



**Доклад за дейността на ВФ Алтърнатив АД  
за периода, завършващ на 31 декември 2020 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 5 000 000 лева (увеличението е вписано в ТР на 12.06.2020г.) разпределен в:

- а.** 499 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.

### **4. Управление**

Дружеството се управлява от Съвет на директорите в тричленен състав.

## **II. ДЕЙНОСТ НА „ВФ АЛТЪРНАТИВ“ АД ЗА ЧЕТВЪРТО ТРИМЕСЕЧИЕ НА 2020**

През отчетното тримесечие дружеството все още не е стартирало инвестиционната си дейност. Очакванията на съвета на директорите са инвестиционната дейност да стартира през първото тримесечие на 2021г.

## **III. ВАЖНИ СЪБИТИЯ НАСТЪПИЛИ СЛЕД КРАЯ НА ОТЧЕТНИЯ ПЕРИОД**

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

## ВФ АЛТЪРНАТИВ АД

Въпреки, че няма събития, които имат коригиращ характер, през четвъртото тримесечие на 2020 година е налице епидемия от коронавирус, която стартира в края на 2019 година от Китай и се разпространи из целия свят. В България и към настоящия момент е в сила извънредна епидемична обстановка.

Ефектите от наложените противоепидемични мерки и ограничения, които водят до нарушаване на нормалната икономическа дейност почти на всички стопански субекти в страната, все още се проявяват. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, обхватът и ефектите върху бизнеса е сложно и практически невъзможно да бъдат оценени с точност на този етап.

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. Финансовите пазари отбелязаха резки спадове с повече от 25 %, цените на петрола паднаха с повече от 30 %, както и цените на основните борсови стоки.

Основните материални 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. Същото се отнася и за финансовите пазари.

### IV. 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 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.

## ВФ АЛТЪРНАТИВ АД

**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 третото тримесечие традиционно се понижи, като отчетения коефициент на безработица по данни на НСИ е 4,8% - с 1.1% по-ниска от второто тримесечие на 2020. На база същият период за предходната година (like-for-like) коефициентът се е повишил с 1.1%. Същевременно средната работна заплата за страната нараства с 4.64% през месец септември спрямо август 2020. Към датата на изготвяне на отчета НСИ все още не е публикувал данни за последното тримесечие. 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 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.

**б.3** Ликвидностния 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.

## V. ЗАДЪЛЖЕНИЯ


Дружеството е погасило краткосрочните си задължения.

**VI. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Към края на четвъртото тримесечие „ВФ Алтърнатив“ АД има загуба от 178 хил. лева, общ размер на активите от 5 575 хил. лева и собствен капитал от 5 509 хил. лева.

27.01.2021г.

Гр. София

Изпълнителен Директор:.....

(Стефан Павлов)