централен депозитар“ АД. Очаквана дата за регистрацията на емисията варианти в „Централен депозитар“ АД – 05.11.2021 г.

20.14 .Прехвърляемост на вариантите, ограничения върху свободната прехвърляемост

Вариантите от настоящата емисия, както и акциите - базов актив на вариантите, когато такива бъдат издадени, могат да се прехвърлят свободно, по реда, предвиден в ЗПФИ, Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН, Правилника за дейността на „Българска фондова борса“ АД и Правилника на „Централен депозитар“ АД. ЦД регистрира сделките за прехвърляне на варианти, при наличие на необходимите финансови инструменти и съответно при наличие на дължимите срещу тях парични средства (когато прехвърлянето се извършва с движение на парични средства при спазване на принципа DVP – „доставка срещу плащане“) и актуализира данните в книгата за безналични ценни книжа на Емитента. Прехвърлянето се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в ЦД. Съгласно Правилника на ЦД максималната продължителност на сетълмент цикъла е вторият работен ден след деня на получаване на информацията за сделките от регулирания пазар (ако сделката е сключена на регулиран пазар) или на определена от страните дата (при сделки извън регулиран пазар), която не може да бъде по-рано от деня на установяване на еднаквост на реквизитите на съобщенията за сделките и по-късно от втория работен ден след този ден. Правата на купувача на варианти се удостоверяват с издаден от ЦД удостоверителен документ или друг документ за регистрация с равностойно правно значение.

Търговията с варианти на дружеството на регулиран пазар, както и с акциите - базов актив на вариантите, когато такива бъдат издадени, ще се извършва на „Българска фондова борса“ АД чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на Борсата. За да закупят или продадат варианти на Борсата, инвеститорите и акционерите подават съответните нареждания за покупка и продажба до инвестиционния посредник, с който имат сключен договор. При сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник осъществява необходимите действия за регистрация на сделката в ЦД и за извършване на сетълмента, с което ценните книжа се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Инвестиционен посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба, не са налични по сметката на клиента. Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че финансовите инструменти, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент по сделката.

Българското законодателство предвижда ограничения за прехвърлянето на блокирани в депозитарната институция финансови инструменти, както и на такива, върху които е учреден залог или е наложен запор. Забраната за прехвърляне в случай на учреден залог върху финансовите инструменти не се прилага, ако приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на заложния кредитор предвидените по

Закона за особените залози случаи. Ограниченията по прехвърлянето на заложен финансов инструмент не се отнасят до случаите на залог, учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната за прехвърляне на заложен финансов инструмент не се прилага и в случаите на учредено право на ползване в полза на зложния кредитор върху предоставените в залог по Закона за договорите за финансово обезпечение финансови инструменти, в който случай зложният кредитор има право да ги прехвърли.

20.15 .Търгово предлагане

Съгласно чл. 149. (1) от ЗППЦК лице, което придобие пряко или чрез свързани лица повече от една трета от гласовете в общото събрание на публично дружество, в което няма лице или лица, притежаващи пряко или чрез свързани лица над 50 на сто от гласовете в общото събрание, е длъжно в срок 14 дни от придобиването, съответно в едномесечен срок от вписването в Търговския регистър на преобразуването или намаляването на капитала, когато преминаването на прага е в резултат на преобразуване или в резултат на обезсилване на акции:

1. да регистрира в комисията съгласно чл. 151 ЗППЦК търгово предложение към останалите акционери с право на глас за закупуване на техните акции и/или за замяната им с акции, които ще бъдат издадени от предложителя за тази цел, или
2. да прехвърли необходимия брой акции, така че да притежава пряко или чрез свързани лица по-малко от една трета от гласовете в общото събрание на дружеството.

Задължението по чл. 149, ал. 1, т. 1 възниква и за лице, което придобие пряко, чрез свързани лица или непряко повече от 50 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество, както и за лице, което придобие пряко, чрез свързани лица или непряко повече от две трети от гласовете в общото събрание на публично дружество, освен ако в 14-дневен срок от придобиването лицето прехвърли необходимия брой акции, така че да притежава пряко, чрез свързани лица или непряко по-малко от 50 на сто, съответно по-малко от две трети от гласовете.

Лице, което притежава пряко, чрез свързани лица и/или непряко повече от една трета, но не повече от две трети, от гласовете в общото събрание на публично дружество, няма право да придобива, включително чрез свързани лица или непряко по ал. 2, в рамките на една година акции с право на глас в количество, по-голямо от три на сто от общия брой акции на дружеството, освен в резултат на отправено търгово предложение по чл. 149б ЗППЦК.

До публикуването на търговото предложение, съответно до прехвърлянето на акциите, лицата нямат право да упражняват правото си на глас в общото събрание.

Съгласно чл. 157а. (1) ЗППЦК лице, което в резултат на търгово предлагане, отправено до всички акционери с право на глас, придобие пряко, чрез свързани лица или непряко най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество, има право в тримесечен срок от крайния срок на търговото предложение да изкупи акциите с право на глас на останалите акционери.

Съгласно чл. 157б. (1) Всеки акционер има право да изиска от лицето, което е придобило пряко, чрез свързани лица или непряко най-малко 95 на сто от гласовете в общото събрание на публично дружество в резултат на търгово предлагане, да изкупи неговите акции с право на глас в тримесечен срок от крайния срок на търговото

предложение. Искането трябва да бъде в писмена форма и да съдържа данни за акционера и за притежаваните от него акции.

През 2020 г. и до датата на проспекта не са отправяни търгови предложения спрямо емитента.

Данъчното законодателство на държавата членка на инвеститора и на държавата членка на учредяване на емитента може да окаже влияние върху получавания от ценните книжа доход.

Информация относно данъчното третиране на ценните книжа, предмет на предложената инвестиция, е налична в точка „Данъчно облагане“

Не е налице случай на реструктуриране съгласно Директива 2014/59/ЕС на Европейския парламент и на Съвета.

Емитентът е предложител на ценните книжа, предмет на настоящото предлагане.

20.16 .Сравнение

Ако съществуващите акционери не запишат Варанти от настоящото предлагане или впоследствие не упражнят притежаваните от тях Варанти, то тяхното участие в акционерния капитал и правата на глас след увеличението на капитала може да намалее. В секция „Разводняване“ е показан хипотетичното разводняване на акционерното участие и правата на глас на текущите акционери при пълно упражняване на емитираните варианти, ако никой от тях не участва в предлагането.

Нетна стойност на активите на акция към датата на последния счетоводен баланс преди публичното и цената на упражняване за акция в рамките на Емисията са съответно 0.612 лв/акция и 1.00 лв. акция.

20.17 .Субординираност

Предлаганите варианти са от един клас и предоставят еднакви права на инвеститорите, които ги записват. До настоящия момент Емитентът не е издавал други ценни книжа, даващи на титуляря си същите права, като правата по вариантите.

Уставът на Емитента, решението на СД на Емитента за издаването на вариантите и настоящият Проспект не съдържат клаузи, които имат за цел да засегнат ранжирането или да подчинят ценната книга на настоящи или бъдещи задължения на Емитента.

20.18 .Данъчно облагане

По отношение на предлагането и търговията на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД на настоящата емисия варианти, приложение намират разпоредбите на действащото в Република България данъчно законодателство. Предлаганите варианти могат да донесат доход за титуляря си под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване.

Доходът от акциите - базов актив на предлаганите варианти може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на разпределени дивиденди или изплатени ликвидационни дялове.

Местни физически лица са физическите лица, без оглед на гражданството, с постоянен адрес в България или които пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12-

месечен период. Местни са също лицата, чийто център на жизнени интереси (който се определя от семейството, собствеността, мястото на осъществяване на трудова, професионална или стопанска дейност или мястото, от което лицето управлява собствеността си) се намира в България, както и лица, изпратени в чужбина от българската държава, нейни органи и/или организации, български предприятия и членовете на техните семейства.

Местни юридически лица са юридическите лица и неперсонифицираните дружества, регистрирани в България, както и европейските акционерни дружества (Societas European), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 2157/2001 г. и европейските кооперации (European Cooperative Society), учредени съгласно Регламент (ЕО) № 1435/2003 г., чието седалище е в България и които са вписани в български регистър.

Чуждестранни лица (юридически и физически) са лицата, които не отговарят на горните определения.

Настоящото изложение има за цел единствено да послужи като общи насоки и не следва да се счита за правен или данъчен съвет към който и да е притежател на акции. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се консултират с данъчни и правни консултанти относно общите данъчни последици, включително относно данъчното облагане в България на доходите, свързани с акциите и данъчния режим на придобиването, собствеността и разпореждането с акции и варианти.

Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба към датата на издаване на този документ за предлаганите ценни книжа и Дружеството не носи отговорност за последващи промени в законодателството и нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от финансови инструменти.

20.18.1. Дивиденди

С окончателен данък се облагат облагаемите доходи от:

1. дивиденди в полза на едноличен търговец;
2. дивиденди и ликвидационни дялове в полза на:
 - а) местно или чуждестранно физическо лице от източник в България;
 - б) местно физическо лице от източник в чужбина;
 - в) чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се реализират от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната;
 - г) местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини.

Изключения от правилото за облагане има в случаи, при които дивидентите и ликвидационните дялове са разпределени в полза на:

1. местно юридическо лице, което участва в капитала на дружество като представител на държавата;
2. договорен фонд;
3. чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за

Европейското икономическо пространство, с изключение на случаите на скрито разпределение на печалба.

