



**Доклад за дейността на ВФ Алтърнатив АД
за периода, завършващ на 31 декември 2019 година**

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

1. Описание

„ВФ Алтърнатив“ АД, с юридическа форма на акционерно дружество, регистрирано в Търговския Регистър под ЕИК 204692929 и с адрес на управление гр. София, ул. Г.С.Раковски 193А, ет.1 ап.2, е самоуправляващ се алтернативен инвестиционен фонд по чл. 195, ал.2 т.2 от ЗДКИСДПКИ. Дружеството е вписано в регистъра по чл.30 ал.1 т.7 на КФН.

2. Основна дейност на дружеството:

Управление на предприятия, извършване на инвестиции и търговски сделки, продажба и обратно изкупуване на дялове или акции, предоставяне на консултантски услуги по инвестиционни и търговски сделки, извършване на консултации в областта на финансите и управление на предприятия, маркетингови, инвестиционни и финансови анализи както и всякакви други дейности незабранени от закона.

3. Капитал

„ВФ Алтърнатив“ АД е с регистриран капитал в размер на 4 000 000 лева разпределен в:

а. 399 броя обикновени безналични акции от клас Б, всяка с номинал 10 000 лева и предоставяща право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съизмерими с номиналната стойност на акцията.

б. 1 брой привилегирована безналична акция от клас А с номинал 10 000 лева.

	31.12.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
Акционерен капитал (BGN'000)	4000	4000
Брой акции (номинал 10 000 лев)	400	400
Общ брой на регистрираните акционери	7	3
в т.ч. юридически лица	0	0
физически лица	7	3
Брой акции, притежавани от юридически лица	0	0
% на участие на юридически лица	0%	0%
Брой акции, притежавани от физическите лица	400	400
% на участие на физически лица	100%	100%

ВФ АЛТЪРНАТИВ АД

Акционери, притежаващи акции над 5%	ЕИК	Брой акции	% участие в капитала
Росен Иванов Апостолов	-	90	22.50%
Son Truong Nguyen	-	60	15.00%
Huynh Thi Huong Giang	-	60	15.00%
Hung The Nguyen	-	100	25.00%
Binh Thi Thanh Phung	-	80	20.00%

Към датата на отчета ВФ Алтърнатив АД не притежава инвестиции в дъщерни или асоциирани дружества.

4. Управление

Дружеството е с едностепенна система на управление, като управленският орган е Съвет на директорите. С учредяване на дружеството за изпълнителен директор е избран/обявен Стефан Генчев Павлов.

Съвет на директорите

Членове на Съвет на директорите към 31.12.2019г. са:

Стефан Павлов - Изпълнителен член

Марио Панков - Член

Катерина Боева - Член

Към дата на изготвяне на отчета с решение на акционерите от 14.01.2020г.

Марио Панков е заменен от Десислава Стоилова.

Дружеството се представлява от Стефан Павлов – Изпълнителен директор.

Към 31.12.2019г. списъчният брой на персонала в дружеството е 3.

Към 31.12.2018г. списъчният брой на персонала в дружеството е 0.

II. ДЕЙНОСТ НА „ВФ АЛТЪРНАТИВ“ АД

Към 31.12.2019 г. дружеството все още не е стартирало инвестиционната си дейност. Очакванията на съвета на директорите са инвестиционната дейност да стартира през първото тримесечие на 2020г.

III. НАУЧНО ИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ

Дружеството не е осъществявало научно изследователска и развойна дейност.

IV. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРИДОБИВАНЕ НА СОБСТВЕНИ АКЦИИ, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ.187 Д ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

През отчетния период дружеството не е придобивало или прехвърляло собствени акции. Към края на отчетния период дружеството не притежава собствени акции.

V. КЛОНОВЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Дружеството няма клонове в страната или чужбина.

VI. ВАЖНИ СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД

На 14.01.2020г. е проведено общо събрание на акционерите. Взето е решение за увеличаване на капитала на дружеството със сумата от 1 000 000 лв. (един милион лева) чрез издаване на 100 (сто) броя нови акции с номинална стойност от по 10 000 лв. (десет хиляди) лева всяка и емисионна стойност от 18 000 лв. (осемнадесет хиляди лева) всяка, при условията на чл. 194, ал. 4 и чл. 195 от ТЗ., като новите акции бъдат записани от "ПРЕДЕЛА ИНВЕСТ" ЕООД. На същото общо събрание е сменен един от членовете на съвета на директорите – освободен е МАРИО ЕВГЕНИЕВ ПАНКОВ и приета за член ДЕСИСЛАВА КРАСИМИРОВА СТОИЛОВА. Промяната е вписана в ТР на 24.01.2020г.

Съществено некоригиращо събитие е свързано с разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19).

Въпреки, че няма събития, които имат коригиращ характер, през първото тримесечие на 2020 година е налице епидемия от коронавирус, която стартира в края на 2019 година от Китай и се разпространи из целия свят. Бързината и мащабите, с които коронавирусът се разпространява по света, както и броят на хората, които са се заразили доведоха до обявяване на 11.03.2020г. на пандемия от Световната здравна организация. В България първите положителни проби бяха потвърдени на 8 март 2020 г. и НС на РБългария обяви извънредното положение на територията на цялата страна от 13 март.

Наложени са строги противоепидемични мерки и ограничения, които водят до нарушаване на нормалната икономическа дейност почти на всички стопански субекти в страната. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, обхватът и ефектите върху бизнеса е сложно и практически невъзможно да бъдат оценени с точност на този етап. Очаква се приемането на редица важни социално-икономически мерки и съпътстващи законодателни промени, които да смекчат ефектите и подпомогнат бъдещо възстановяване на българската икономика.

Въведени са мероприятия за ограничаване на пътуванията, начина на функциониране и ограничаване достъпа до обществени сгради и публични заведения. Въведени са ограничения за преминаване на границите в и от почти всички европейски държави. Повечето транспортни фирми и авиопревозвачи са обявили форсмажорни обстоятелства. Финансовата система е в процес на реорганизация и ограничаване на работата с клиенти. Финансовите пазари отбелязаха резки спадове с повече от 25 %, цените на петрола паднаха с повече от 30 %, както и цените на основните борсови стоки. Служителите в дружеството са изправени наравно с всички хора в България пред незапомнени предизвикателства за запазване здравето, работата си и имуществото си.

Основните активи на дружеството се намират в община Самоков. Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Република България в резултат на COVID-19 може да повлияе неблагоприятно върху операциите на дружеството за 2020 година. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на пандемията. Пазарът на имоти е доста динамичен и прогнозирането му е изключително трудно.

VII. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕН „ВФ АЛТЪРНАТИВ“ АД

1. Управление на риска

„ВФ Алтърнатив“ АД ще инвестира в различни по рисков профил активи – от ниско/ средно рискови в сектора на недвижимите имоти до високорискови активи и инвестиции в неликвидни

ВФ АЛТЪРНАТИВ АД

акции на новостартиращи компании намиращи се в ранен или ембрионален стадии (стартъпи). Рисковете, относими към този тип инвестиции и цялостната дейност на дружеството могат да бъдат разделени в следните категории:

а. Пазарен (систематичен) риск: систематичните рискове включват рисковете, които засягат целият пазар и всички участници на него и които не са под контрола на емитента. Тези рискове оказват влияние върху дейността на емитента, състоянието му и неговите финансови резултати. Тези рискове включват политически риск, макроикономически риск, регионални и др. рискове, над които дружеството няма контрол и не може да окаже влияние.

а.1 Политически риск е функция на два аргумента, вътрешният политически риск в България и политическият риск в географските райони, в които „ВФ Алтърнатив“ АД смята да инвестира следвайки определената инвестиционна политика. Към този момент политическата обстановка в страната не улеснява или спомага инвестиционната дейност на дружеството, особено що се отнася до политиките по привличането на чуждестранни инвестиции.

В някои от географските зони от интерес за „ВФ Алтърнатив“ АД, като САЩ например, също се наблюдава повишен политически риск, който може да засегне изпълнението на планираните от дружеството инвестиции.

а.2 Макроикономически риск включва няколко компонента, най-съществените от които за дружеството са лихвени равнища, ръст на заетостта, реален ръст на доходите на домакинство, инфлация и обем на преките чуждестранни инвестиции.