Доходите от дивиденди, разпределяни от дружеството се облагат с данък при източника в размер на пет процента (5%) върху brutния размер на дивидентите (чл. 38, ал. 1 във вр. чл. 46, ал. 3 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица и чл. 194, ал. 1 във вр. чл. 200, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане).

Не се признават за данъчни цели приходи в резултат на разпределение на дивиденди от местни юридически лица и от чуждестранни лица, които са местни лица за данъчни цели на държава - членка на Европейския съюз, или на друга държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Данъчното третиране на дивиденди, изплатени от дружеството в полза на чуждестранни юридически лица, които за данъчни цели са местни лица на държава-членка на Европейския съюз или на държава, която е страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство, следва да бъде уредено в законодателството на съответната държава-членка на Европейския съюз или страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство. Дружеството поема отговорност за удържане на данъци при източника в случаите, когато е налице нормативно изискване за това в приложимите данъчни закони.

20.18.2. Капиталови печалби

Съгласно разпоредбите на Закона за данъците върху доходите на физическите лица, не се облагат получените от български физически лица или от чуждестранни физически лица, установени за данъчни цели в държава-членка на ЕС или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство доходи от сделки с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции, права и държавни ценни книжа, извършени на регулирани пазари по смисъла на чл. 152, ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти (т.е. многостранна система, организирана и/или управлявана от пазарен оператор, която среща или съдейства за срещането на интересите за покупка и продажба на финансови инструменти на множество трети страни чрез системата и в съответствие с нейните недискреционни правила по начин, резултатът от който е сключването на договор във връзка с финансовите инструменти, допуснати до търговия съгласно нейните правила и/или системи, лицензирана и функционираща редовно в съответствие с изискванията на Закона за пазарите на финансови инструменти и актовете по прилагането му. Регулиран пазар е и всяка многостранна система, която е лицензирана и функционира в съответствие с изискванията на Директива 2014/65/ЕС).

Не са облагаеми доходите от разпореждане с финансови инструменти, а именно:

- сделки с права, извършени на регулиран пазар; права са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала;
- доходи от сделки, сключени по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми и национални инвестиционни фондове, допуснати до публично предлагане в страната или в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо

пространство;

- доходи от сделки, сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на Закона за публичното предлагане на ценни книжа, или аналогични по вид сделки в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство

(„Разпореждане с финансови инструменти“) (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. §1, т. 11 от Допълнителните разпоредби и чл. 37, ал. 7 от Закона за данъците върху доходите на физически лица).

Не се облага с данък при източника капиталовата печалба от разпореждане с финансови инструменти, реализирана при условията на - §1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на Закона за корпоративното подоходно облагане (чл.196 на Закона за корпоративното подоходно облагане).

Доходите от сделки с акции на Дружеството (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от чуждестранни физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на десет процента (10%) върху облагаемия доход (чл. 37, ал. 1, т.12 и чл. 46, ал. 1 от Закона за данъците върху доходите на физическите лица).

С реализираната капиталова печалба от разпореждане с финансови инструменти се намалява счетоводният финансов резултат (чл. 44, ал. 1 във вр. §1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на Закона за корпоративното подоходно облагане). Следва да се има предвид обаче, че загубата от разпореждане с финансови инструменти не се признава за разход за целите на данъчното облагане и финансовият резултат се увеличава с нея (чл. 44, ал. 2 от Закона за корпоративното подоходно облагане).

Данъчните облекчения по отношение на печалбата от сделки с акции не се прилагат по отношение на сделки, които не са разпореждане с финансови инструменти (например покупко-продажби на акции, сключени извън регулиран пазар, извън случая на търгово предлагане). Капиталовите печалби при такива сделки, реализирани в България от чуждестранни притежатели на акциите, подлежат на българските правила за данъчно облагане. Освен ако не се прилага спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, тези доходи се облагат с данък при източника в размер на десет процента (10%) върху положителната разлика между продажната цена и тяхната документално доказана цена на придобиване. Капиталовата печалба при такива сделки, реализирана от български притежатели на акции, подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на Закона за корпоративно подоходно облагане и Закона за данъците върху доходите на физическите лица.

Доходите на притежателите на варанти – местни физически лица се облагат по реда на Закона за данъците върху доходите на физическите лица (ЗДДФЛ). В този случай Емитентът няма задължение за удържане на данък при източника.

Данъчното облагане на доходите на притежателите на варанти – местни юридически лица е регламентирано в Закона за корпоративно подоходно облагане (ЗКПО). Доходите, реализирани при продажба на вариантите, под формата на разлика между продажната и покупната цена на варанта се включват в облагаемата основа, въз основа на която се формира данъчната основа за определяне на корпоративния данък. Определянето на облагаемата печалба въз основа на счетоводния финансов резултат,

определянето, декларирането и внасянето на дължимия корпоративен данък са уредени в ЗКПО. Съгласно чл. 20 ЗКПО данъчната ставка на корпоративния данък е 10%.

Доходите от положителните разлики при продажба на варианти, реализирани от инвеститори – чуждестранни физически или юридически лица, се облагат с данък от 10%, съответно по реда на ЗДДФЛ и ЗКПО.

20.18.3. Данъци при прехвърляне

При прехвърлянето на акции и варианти не се дължат държавни такси

Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезли в сила СИДДО, е уредена в глава шестнадесета, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс (ДОПК). Когато общият размер на реализираните доходи надвишава 500 000 лв., чуждестранното лице следва да удостовери пред българските органи по приходите наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранният притежател на акции или варианти има право да ползва съответното данъчно облекчение, като за целта подаде искане по образец, придружено с доказателства, удостоверяващи: а) че е местно лице за държавата, с която България е сключила съответната СИДДО (чрез подаване на удостоверение, издадено от данъчните органи на съответната държава, или по друг начин, в съответствие с обичайната практика на чуждестранната данъчна администрация); б) че е притежател на дивидента от Акциите (чрез подаване на декларация); в) че не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които приходите от дивиденди са действително свързани (чрез подаване на декларация); и г) че са изпълнени всички приложими изисквания на съответната СИДДО (чрез представяне на официален документ или друго писмено доказателство). Освен това, на българските органи по приходите следва да бъде представена допълнителна документация, удостоверяваща вида, размера и основанията за получаване на дивидентите, като например решението на Общото събрание на акционерите на Дружеството за разпределянето на дивиденди и документ, удостоверяващ броя притежавани акции (напр. депозитарна разписка). Искането за прилагане на СИДДО, придружено от необходимите документи, трябва да бъде подадено до българските органи по приходите за всеки небългарски притежател незабавно след приемане на решението от Общото събрание на акционерите на дружеството, одобряващо разпределянето на дивиденди. Ако българските органи по приходите откажат освобождаване от облагане, дружеството е задължено да удържи пълния размер от 5% на дължимия данък за изплатените дивиденди. Акционерът, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението. В случай че общият размер на дивидентите или някакъв друг доход, платени от Емитента, не надхвърля 500 000 лева за една година, чуждестранният притежател не е длъжен да подава искане за прилагане на СИДДО до българските органи по приходите. Той трябва обаче да удостовери пред дружеството наличието на горепосочените обстоятелства и да представи гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО от страна на дружеството.

20.19 .Предоставяне на информация след емитирането

Емитентът разкрива и ще продължи да разкрива редовно финансова информация и друга, подлежаща на разкриване по закон информация на интернет-страницата на Емитента (www.alpha-bulgaria.com) и на сайта на Инфосток – www.infostock.bg (медията, чрез която Дружеството разкрива информация на обществеността). Уставът на Дружеството и финансовите му отчети са публикувани на страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg), а финансовите отчети се публикуват на сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg).

21. УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

При издаване на варианти от публично дружество, на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК, задължително се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Срещу 1 (една) притежавана акция от акционерите на Емитента се издава 1 (едно) право, като срещу всяко 1 (едно) право, акционерите или третите лица, придобили права в срока за прехвърляне на правата или по време на организирания явен аукцион, имат право да запишат 165 (сто и шестдесет и пет) варианта от настоящата емисия, на емисионна стойност за един вариант от 0.002 лева. Броят записани варианти от акционери или трети лица трябва да е кратен на 165 (сто и шестдесет и пет).

Всяко лице, притежател на права, може да запише най-малко 165 (сто и шестдесет и пет) варианта от настоящата емисия, и най-много такъв брой варианти, равен на броя притежавани от него права, умножен по 165 (сто и шестдесет и пет).

При настоящото предлагане могат да бъдат записвани само цели варианти.

Срещу всеки 1 (един) записан вариант, при настъпване на предвидените в този документ условия и по решение на Съвета на директорите на Емитента, притежателите на варианти могат да запишат една обикновена, поименна, безналична акция от капитала на Емитента с емисионна стойност 1.00 лв., даваща право на 1 глас в ОСА на Емитента.

21.1 .Размер на емисията

Общият брой на предлаганите варианти е до 194 891 400 (сто деветдесет и четири милиона осемстотин деветдесет и една хиляди и четиристотин) броя. Подписката се счита за успешно приключила, ако са записани най-малко 160 000 000 (сто и шестдесет милиона) броя от предлаганите варианти. В противен случай, направените вноски, срещу записаните варианти се връщат на лицата, които са ги направили, заедно с начислената от банката лихва.

21.2 .Срок на падежа на емисията

Варантите от настоящата емисия се издават със срок на упражняване до изтичане на 5 години (пет календарни години), започващи от датата на регистриране на емисията в „Централен депозитар“ АД.

21.3 .Очакван график на предлагането

Дата на публикуване на Проспекта

на или около 05.10.2021г.

Дата на оповестяване на съобщението за предлагането

на или около 06.10.2021г.

Начало на търговията с права на БФБ и на записването на новите варианти	на или около 19.10.2021г.
Последен ден на търговията с права на БФБ	на или около 26.10.2021г.
Изтичане на периода за прехвърлянето на правата	на или около 28.10.2021г.
Служебен аукцион	на или около 02.11.2021г.
Крайна дата за записване на варианти	на или около 03.11.2021г.
Регистриране на новите варианти по сметки на инвеститорите в Централния Депозитар	на или около 05.11.2021г.
Начало на търговията с новите варианти на БФБ	на или около 12.11.2021г.

Определянето на тези дати се основава на допускането, че: (а) сроковете по графика се спазват без забава; и (б) процедурите при съответните институции ще протекат в най-кратки срокове съобразно практиката им. Точната дата може да е повече или по-малко дни след посочената дата.

21.4 .Сетълмент

Емисионната стойност на записаните варианти следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съветът на директорите на Емитента публикува, относно публичното предлагане.

Лицата, записващи варианти, трябва да внесат в сметката по предходното изречение сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях варианти най-късно до изтичане на срока за записване на вариантите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента преди успешното приключване на подписката и регистрацията на емисията в „Централен депозитар“ АД.

В случай че подписката приключи неуспешно, включително в случай че емисията не бъде регистрирана в „Централен депозитар“ АД, Емитентът уведомява КФН до изтичането на седем дни след крайния ѝ срок. В деня на уведомлението по предходното изречение, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си покана до лицата, записали варианти, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Изпраща поканата на инвестиционния посредник, който я публикуванезабавно на интернет страницата си. Набраните суми се връщат на лицата, записали варианти, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива.

След успешното приключване на подписката, емисията се регистрира в „Централен депозитар“ АД. Регистрацията се удостоверява с издаден от „Централен депозитар“ АД акт за регистрацията на емисията.

В 14-дневен срок след регистрация на емисията по предходното изречение, „Централен депозитар“ АД издава при поискване удостоверителни документи (депозитар разписки) на притежателите на варианти по техни лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на притежателите на варианти или на упълномощените от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица,

безсрочно, на адреса на управление на Емитента, от определено от Съвета на директорите лице. Когато новоиздадените варианти се намират по клиентски подсметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва чрез последния, по искане на притежателя на варианта, по ред предвиден в Правилника на „Централен депозитар“ АД.

21.5 .Период на предлагането и процедура за кандидатстване

След потвърждение на настоящия Проспект от КФН дружеството публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за записване на вариантите, регистрационния номер на издаденото от КФН потвърждение на Проспекта за първично публично предлагане на вариантите, мястото, времето и начина за запознаване с Проспекта.

В съответствие с изискването на чл. 89т, ал. 2 от ЗППЦК е съобщението се публикува на интернет страницата на Емитента и на инвестиционния посредник, най-малко 7 (седем) дни преди началния срок на подписката. Датата на публикуване на съобщението се смята за начална дата на публичното предлагане. Датата в съобщението, на която най-рано могат да се запишат варианти от настоящата емисия, е начало на подписката.

Правата се издават в полза на акционерите, придобили акции най-късно 5 работни дни след публикуване на съобщението по чл. 89т, ал.1 от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на инвестиционния посредник

Началната дата, от която започва да тече срокът за прехвърлянето на правата е третият работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от началната дата на публичното предлагане.

Крайният срок за прехвърляне на правата е 5 работни дни след началната дата за прехвърляне на права. В случай, че срокът изтича в неработен ден, съгласно правилата на Закона за задълженията и договорите, за крайна дата за прехвърляне на правата се счита първият следващ работен ден.

Прехвърлянето на правата се извършва на „Българска фондова борса“ АД, основен пазар, сегмент за права.

На втория работен ден след изтичане на срока за прехвърляне на правата, Дружеството предлага чрез упълномощения инвестиционен посредник на регулиран пазар, за продажба, при условията на явен аукцион неупражнените права, в срока за прехвърляне на правата.

Всички лица, които желаят да запишат варианти от новата емисия на дружеството, следва първо да придобият права.

Настоящите акционери придобиват правата безплатно. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса“ АД основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне на правата или на организирания от „Българска фондова борса“ АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

Ако акционерите на Дружеството искат да запишат допълнително варианти, над притежаваните от тях права, могат да закупят права чрез сделка на организирания от „Българска фондова борса“ АД основен пазар, сегмент за права в срока за прехвърляне

на правата или на организирания от „Българска фондова борса“ АД явен аукцион за неупражнените права, след изтичане на срока за прехвърляне на правата.

В случай че притежателят на правата не иска да запише варианти от настоящото предлагане срещу всички или част от притежаваните от него права, той може да предложи неизползваните права за продажба.

Началната дата за записване на варианти съвпада с датата, от която започва прехвърлянето на правата – третия работен ден, следващ изтичането на 5 работни дни от началната дата на публичното предлагане. Началото на срока за записване на варианти съвпада с началото на срока за прехвърляне на правата.

Акционерите, които желаят да упражнят издадените в тяхна полза права, могат да подадат заявка за записване на варианти до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Акционери, които не желаят да се възползват от правото си да запишат варианти от предлаганата емисия, могат да продадат издадените в тяхна полза права, до изтичане на срока, определен за прехвърляне на правата.

Правата се търгуват на регулирания пазар на „Българска фондова борса“ АД, основен пазар, сегмент за права. Всеки акционер може да прехвърли правото си, като подаде нареждане за продажба до инвестиционния посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар“ АД са регистрирани правата.

Всяко лице, закупило права в срока за прехвърляне на права, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варианти, до изтичане на определения срок за прехвърляне на правата.

Всяко лице, закупило права по време на аукциона, може да ги упражни, като подаде заявка за записване на варианти, до изтичане на определения срок за записване на варианти.

Срокът за записване на варианти изтича 5 работни дни след изтичане на срока за прехвърляне на правата

Записването на вариантите се извършва при инвестиционния посредник.

Инвеститорите могат да се обърнат също така към всеки инвестиционен посредник, член на „Българска Фондова Борса“ АД.

Не се допуска записване на варианти преди началния и след крайния срок за записване на варианти.

Сроковете за прехвърляне на правата и записване на вариантите могат да бъдат удължени еднократно от дружеството до 60 дни, като се внесат съответните поправки в настоящия Проспект и се уведоми КФН.

Съгласно ЗППЦК дружеството незабавно публикува информация за удължаване на срока на интернет страницата си, като уведомява КФН и инвестиционния посредник. Инвестиционният посредник незабавно публикува на страницата си информация за удължаване на срока, след уведомяване.

21.6 .Ред за записване

Записването на варианти се извършва, като притежателите на права подават заявки по

образец при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар“ АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Подаването на заявка за записване на варианти, става при спазване на приложимите нормативни изисквания, включително Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН.

При подаване на заявката до инвестиционен посредник, при който се водят клиентските сметки за притежаваните от клиентите права, същият уведомява незабавно упълномощения инвестиционен посредник за постъпилата заявка.

В резултат на подадената от обслужващия емисията инвестиционен посредник и от инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на варианти от настоящата емисия, информация ЦД блокира съответния брой права, по клиентската подсметка на притежателя им.

21.7 .Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено/временно преустановено

Дружеството си запазва правото, след консултиране с упълномощения инвестиционен посредник, да прекрати или отложи Предлагането, при условията по-долу. Съветът на директорите взема решение за прекратяване или отлагане на предлагането и емитентът е длъжен да уведоми за това незабавно, но не по-късно от следващия работен ден след вземане на решението, като извършва и съответните публикации. Предлагането може да бъде прекратено или отложено при настъпване на определени неблагоприятни събития, включително с форсмажорен характер, имащи значение за успеха на предлагането (напр. срив на финансовите пазари, терористични атаки, природни бедствия и др.).

Публичното предлагане може да бъде отменено или спряно, вкл. и след започване на търговията, в следните случаи:

Когато установи, че поднадзорни лица, техни служители, лица, които по договор изпълняват ръководни функции или сключват сделки за сметка на поднадзорни лица, техни ликвидатори или синдици, както и довереници на облигационерите, с действие или бездействие нарушават ЗППЦК, с изключение на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им, актовете по прилагането му, решения на комисията или на заместник-председателя, на одобрени от комисията вътрешни актове на "Централен депозитар" – АД, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, комисията, съответно заместник-председателят, може да спре за срок до 10 последователни работни дни продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа (чл. 212, ал. 1, т. 4 ЗППЦК);

За да осигури спазването на разпоредбите на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им, комисията можесъгласно чл. 212a1 от ЗППЦК да:

1. спре временно публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им са били нарушени;
2. забрани или спре рекламни съобщения или изисква от емитентите, предложителите

или от лицата, които искат допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, или от съответните инвестиционни посредници да спрат временно или да преустановят рекламните съобщения за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им са нарушени;

3. забрани извършването на публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, когато установи, че е налице нарушение на съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им, или ако има достатъчно основания да смята, че техните разпоредби ще бъдат нарушени;

4. спре или изисква от съответните регулирани пазари, многостранни системи за търговия или организирани системи за търговия да спрат търговията на регулирания пазар, многостранната система за търговия или организираната система за търговия за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им са нарушени;

5. забрани търговията на регулиран пазар, многостранна система за търговия или организирана система за търговия, когато установи, че е налице нарушение на съответните разпоредби на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и/или актовете по прилагането им;

6. спре или изисква от съответните регулирани пазари, многостранни системи за търговия или организирани системи за търговия да спрат търговията на ценните книжа, когато смята, че състоянието на емитента е такова, че търговията би увредила интересите на инвеститорите;

7. спре или ограничи публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар в случаите, когато комисията е наложила забрана или ограничение по чл. 42 от Регламент (ЕС) № 600/2014 до отмяната на забраната или ограничението;

8. изисква от емитентите да оповестят цялата съществена информация, която може да окаже въздействие върху оценката на публично предложените или допуснатите до търговия на регулиран пазар ценни книжа, за да се осигури защита на инвеститорите или безпроблемното функциониране на пазара;

9. спре окончателно публичното предлагане или търговията с ценните книжа, когато откаже да одобри допълнение към проспект в случаите по чл. 89с, ал. 3 ЗППЦК.