Лихвените равнища са от съществено значение за „ВФ Алтърнатив“ АД тъй като оказват пряко влияние върху търсенето на ипотечни кредити, респ. на недвижими имоти. Целевото портфолио на дружеството е около 50% да бъдат инвестирани в дружества, опериращи в сектора на недвижимите имоти чиито финансови резултати са в пряка зависимост с търсенето на жилищни и търговски площи. „ВФ Алтърнатив“ АД не използва банкови кредити.

Заетостта през първото тримесечие традиционно се понижи, като отчетения коефициент на безработица по данни на НСИ е 5% - с 0.3% по-висок от последното тримесечие на 2018. На база същият период за предходната година (like-for-like) коефициентът се е понижил с 0.7%. Същевременно средната работна заплата за страната нараства с 5.3% през месец Март спрямо Февруари 2019. Тези фактори оказват пряко влияние върху пазара на недвижими имоти и върху резултатите на „ВФ Алтърнатив“ АД.

Законодателни промени, които се подготвят в момента, могат да засегнат възможността на дружеството да привлича чуждестранни инвеститори и ще имат пряко въздействие върху финансовите резултати.

б. Несистематичен риск: несистематичните (специфични за компанията) рискове за „ВФ Алтърнатив“ АД включват рисковете, които са под пряк контрол на дружеството. Това са финансов, оперативен и ликвидностен риск.

б.1 Финансовият риск включва основно възможността на дружеството да изплаща напълно и навременно задълженията към кредиторите си. „ВФ Алтърнатив“ АД не използва банкови кредити и не е емитирал облигации.

б.2 Оперативният риск включва несигурностите свързани с решенията на съвета на директорите относно подбора и оценката на инвестиционни проекти, в които дружеството да инвестира, географската експозиция и управлението на риска на портфолиото. С цел минимизиране на

ВФ АЛТЪРНАТИВ АД

риска по управление на портфолиото, дружеството следва стратегия на умерена диверсификация като цели да поддържа позиции в сектори и проекти с ниска степен на корелация. Дружеството планира експозицията да бъде глобална с цел понижаване на политическите, регионални и валутни рискове.

6.3 Ликвидността риск включва възможността на дружеството да покрие или погаси своите финансови задължения своевременно. „ВФ Алтърнатив“ АД прилага политика на прецизно планиране и управление на паричните потоци и е приело да поддържа като част от портфолиото си ликвидностен буфер под формата на парични средства или еквиваленти.

2. Конфликти на интереси

През изминалия период дружеството не е сключвало сделки със свързани лица. Свързаните лица включват Управителния съвет, собствениците и юридически лица, притежавани изцяло или частично от членове на управителния съвет или собствениците на „ВФ Алтърнатив“ АД.

VIII. ЗАДЪЛЖЕНИЯ

Търговските задължения на дружеството към 31.12.2019 г. са по получени аванси от клиенти 49 х. лв.

За покриване на оперативни разходи дружеството е сключило едногодишен договор за заем с изпълнителния директор на 23.12.2019 г. за сумата от 70 хил. лв. с 4% годишна лихва.

Задълженията към персонала и социалното осигуряване са в размер на 7 х. лв., задължения за данъци 1 х. лв. Другите задължения са в размер на 5 х. лв.

IX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Към 31.12.2019 г. „ВФ Алтърнатив“ АД има загуба от 113 хил. лева, общ размер на активите от 4 000 хил. лева и собствен капитал от 3 887 хил. лева.

Основни разходни за периода са Разходи за външни услуги 47 х. лв., Разходи за персонала 15 х. лв., Други разходи 51 х. лв.

Нетна печалба на акция

	31.12.2019 BGN '000	31.12.2018 BGN '000
Средно-претеглен брой акции	400	400
Нетна печалба/загуба за годината/периода (BGN'000)	(113)	0
Нетна печалба на акция (BGN)	(0.2825)	0

Годишният неконсолидиран финансов отчет към 31.12.2019 година е приет и одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 27.03.2020 година.

24.03.2020г.

Гр. София

Изпълнителен Директор:.....

(Стефан Павлов)