Всеки важен нов фактор, съществена грешка или съществена неточност във връзка с информацията, включена в проспект, които могат да засегнат оценката на ценните книжа и които възникват или бъдат забелязани в периода между одобряването на проспекта и изтичането на срока на предлагане или времето, когато започва търговията на регулирания пазар, в зависимост от това кое ще се случи по-късно, се посочват в допълнение към проспекта без излишно забавяне.

Такова допълнение се одобрява по същия начин като проспект в рамките на не повече от пет работни дни и се публикува в съответствие най-малко със същите изисквания, които са приложени при публикуването на оригиналния проспект. Комисията отказва

да одобри допълнението към проспекта, когато не са спазени изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, тази глава 6 на ЗППЦК и/или актовете по прилагането им. В този случай КФН може да спре окончателно публичното предлагане или търговията с ценните книжа по реда на чл. 212а1. ЗППЦК чл.89с, ал.3 ЗППЦК;

При установяване извършване на нарушения на ЗПФИ, на актовете по прилагането му, на приложимите актове на ЕС или други одобрени от комисията вътрешни актове на местата за търговия, на решения на КФН или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, КФН, съответно заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“, може да спре търговията с определени финансови инструменти или да отстрани от търговия на регулиран пазар или от друга система за търговия финансови инструменти (чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 ЗПФИ);

Пазарният оператор може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилата на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара (чл. 181, ал. 1 ЗПФИ);

За предотвратяване и преустановяване на административните нарушения по ЗПМПЗФИ, на приложимите актове на ЕС, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на контролна дейност от КФН или от заместник-председателя, или при застрашаване интересите на инвеститорите, заместник-председателят може да спре търговията с определени финансови инструменти (чл. 20, ал. 3, т. 3 ЗПМПЗФИ).

21.8 .Намаляване на подписката и възстановяване на надвнесените суми

Броят на предлаганите варианти не подлежи на промяна.

Ако всички варианти от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на Подписката, дружеството уведомява КФН в срок от 3 (три) работни дни (чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК) и предприема необходимите действия за регистрация на новата емисия варианти в „Централен депозитар“ АД, в регистъра на КФН и подава заявление за допускане на емисията за търговия на „Българска фондова борса“ АД.

Ако до крайния срок на подписката бъдат записани най-малко 160 000 000 (сто и шестдесет милиона) броя от предлаганите варианти, подписката се счита за успешно приключила.

Извършването на подписката, чрез издаването на права изключва възможността за записване на повече от предложените варианти и за конкуренция между заявките.

В случай че до крайния срок на подписката не бъдат записани варианти до минималния размер от 160 000 000 (сто и шестдесет милиона) броя от предлаганите варианти, подписката ще се счита за неуспешна. В този случай Емитентът уведомява КФН за резултата от подписката до изтичането на седем дни след крайния ѝ срок. В деня на уведомлението по предходното изречение Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си покана до лицата, записали варианти, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Уведомява

инвестиционният посредник, който незабавно публикува поканата на интернет страницата си.

Набраните суми се връщат на лицата, записали варианти, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива.

21.9 .Минимална и максимална сума, за която се кандидатства

Всяко лице може да запише най-малко 165/сто шестдесет и пет/ варианта и най-много такъв брой варианти, който е равен на придобитите права, умножен по 165 /сто шестдесет и пет/.

21.10 .Оттегляне на заявката за записване

Съгласно §1, т. 11 от ДР на ЗППЦК записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на варианти.

Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 89с от ЗППЦК само при наличие на съществени промени в Проспекта. Отказът в този случай се извършва с писмена декларация, подадена при инвестиционния посредник, при който са били записани ценните книжа.

21.11 .Плащане и доставка

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съветът на директорите на Емитента публикува, относно публичното предлагане.

Лицата, които са заявили за записване варианти, следва най-късно до изтичане на срока за записване на варианти да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на заявените за записване варианти, по банковата сметка, посочена в предходното изречение.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните варианти най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Платежното нареждане или вноската бележка трябва да посочват името на лицето, записващо варианти, неговия ЕГН, ЕИК (за български юридически лица) и броя на записваните варианти.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка), който инвеститорът получава от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума срещу записваните варианти.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката (чл. 89м, ал. 2 от ЗППЦК) и регистриране на емисията в „Централен депозитар“ АД.

След успешното приключване на подписката, емисията варианти се регистрира в „Централен депозитар“ АД. Регистрацията се удостоверява с издаден от „Централен депозитар“ АД акт за регистрацията на емисията.

Депозитарни разписки за новоиздадените варианти се издават от инвестиционния посредник, чрез който за записани новите варианти при поискване от страна на

инвеститора и по реда, предвиден в Правилника на „Централен депозитар“ АД.

21.12 .Обявяване на резултатите от предлагането

Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на вариантите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на варианти. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

След приключване на предлагането Дружеството ще изпрати и уведомление относно резултата от него, съдържащо информацията относно датата на приключване; общия брой записани варианти; сумата, получена срещу записаните варианти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи.

Дружеството ще представи на КФН и следните документи: удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение, удостоверяващо извършените вноски по записаните варианти.

21.13 .Процедура за упражняване на предпочителното право, прехвърлимост на правата, третиране на неупражнените права

Настоящите акционери на дружеството имат право да придобият с предимство част от издаваните варианти, съответстваща на дела им в капитала.

Лицата, собственици на права или закупили такива в срока за прехвърляне на права, както и по време на организирания явен аукцион, могат да ги упражнят и да запишат срещу тях варианти. Всяко лице може да запише най-малко 165 варианта и най-много такъв брой варианти, който е равен на придобитите права, умножен по 165.

Възможността за записване на повече от предложените варианти от броя притежавани права и за конкуренция между заявките е изключена.

В случай че лице, закупило права на аукциона, не ги упражни и/или лице, записало варианти, не заплати емисионната им стойност, при указаните по-горе условия, вариантите остават незаписани и никой друг притежател на права не може да ги запише.

21.14 .Пласиране и допускане до търговия

Категории инвеститори

Вариантите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори, определени в § 1 от ДР на ЗППЦК, както следва:

а) непрофесионални инвеститори - лице, което за своя сметка подлага на риск парични средства или други имуществени права посредством придобиване, държане и прехвърляне на ценни книжа, без да притежава необходимата квалификация или опит за това;

б) институционални инвеститори - банка, която не действа като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, договорен фонд, застрахователно дружество, пенсионен фонд или друго дружество, чийто предмет на дейност изисква придобиване,

държане и прехвърляне на ценни книжа.

При записване на вариантите от емисията предимство имат настоящите акционери на дружеството. Същите имат право да запишат такава част от емитираните варианти, която съответства на участието им в капитала на Дружеството, преди увеличението на капитала. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права, по смисъла на § 1, т. 3. от ДР на ЗППЦК.

Посочване дали акционерите със значително участие или членовете на Съветите на Емитента възнамеряват да придобият от предлаганите ценни книжа или дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите ценни книжа, доколкото такава информация е известна на Емитента

Емитентът няма информация дали членовете на Съвета на директорите възнамеряват да придобият от Предлаганите Варианти.

На Емитента не е известно дали акционерите, притежаващи над 5% от капитала на Дружеството имат намерение да участват в Подписката.

Изключение правят Валери Китев, "Фактори" АД и „Застрахователна компания Аксиом" ЕАД, които са обявили намерение да придобият от предлаганите варианти, пропорционално на притежаваните от тях акции на Дружеството.

Оповестяване на предварителното разпределение

При настоящото предлагане няма да има предварително разпределение на части от емисията.

Траншове на предлагането

Въз основа на получените нареждания за записване, упълномощеният инвестиционен посредник изготвя списък, съдържащ имената на инвеститорите, съответно на инвестиционните посредници, чрез които са подадени поръчките и броя предлагани варианти, разпределени на всеки от тях.

Методът за разпределение по траншове, в случай на превишаване на подписката

Издаването на права в настоящото предлагане изключва възможността за записване на повече от предложените варианти (превишаване на подписката), поради което не са предвидени методи за разпределение, които ще се използват при превишаване на Подписката.

Преференциално третиране

При записване на вариантите от емисията предимство имат настоящите акционери на дружеството. Същите имат право да запишат такава част от емитираните варианти, която съответства на участието им в капитала на Емитента преди увеличението на капитала. С цел осигуряване предимството на акционерите се издават права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК.

Записването на варианти се извършва, като за целта притежателите на права подават Заявки по образец при упълномощения инвестиционен посредник или при инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар" АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права. Подаването на Заявка за записване на варианти, става при спазване на изискванията за подаване на нареждане

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД

за сделки с финансови инструменти, установени в приложимото законодателство. Всички заявки за записване на варианти се третират равнопоставено, независимо до кой инвестиционен посредник са подадени.

Минимум, заделен за целево разпределение на физически лица

Варантите от настоящата емисия се предлагат при равни условия на всички категории инвеститори и няма заделен минимален размер, варианти от емисията, предназначен за записване от определена категория инвеститори.

Условия и дата на приключване на предлагането

Ако до крайния срок на подписката не бъдат записани всички предложени варианти, но са записани и платени най-малко 160 000 000 (сто и шестдесет милиона) броя от предлаганите варианти, Подписката се счита за успешно приключила и емисията се регистрира в „Централен депозитар“ АД, КФН и за търговия на „Българска фондова борса“ АД.

Подписката приключва след изтичане на срока за записване на варианти - след началната дата за записване на вариантите. В случай че крайният срок за записване на варианти изтича в неработен ден, то за крайна дата за записване на вариантите се счита първият следващ работен ден.

Ако всички предлагани варианти бъдат записани и платени преди крайния срок на подписката дружеството обявява прекратяването ѝ, уведомява КФН в срок до 3 работни дни и предприема необходимите действия за регистриране на емисията в „Централен депозитар“ АД, КФН и за търговия на „Българска фондова борса“ АД.

Дружеството ще уведоми КФН в срок до 3 работни дни от приключване на подписката за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на вариантите.

Дружеството ще изпрати и уведомление относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани варианти; сумата, получена срещу записаните варианти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от закона документи.

В случай че до крайния срок на подписката не бъдат записани варианти до минималния размер от 160 000 000 (сто и шестдесет милиона) броя от предлаганите варианти, подписката ще приключи неуспешно.

В този случай дружеството уведомява КФН за резултата от подписката. В деня на уведомлението по предходното изречение, Емитентът уведомява банката за резултата от подписката, публикува на интернет страницата си покана до лицата, записали варианти, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми. Набраните суми се връщат на лицата, записали варианти, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката лихви, ако са налице такива. Уведомява инвестиционния посредник, който незабавно публикува поканата на интернет страницата си.

Съставни подписки

В настоящото Предлагане не се допускат съставни подписки.

Процес за уведомяване на кандидатите заразпределението

Емитентът уведомява КФН относно резултата от първичното публично предлагане на вариантите от настоящата емисия, в срок от три работни дни от приключване на Подписката, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записването на варианти. При успешно приключило публично предлагане, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

Дружеството ще изпрати уведомление относно резултата от него, съдържащо информация относно датата на приключване; общия брой записани варианти; сумата, получена срещу записаните варианти; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по Предлагането, включително и платените такси. Към уведомлението Емитентът ще приложи изискваните от Закона документи. Дружеството ще представи на КФН и следните документи: удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение, удостоверяващо извършените вноски по записаните варианти.

Новоемитираната емисия варианти се регистрира в „Централен депозитар“ АД. Регистрацията се удостоверява с издаден от „Централен депозитар“ АД Акт за

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД

регистрацията на емисията, удостоверяващ общия брой на вариантите след и данни за акционерите, придобили варианти.

Новоемитираните варианти се регистрират по клиентски подсметки, на името на притежателите си, към сметката на инвестиционния посредник, чрез който същите са записани. По искане на притежателите на варианти, същите могат да получат Депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху записаните от тях варианти, чрез инвестиционния посредник, към чиято сметка в ЦД са открити техните клиентски подсметки.

Дружеството ще поиска вписване на вариантите в Регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането им за търговия на Регулиран пазар.

След допускането до търговия, вариантите ще се търгуват на „Българска фондова борса“ АД. Всеки притежател на варианти може да подаде поръчка за продажба на варианти, до лицензиран инвестиционен посредник, а всеки инвеститор, желаещ да закупи варианти - поръчка за покупка, при спазване на нормативните изисквания.

Записване, превишаващо размера на подписката, и опция „green shoe“

Не се предвижда записване на варианти, превишаващо размера на предварително определените параметри на Подписката и не е налице опция „green shoe“ за превишаване на Подписката.

21.15 .Пласиране и поемане

Въз основа на решение взето на заседание на СД на Дружеството ИП „Първа Финансова Брокерска Къща“ ЕООД бе определен като инвестиционен посредник, който да обслужи публичното предлагане на настоящата емисия варианти съгласно чл.112б, ал.1 от ЗППЦК.

Въз основа на това „АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД подписа договор с „Първа Финансова Брокерска Къща“ ЕООД за обслужване на публичното предлагане на настоящата емисия варианти.

Варианти могат да бъдат записани при:

ИП „Първа финансова брокерска къща“ ЕООД, с детайли за контакт:

Адрес: гр. София, ул. „Енос“ № 2, ет. 4

Лице за контакт: Анна Георгиева

Телефон: +359 2 460 64 11

E-Mail: Anna.Georgieva@ffbh.bg

Настоящата емисия варианти не е поета или гарантирана от трети лица и не съществува особен план на разпространение или на дистрибуция на ценните книжа между различни инвестиционни посредници.

Депозитарната институция, в която ще бъде регистрирана емисията варианти, е „Централен депозитар“ АД.

21.16 .Допускане до търговия и пазар

След приключване на първичното публично предлагане на вариантите, КФН вписва

издадената емисия в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което Емитентът и упълномощеният инвестиционен посредник ще подадат заявление за регистриране на емисията варианти за търговия на „Българска фондова борса“ АД. Емисията варианти се допуска за търговия на Основен пазар, „Сегмент за борсово търгувани продукти“ съгласно Правилника на „Българска фондова борса“ АД. БФБ уведомява емитента и публикува съобщение с информация за емисията, идентификационни кодове и правилата за търгуването ѝ.

Физическо или юридическо лице, което желае да закупи или продаде варианти от настоящата емисия, следва да сключи договор с лицензиран от КФН инвестиционен посредник и да подаде нареждане за покупка, респективно за продажба на варианти, при съответно спазване на приложимите нормативни изисквания, включително Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН.

21.17 .Търговия на същия клас инструменти на емитента

До настоящия момент Емитентът не е издавал ценни книжа, даващи същите права, като вариантите от настоящата емисия. Към настоящия момент ценни книжа на дружеството от същия клас, като предлаганите с този Проспект варианти, не се предлагат и не са допуснати до търговия на регулиран пазар.

След успешно приключване на подписката Емитентът ще поиска допускане до търговия на настоящата емисия варианти единствено на регулирания пазар, организиран от БФБ.

21.18 .Ангажимент за предоставяне на ликвидност

Към настоящия момент няма субекти, които да са поели задължение да обезпечават ликвидността на емисията варианти.

21.19 .Стабилизация

Емитентът не е дал опция за превишаване размера на Предлагането и не се предвиждат действия за ценово стабилизиране във връзка с Предлагането.

21.20 .Други подписки или частни пласирания

Към настоящия момент други финансови инструменти на дружеството (от същия клас, като предлаганите варианти или от друг клас) не се предлагат, чрез първично публично или частно предлагане.

Дружеството не планира в близко бъдеще първично публично или частно предлагане на финансови инструменти от същия клас, като предлаганите варианти или от друг клас. В случай че бъде взето решение за подобно предлагане, дружеството ще оповести решението по нормативно установения ред.

Към настоящия момент съществуващата емисия обикновени акции, издадена от дружеството, се търгува на БФБ с ISIN код BG1100038097, LEI 4851002MLIC8SPXVGU62.

21.21 .Продавачи държатели

Към датата на настоящия проспект дружеството не разполага с информация дали настоящи акционери ще предложат ценни книжа (права) в срока, предвиден за търговия на права.

Към датата на настоящия проспект, дружеството няма информация относно наличието на „lock-up period“ или споразумения за замразяване на капитала.

22.РЕД ЗА УПРАЖНЯВАНЕ НА ВАРАНТИТЕ /ПРАВО НА ЗАПИСВАНЕ НА БАЗОВИЯ ИНСТРУМЕНТ/

Притежателите на варианти могат да упражнят правото си, срещу заплащане на определената в този Проспект емисионна стойност акции, в размер на 1.00 лв. за една акция.

Правото за записване на акции от увеличението на капитала на дружеството може да се упражни в срок до 5 години. За начало на срока по предходното изречение се счита датата, на която емисията варианти е регистрирана в „Централен депозитар“ АД. Срокът изтича на съответния ден на 5-тата календарна година, а ако този ден е неприсъствен (неработен) - на първия следващ присъствен (работен) ден.

Честота на свикване и провеждане на общо събрание на притежателите на варианти:

Притежателите на варианти могат да упражнят правото си извънредно по всяко време на периода, стига да има искане на притежатели на варианти, представляващи не по-малко от 3% (5 846 742 броя варианти, в случай че няма неупражнени варианти) от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варианти.

Редовно ежегодно общо събрание на притежатели на варианти не се предвижда.

Притежателите на варианти могат да упражнят правото си и в случай че до 3 месеца преди падежа на емисията в Съветът на директорите не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варианти, Съветът на директорите взема решение за свикване на събрание на притежателите на варианти, като в този случай решение на събранието на притежателите на варианти не е необходимо.

За да реализира правото си притежателят на варианта, е необходимо да е изпълнен следният фактически състав:

- *Решение на притежателите на варианти за упражняване на правата по вариантите, взето с мнозинство от гласовете на представените на събранието притежатели на варианти.*

По искане на притежателите на варианти, представляващи не по-малко от 3% (5 846 742 броя варианти, в случай че няма неупражнени варианти) от издадената емисия или съответно притежаващи остатъчния (неупражнен) размер на емисията, ако до този момент са упражнени над 97% от издадените варианти, Съветът на директорите на дружеството в 14-дневен срок от получаване на искането свиква събрание на притежателите на варианти. Събранието на притежателите на варианти се свиква чрез покана, публикувана на интернет страницата на медията, използвана от Дружеството и която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността на интернет страницата на Дружеството, най-малко 5 календарни дни преди датата на провеждане на събранието.

Поканата за свикване на Общото събрание на притежателите на варианти и материалите за събранието се оповестяват на обществеността чрез интернет страницата на Емитента, използваната от Дружеството медия и се изпращат в КФН, „Централен депозитар“ АД и „Българска фондова борса“ АД, едновременно с публикуването на поканата в посочената медия. Писмените материали, свързани с дневния ред на общото събрание на притежателите на варианти трябва да бъдат

предоставени на разположение на последните, по адреса на управление на Дружеството, най-късно до публикуването на поканата в медията.

Поканата за свикване на събранието съдържа най-малко данни за фирмата и седалището на Дружеството, мястото, датата и часа на събранието, информация за формалностите, които следва да бъдат изпълнени, за да може притежателите на варианти да упражнят правото си на глас, включително за формата за упълномощаване, дневен ред на въпросите, предложени за обсъждане от лицата, поискали свикването на събранието, и предложенията за решения, направени от същите лица в искането за свикване на общото събрание на притежателите на варианти.

В случай, че в направеното от притежателите на варианти искане за свикване на събранието не е включено приемане на решение за упражняване на правата по вариантите, такова се включва в поканата от Съвета на директорите на дружеството. Към поканата следва да се приложи справка за движението на цената на издадените от Дружеството обикновени акции (акции от същия клас като базовия актив на вариантите) на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, за едногодишен период, предхождащ датата на свикване на събранието, или съответно за периода от датата на провеждане на предходното събрание на притежателите на варианти, ако такова е проведено преди по-малко от година преди свикването на това събрание на притежателите на варианти.

Правото да участват в Общото събрание на притежателите на варианти имат лицата, вписани в регистъра, воден от „Централен депозитар“ АД, като притежатели на варианти, 7 дни преди датата на събранието на притежателите на варианти.

Събранието е валидно и на него могат да се вземат решения, ако са представени 1/2 от издадените и неупражнени варианти. При липса на кворум се насрочва ново заседание не по-рано от 7 дни след датата на първото, датата за което се посочва в поканата за свикване на събранието, и то е валидно, независимо от представените на него варианти.

Решението за упражняване на правата по вариантите се приема с мнозинството от гласовете на представените на събранието притежатели на варианти.

На събранието присъстват упълномощен член на Съвета на директорите и Директорът за връзки с инвеститорите на Дружеството.

Упълномощеният член на Съвета на директорите е длъжен да представи пред притежателите на варианти справка за средната цена, за последната търговска сесия преди датата на събранието, на акциите на Дружеството, които са от същия клас, като базовия актив на вариантите, на регулирания пазар, организиран от „Българска фондова борса“ АД, както и становище дали вариантите са в пари или извън пари и становището на Съвета на директорите по предложението за вземане на решение за упражняването на вариантите.

За заседанието се води протокол от Директора за връзка с инвеститорите, който предоставя протокола от заседанието на събранието на притежателите на варианти на Съвета на директорите на дружеството.

Ако 3 месеца преди падежа на емисията в Съветът на директорите не е получено искане за свикване на събрание на притежателите на варианти, Съветът на директорите взема решение за свикване на събрание на притежателите на варианти, като в този

случай решение на събранието на притежателите на варанти не е необходимо.

Съветът на директорите на Емитента оповестява съобщението за предстоящото увеличение на капитала на интернет страницата на медията, която се използва от Дружеството и може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността, както и на интернет страниците на Емитента и на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

- *Решение на Съвета на директорите за увеличение на капитала на Дружеството под условие, че новите акции бъдат записани от притежателите на вариантите от настоящата емисия.*

В срок до 7 дни след получаване на протокола от заседанието на събранието на притежателите на варанти, на което е взето решението за упражняване на правата по вариантите, съответно не по-късно от 3 месеца преди настъпване на падежа на емисията, Съветът на директорите на дружеството следва да вземе решение за увеличение на капитала на Дружеството, чрез издаване на съответен на броя на неупражнените към момента на вземане на решението варанти брой обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1.00 лев всяка и емисионна стойност 1.00 лв. за една акция, под условие че акциите от увеличението бъдат записани от притежателите на варанти.

Предвид заложения срок за овластяване на СД от ОСА в чл. 8, ал. 2 във връзка с ал. 2а от устава на дружеството, може да се наложи ново овластяване на СД от ОСА, с оглед необходимостта от ново решение на СД за увеличение на капитала при неупражнени варанти по настоящата емисия.

Протоколът от заседанието на Съвета на директорите, на което е взето решение за увеличаване на капитала на дружеството се представя в КФН, „Българска фондова борса“ АД и „Централен депозитар“ АД, до края на работния ден, следващ деня на провеждането на заседанието, а когато то подлежи на вписване в Търговския регистър - до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването.

Решението на Съвета на директорите на дружеството не поражда задължение за притежателите на варанти да запишат акции срещу притежаваните варанти, а им дава възможност да упражнят това право. Притежателите на варанти, които не са упражнили правото си да запишат акции от увеличението на капитала, въз основа на решението на Съвета на директорите, могат да направят това до падежа на емисията при съответните условия и ред. С настъпването на падежа на емисията неупражнените права по вариантите се погасяват.

Най-малко 7 дни преди определения начален срок за упражняване на вариантите, Съветът на директорите на дружеството, в съответствие с изискването на чл. 89т, ал. 2 от ЗППЦК оповестява съобщение за увеличението на капитала, началния и крайния срок за упражняване на вариантите, чрез записване на акции, както и другите съществени условия на предлагането. Емитентът оповестява съобщението по предходното изречение на интернет страниците на Емитента и на избрания да обслужи увеличението на капитала инвестиционен посредник.

Право да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като упражнят правата по вариантите, имат лицата, придобили варанти най-късно 5 работни дни след датата на

оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на интернет страницата на обслужващия инвестиционен посредник. Тази дата е и Началната дата, на която могат да бъдат упражнени вариантите чрез записване на акции.

В решението на Съвета на директорите се определя срок от 5 работни дни, в който могат да бъдат упражнени вариантите, считано от началната дата за упражняване на правата по вариантите. В случай че решението на Съвета на директорите за увеличаване на капитала е взето в хипотезата, в която не се изисква решение на притежателите на варианти, описано по-горе, срокът за упражняване на вариантите е не по-кратък от 5 работни дни и изтича на падежа на емисията.

Крайната дата за прехвърляне на варианти от настоящата емисия е най-късно 5 работни дни след датата на оповестяване на съобщението по чл. 89т, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на Емитента и на обслужващия инвестиционен посредник.

- *Изрично изявление от страна на притежателя на варианти, че желае да упражни притежаваните от него варианти, като запише съответния брой акции от увеличението на капитала на Дружеството.*

Притежателите на варианти, които искат да упражнят правата по тях, следва да направят изрично изявление за упражняване на вариантите като подадат заявка за записване на акции от увеличението на капитала на Дружеството - Емитент, в съответствие с нормативните изисквания, включително Наредба № 38 от 21.05.2020 г. на КФН, и заплатят емисионната стойност на записаните акции. Заявката за записване на акции се подава до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала на Емитента, директно или чрез друг лицензиран инвестиционен посредник, по чиято сметка в „Централен депозитар“ АД са регистрирани вариантите на съответния титуляр, който от своя страна изпраща заявката до инвестиционния посредник, обслужващ увеличението на капитала.

По искане на инвестиционния посредник, до който е подадена заявката за записване на акции, „Централен депозитар“ АД блокира съответния брой варианти, по клиентска подсметка.

Емисионната стойност на записаните ценни книжа следва да бъде заплатена по специална набирателна сметка, която ще бъде допълнително оповестена в съобщението, което Съветът на директорите на Дружеството публикува, относно решението за увеличение на капитала, съгласно описаното по-горе.

Лицата, записващи акции, следва да внесат сумата, съответстваща на емисионната стойност на записваните от тях акции най-късно до изтичане на срока за записване на акциите.

Сумите по набирателната сметка не могат да бъдат използвани от Емитента, преди успешното приключване на подписката и регистрирането на увеличението на капитала на дружеството в търговския регистър, воден от Агенция по вписванията.

- *Успешно приключване на подписката и вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър, воден от Агенцията по вписванията.*

Подписката се счита за успешно приключила, независимо от броя на записаните акции.

В 3-дневен срок от приключване на подписката дружеството уведомява КФН за провеждането на подписката и резултатите от нея, включително за затруднения и спорове при упражняването на вариантите и записването на акциите, след което увеличението на капитала се вписва в Търговския регистър.

След приключване на подписката и вписването на увеличението на капитала в Търговския регистър, „Централен депозитар“ АД извършва регистрацията на акциите от увеличението на капитала и издава Акт за регистрацията на увеличението на капитала, удостоверяващ общия брой на акциите след увеличението и данни за акционерите, придобили акции от увеличението.

Акциите от увеличението на капитала се регистрират по клиентски подсметки на акционерите, към сметката в „Централен депозитар“ АД на инвестиционния посредник, чрез който същите са записани. По искане на акционерите, същите могат да получат депозитарни разписки, удостоверяващи правото върху закупените от тях акции, чрез инвестиционния посредник, при който са открити техните клиентски подсметки.

Съгласно изискването на чл. 110, ал. 9 от ЗППЦК Емитентът е длъжен в срок от 2 работни дни от вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър да поиска вписване на новата емисия акции в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, след което да поиска допускането ѝ за търговия на регулиран пазар.

След допускането до търговия акциите от увеличението на капитала на дружеството свободно ще се търгуват на „Българска фондова борса“ АД.

Правата по вариантите, които не са упражнени до настъпване на падежа на емисията, се погасяват поради неупражняване.

В случай на отказ увеличението на капитала да бъде вписано в Търговския регистър, към Агенция по вписванията, дружеството уведомява КФН след постановяване на отказа. В деня на уведомлението по предходните изречения, Дружеството уведомява банката, в която е открита специалната набирателна сметка, за резултата от подписката и публикува на интернет страницата си покана към лицата, записали акции, съдържаща реда и условията за връщане на набраните суми. Изпраща поканата на инвестиционния посредник, който я публикува на интернет страницата си незабавно. Набраните суми се връщат на лицата, записали акции, в срок до един месец от съобщението, заедно с начислените от банката, в която е открита специалната набирателна сметка лихви, ако са налице такива. Условията и редът за връщане на сумите се съдържат в поканата към записалите акции лица.

23. РАЗВОДНЯВАНЕ

23.1 .Разводняване

Разводняването на капитала се отнася до намаляването на печалбата на обикновена акция или на балансовата ѝ стойност, в резултат на конвертиране на конвертируеми облигации в акции, упражняване на опции или варианти, или емитиране на други ценни книжа, или нови обикновени акции на цена под пазарната или балансовата стойност на обикновена акция.

Съгласно българското законодателство, емитирайки варианти, Емитентът е длъжен да предложи на акционерите си да придобият част от вариантите, съответстваща на дела

им в капитала. Всеки от акционерите на Дружеството има право да не участва в предлагането. Ако даден акционер не запише от предлаганите варианти, всяко едно бъдещо упражняване би разводнило текущото му акционерно участие.

Предвид параметрите на емисията и финансовото състояние на Емитента към последната му отчетна дата, заплащането на минимален или максимален брой варианти от страна на инвеститорите и последващото едновременно упражняване на съответния брой варианти биха повишили балансовата стойност на акция спрямо тази към 30.06.2021 г. Както е изчислено в следващите таблици, ако нетната стойност на активите остане непроменена, балансовата стойност на акция при минимално и максимално възможносто заплащане на вариантите би нараснала от 0.612 лв. до съответно 0.899 лв. и 0.959 лв. При новата балансова стойност, посочена по-горе, последващо едновременно упражняване на всички варианти би повишило балансовата стойност допълнително до съответно 0.9993 лв. и 0.9997 лв., и в този смисъл не би имало разводняващ ефект като резултатните стойности биха били над стойността към 30.06.2021 г. Разводняването на балансовата стойност на акция може бъде изчислено по следната формула:

$$D = \frac{NAVPS_1 - NAVPS_0}{NAVPS_0}$$

където:

$$NAVPS_0 = \frac{NAV_0}{N}$$

$$NAVPS_1 = \frac{NAV_0 + (M \cdot X)}{N + M}$$

- D е разводняването на балансова стойност на акция;
- NAVPS₀ е балансовата стойност на акция преди увеличението;
- NAVPS₁ е балансовата стойност на акция след увеличението;
- NAV₀ е общата балансова стойност на активите на Дружеството преди увеличението;
- N е броят на акциите преди упражняването на вариантите;
- M е броят на упражнените варианти;
- X е цената на упражняване на вариантите или емисионната цена на новите акции.

Ефектът от упражняването при минимален и максимален размер записани варианти е подробно изчислен в таблиците по-долу. Той е изчислен единствено на индивидуално ниво, тъй като след продажбата на „Истейт България“ ЕООД е отпаднала необходимостта от изготвяне на консолидирани отчети.

Балансова стойност на акция (лв.) към 30.06.2021 г.

Показатели	30.06.2021 г.
Обща сума на активите (хил.лв.)	765
Общо задължения (хил.лв.)	43
Балансова стойност на нетните активи (хил.лв.)	722

Брой на акциите в обръщение (бр.)	1 181 160
Балансова стойност на една акция (лв.)	0.612

Източник: „Алфа България“ АД – уведомление за финансовото състояние към 30.06.2021г.

Ефект от упражняване на вариантите върху балансовата стойност на стара акция

Преди упражняването на вариантите	Минимален размер	Максимален размер
Емитирани варианти	160000 000	1941814 00
Емисионна стойност на вариант	0.002	0.002
Нетни постъпления емисията	287 403	357 186
Общ брой акции	1181160	1181160
Балансова ст-ст на нетните активи преди емисията	722 000	722 000
Балансова стойност на акция преди емисията	0.612	0.612
Балансова стойност след емитирането на вариантите	1 062 403	1 132 186
Балансова стойност на акция след емитирането	0.899	0.959
Промяна в балансовата стойност на акция	37.08%	46.09%
След упражняването на вариантите	Минимален размер	Максимален размер
Съотношение на упражняване	1x	1x
Брой нови акции	160000 000	1941814 00
Общ брой акции	16118116 0	1953625 60
Емисионна стойност на нова акция	1	1
Увеличение на собствения капитал*	160000 000	1941814 00
Обща балансова стойност след упражняването*	161 062 403	195 313 586
Балансова ст-ст на акция след упражняването	0.9993	0.9997
Промяна в балансовата стойност на акция	11.10%	4.30%

*Спрямо текущата стойност при равни други условия (игнорират се други изменения на собствения капитал)

Източник: „Алфа България“ АД – уведомление за финансовото състояние към 30.06.2021 г.

Съгласно описаното по-горе, не е налице разводняване на балансовата стойност на акция вследствие емитирането и упражняването на вариантите, но изчисленията в горните таблици са индикативни и допускат, че нетната стойност на активите на Дружеството ще остане същата, каквато е била към 30.06.2021г. **За пълна акуратност, трябва да**

се използва балансовата стойност непосредствено преди упражняването, която към момента на изготвянето на Проспекта не е известна. Съществено е и че, ако има няколко поредни упражнявания, степента на разводняване на всяко упражняване може да е различна, в зависимост от нетната стойност на активите непосредствено преди съответното упражняване.

Дори и да е налице бъдещо разводняване, Съветът на директорите на Дружеството не счита че интересите на текущите акционери ще бъдат накърнени, тъй като всеки желаещ настоящ собственик на акции на Дружеството ще има възможност да запази текущия си дял в капитала на дружеството. Ако текущите акционери не участват в настоящото предлагане, потенциалното им разводняване ще бъде коригирано за постъпленията, които биха получили от продажбата на правата си.

Хипотетичното разводняване на самото акционерно участие на текущите акционери при пълно упражняване на емитираните варианти, ако никой от тях не участва в предлагането, би било както следва:

Разводняване на акционерното участие при неучастие пълно упражняване:

Преди упражняването на вариантите	Минимален размер	Максимален размер
Брой акции преди увеличението	1 181 160	1 181 160
Акционерен капитал преди емисията варианти	1 181 160	1 181 160
Първоначално акционерно участие	100%	100%
Емитирани варианти	160 000 000	194 181 400
Акционерен капитал след емисията	1 181 160	1 181 160
Акционерно участие след емисията	100%	100%
След упражняването на вариантите	Минимален размер	Максимален размер
Съотношение на упражняване	1x	1x
Упражнени варианти	160 000 000	194 181 400
Номинална стойност на нова акция	1	1
Увеличение на акционерния капитал	160 000 000	194 181 400
Акционерен капитал след упражняването	161 181 160	195 362 560
Акционерното участие след пълно упражняване	0.73%	0.60%

Източник: „Алфа България“ АД – уведомление за финансовото състояние към 30.06.2021г.

Дружеството запазва правото си да издава и други емисии ценни книжа. Съгласно българското законодателство, Емитентът е длъжен да предложи новите инструменти първо на текущите си акционери към момента на предлагането, пропорционално на съответния им дял в капитала. Притежателите на варианти няма да имат право да участват с предимство в бъдещи увеличения, ако:

- не са упражнили вариантите си и не са придобили обикновени акции, плащайки съответната емисионна цена; или
- не притежават отделни, несвързани с вариантите, обикновени акции, даващи им право да участват в бъдещи увеличения на капитала.

Към момента на изготвяне на Проспекта Емитентът няма издадени ценни книжа, които да дават право на собствениците им да придобият допълнителни акции на Дружеството.

Никой няма право да придобива ценни книжа от предстоящата емисия при различни от описаните в този Проспект условия.

Всеки желаещ собственик на акции на Емитента може да запази текущия си дял от капитала му, при равностойно третиране на всички акционери.

23.2 .Правила за извършване на корекции

Ако до настъпване на падежа на настоящата емисия, Емитентът издаде нови обикновени и/или привилегирани акции, което води до разводняване на капитала, цената на упражняване на вариантите ще бъде намалена, като новата цена на упражняване може да бъде изчислена по следната формула:

$$K = \frac{N \cdot X + M \cdot P}{N + M}$$

където:

- К е нова цена на упражняване;

- N е броят акции преди увеличението на капитала;
- X е старата цената на упражняване (1.00 лв.);
- M е броят издадени нови акции;
- P е емисионната цена на новите акции.

Ключово е да се отбележи, че подобна корекция би била осъществима, само ако резултатната нова цена на упражняване е над 1.00 лв. Резултантна нова цена на упражняване <1.00 лв. би могла да се получи при емисионна цена за нова акция <1 лв., което според текущата нормативна уредба не е възможно.

Възможно да има повече от едно увеличение на капитала преди падежирането на вариантите, като всяко едно би довело до допълнителна корекция в цената на упражняване.

24.ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ, И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В Проспекта не е използвана информация, произтичаща от експертни мнения или доклади. В Проспекта е включена информация от следните източници (трети лица):

- Публичното дружество, емитент на предлаганите варианти – “Алфа България” АД
- БНБ – статистика от сайта на БНБ (www.bnb.bg);
- НСИ – статистика от сайта на НСИ (www.nsi.bg);
- Министерство на финансите – статистика от сайта на Министерство на финансите (www.minfin.bg);
- КФН – информация и нормативни документи от сайта на КФН (www.fsc.bg);
- БФБ – информация от сайта на БФБ (www.bse-sofia.bg);
- Информация от сайтовете на Moody’s (www.moody.com), Standard & Poor’s (www.standardandpoors.com) и Fitch (www.fitchratings.com)
- Информация от сайтовете на Forton (<http://cwforton.com/>)
- Bloomberg– терминала на частната компания за финансови информационни услуги Bloomberg.
- Комисия за енергийно и водно регулиране (КЕВР) – информация, документи и статистика от сайта на КЕВР (www.dker.bg)
- Информация от Световния туристически съвет

Представената в Проспекта информация от тези източници е точно възпроизведена и дотолкова, доколкото отговорните лица са осведомени и могат да проверят информацията, публикувана от тези трети лица, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

25.ДОКУМЕНТИ, ДОСТЪПНИ ЗА ПРЕГЛЕД

Настоящият проспект ще бъде предоставен на разположение за срока на валидност на Проспекта на интернет страницата на „Алфа България“ АД (www.alpha-bulgaria.com). Уставът на Дружеството и финансовите му отчети са публикувани на страницата на Комисията за финансов надзор (www.fsc.bg); отчетите са публикувани и на интернет-страницата на Емитента (www.alpha-bulgaria.com). Финансовите отчети и подлежащата на разкриване по закон информация са достъпни и на сайта на Инфосток – www.infostock.bg (медията, чрез която Дружеството разкрива информация на

„АЛФА БЪЛГАРИЯ“ АД

обществеността).

Потенциалните инвеститорите биха могли да получат копие от този Проспект, допълнителна информация за Емитента и за предлаганите книжа, и посочените по-горе документи и от:

- “Алфа България” АД, с контакти:

Адрес: гр. София, р-н Триадница, ж.к. Иван Вазов, ул. Димитър Манов №10,
партер

Телефон: +359 888542757 (ДВИ на „Алфа България“ АД)

E-Mail: office@alpha-bulgaria.com

Лице за контакт: Емилия Нанова- Директор за връзки с инвеститорите

26. СЪКРАЩЕНИЯ И ДЕФИНИЦИИ

В Проспекта са използвани следните съкращения, освен ако контекстът не предполага друго:

BGN	Български лев – законната валута в България
MW; MWp	Мегават; Мегават пикова мощност
АД	Съкращение за акционерно дружество, учредено съгласно законите на България
БВП	Брутен вътрешен продукт
БНБ	Българска народна банка
БФБ, Българска фондова борса	„Българска фондова борса“ АД
ВЕИ	Възобновяеми енергийни източници
ВЕЦ	Водно-електрическа централа
Годишни Консолидирани Финансови Отчети	Одитирани консолидирани финансови отчети на Дружеството за годините, завършващи на 31 декември 2017 г., 2018 г. и 2019 г., включени в Проспекта
Годишни Индивидуални Финансови Отчети	Одитирани индивидуални финансови отчети на Дружеството за годините, завършващи на 31 декември 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 2020 г., включени в Проспекта
ДДС	Данък Добавена Стойност
Директиви MIFID	ДИРЕКТИВА 2014/65/ЕС НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 15 май 2014 година относно пазарите на финансови инструменти и за изменение на Директива 2002/92/ЕО и на Директива 2011/61/ЕС Директива 2004/39/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно пазарите на финансови инструменти за изменение на Директиви 85/611/ЕИО и 93/6/ЕИО на Съвета и Директива 2000/12/ЕО на Европейския парламент и на Съвета, и за отмяна на Директива 93/22/ЕИО на Съвета
Регламенти за Проспектите	РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 НА ЕВРОПЕЙСКИЯ ПАРЛАМЕНТ И НА СЪВЕТА от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО, ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 НА КОМИСИЯТА от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията
ДМА	Дълготрайни материални активи
Дружеството	„Алфа България“ АД
Държава-Членка	Държава-членка на Европейското икономическо пространство

Евро, EUR	Законната валута в еврозоната
ЕС	Европейски съюз
ЕООД	Съкращение за еднолично дружество с ограничена отговорност, учредено съгласно законите на България
Емитентът	„Алфа България“ АД
Закон за пазарите на финансови инструменти, ЗПФИ	Българския Закон за пазарите на финансови инструменти
Закон за публичното предлагане на ценни книжа, ЗППЦК	Българския Закон за публичното предлагане на ценни книжа (Държавен вестник, No 114 от 30 декември 1999 г. с измененията)
КЕВР	Комисия за енергийно и водно регулиране
Кодекс на БФБ	Национален кодекс за корпоративно управление от 2007 г., приет от БФБ
КФН, Комисия за Финансов Надзор	Комисия за финансов надзор, която е специализиран държавен орган в Република България за регулиране и надзор върху небанковия финансов сектор (капиталов пазар, застраховане, пенсионно осигуряване).
МСС	Международни счетоводни стандарти, приети от ЕС
МСФО	Международни стандарти за финансови отчети, приети от ЕС
НСИ	Национален статистически институт
ОСА, Общо събрание	Общо събрание на акционерите на Дружеството
ООД	Дружество с ограничена отговорност, учредено съгласно законите на Република България
Правилата на Централен Депозитар	Подробни правила за функционирането на Централен депозитар
Проспект	Настоящият Проспект, изготвен на български език за целите на производството пред КФН и потвърден от КФН.
Предлагането	Публично предлагане на 194 891 400 безналични, свободно прехвърляемиваранти, с емисионна стойност 0.002 ЛВ. (две десети от стотинката) всеки, обект на настоящия проспект.
Публично Съобщение	Публично съобщение, направено във връзка с Предлагането и Листването на БФБ
Публично уведомление за финансовото състояние	Неодитирани публични уведомления за финансовото състояние по чл.33а1, т.1 от НАРЕДБА № 2 на КФН от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация
ПФБК, Инвестиционният посредник	„Първа финансова брокерска къща“ ЕООД, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. Енос № 2, ет.4 и 5 (инвестиционен посредник).
Делегиран	ДЕЛЕГИРАН РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2019/980 НА КОМИСИЯТА от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието,

Регламент 2019/980	проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията
РЗП	Разгърнатата застроена площ
Съвет на Директорите, СД	Съвет на директорите на Дружеството
ТЕЦ	Топло-електрическа централа
Търговски Закон	Българския Търговски закон (Държавен вестник, No 48 от 18 юни 1991 г. с всички изменения)
Устав	Уставът на Дружеството
Финансови Отчети	Събирателно за одитираните индивидуални и консолидирани финансови отчети на Дружеството към и за годините, завършващи на 31 декември 2017 г., 31 декември 2018 г., 31 декември 2019 г. и 31 декември 2020 г. и 30 юни 2021 г.
ЦД, Централен Депозитар	„Централен депозитар“ АД, България
Централната банка	БНБ

27.ИЗЯВЛЕНИЕ ОТНОСНО ПОЕМАНЕТО НА ОТГОВОРНОСТ

Долуподписаното лице, в качеството си на представляващ Алфа България АД, като емитент на ценните книжа, с подписа си декларира обстоятелствата, посочени по-горе в раздел III, т. 1 и 2.



Ивар Гьоран Свенсон – Изпълнителен член на Съвета на директорите

23.08.2021

ДРУЖЕСТВОТО

„Алфа България“ АД

Иван Гьоран Свенсон – Изпълнителен член на Съвета на директорите

***Адрес: район Триадица, ж.к. Иван Вазов, ул. Димитър Манов №10, партер
гр. София
България***

РЕГИСТРИРАН ОДИТОР на „Алфа България“ АД

**Николай Михайлов Полинчев - Номер №0684
упражняващ дейност чрез "НИБОС" ЕООД, ЕИК 200635432
адрес гр. София 1111, ул. Гео Милев 15, ап. 10**

ЛИЦЕ, ОТГОВОРНО ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИТЕ ОТЧЕТИ

**Спаска Спасова-Димова
Велес Акаунт ЕООД
адрес: гр. София 1303, бул. „Инж. Иван Иванов“ 70, вх. Б, ет. 3**