



**Доклад за дейността на ВФ Алтърнатив АД**  
за периода, завършващ на 31 декември 2022 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.

	31.12.2022BG N '000	31.12.2021 BGN '000
Акционерен капитал ( BGN'000)	5000	5000
Брой акции (номинал 10 000 лева)	500	500
Общ брой на регистрираните акционери	11	11
в т.ч. юридически лица	1	1
физически лица	10	10
Брой акции, притежавани от юридически лица	<b>40</b>	<b>40</b>
% на участие на юридически лица	8%	8%
Брой акции, притежавани от физическите лица	<b>460</b>	<b>460</b>
% на участие на физически лица	92%	92%

Акционери, притежавачи акции над 5%	ЕИК	Брой акции	% участие в капитала
SON TRUONG NGUYEN	-	34	06.80%
HUNG THE NGUYEN	-	85	17.00%
QUE VAN VU	-	40	08.00%

## ВФ АЛТЪРНАТИВ АД

HANH THI NGUYEN	-	40	08.00%
TAM THI THAN	-	40	08.00%
HUYNH THI HUONG GIANG	-	60	12.00%
NAM NGOC HOAI NGUYEN	-	40	8.00%
BINH THI THANH PHUNG	-	80	16.00%
MINH ANH HOANG	-	40	8.00%
ЗАСТРАХОВАТЕЛНО ДРУЖЕСТВО ЕВРОИНС ЖИВОТ	0175436411	40	8.00%

Към датата на отчета ВФ Алтърнатив АД притежава инвестиции в смесено предприятие - дружествени дялове в „Пирин Хил“ ООД в размер на 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) дружествени дяла представляващи 18,69% от дружествения капитал на Пирин Хил ООД, закупени на 23.06.2020г. от Зета Партнерс ООД с цена за придобиване от 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди). След преоценяването им към 31.12.2022 г. справедливата стойност на инвестицията е в размер на 1 785 000 (един милион седемстотин и осемдесет и пет хиляди лева).

#### 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 31.12.2022г. са:

**Стефан Павлов - Изпълнителен член**

**Десислава Стоилова - Член**

**Катерина Босва - Член**

Към 31.12.2022г. списъчният брой на персонала в дружеството е 3.

Към 31.12.2021г. списъчният брой на персонала в дружеството е 3.

#### II. ДЕЙНОСТ НА „ВФ АЛТЪРНАТИВ“ АД ЗА 2022

Към 31.12.2022 дружеството не е извършвало нови инвестиции, поради нестабилната икономическа обстановка, липсата на свободни средства за нови инвестиции и неподходящи пазарни условия за реализиране на съществуващите инвестиции – имоти и капиталови ценни книжа

#### 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

Няма важни събития настъпили след края на отчетния период.

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

##### 1. Управление на риска

„ВФ Алтърнатив“ АД инвестира в различни класове активи, инвестиционни имоти, ценни книжа и дялове на компании, както и акции на новостартиращи компании намиращи се в ранен или ембрионален стадий

## ВФ АЛТЪРНАТИВ АД

(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. „ВФ Алтърнатив“ АД следи промените в основните компоненти на пазарният риск, предприемайки адекватни мерки за ефективно управление на инвестициите по отношение на:

- риск от промяна на цените на акции, инвестиционни активи или деривати, в които дружеството има инвестиции
- риск от промяна на лихвените проценти, засягащ инвестиции и общо лихвено и инфлационно ниво на пазари
- риск от промяна на валутния курс – дружеството инвестира средствата си основно на територията на страната, като не е изложено пряко на промени на валутните курсове.

**Б. Политически риск** е риска от промени в политическата обстановка в Р България, като и в държавите, в които дружеството възнамерява да инвестира. 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, липсата на редовно правителство и негативните прогнози за присъединяване към Евронзоната и Шенгенското пространство

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.

**В** Макроикономически риск представлява риска от неблагоприятни промени в макроикономическата рамка в България по отношение на в лихвени равнища, 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. Инвестициите на дружеството са насочени към ваканционни, търговски и инвестиционни имоти или акции на компании инвестиращи в имоти, което определя силна зависимост на дейността към промяна на лихвените нива и ефекта им към имотният пазар. „ВФ Алтърнатив“ АД не използва банкови кредити.

Заетостта през третото тримесечие се повиши, като отчетения коефициент на безработица по данни на НСИ е 3,7% - с 1.0% по-ниска от второто тримесечие на 2022. На база същият период за предходната година (like-for-like) коефициентът се е понижил с 1.0%. Същевременно средната работна заплата за страната се увеличава с 1.8% през месец септември спрямо август 2022 г. 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 ликвиден 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 инвестициите. С цел минимизиране на риска по управление и промяна на стойността на инвестициите, , дружеството следва стратегия на умерена Очаквана възвращаемост при ниско ниво на риск, произтичащо от сектора на имоти в който се инвестира. Дружеството планира експозицията да бъде глобална с цел понижаване на политическите, регионални и валутни рискове.

## ВФ АЛТЪРНАТИВ АД

**б.3** Ликвидният 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 поддържа готовност за привличане на нов паричен ресурс под формата на краткосрочни заеми за управление на ликвидността.

6.4 Кризата в Украйна, нестабилността на енергийните пазари водят със себе си нови рискове за глобалните финансови пазари, които ще окажат влияние на дружеството.

### 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 31.12.2022 г. са в размер на 50 х. лв.

Задълженията към персонала и социалното осигуряване са в размер на 61 х. лв., задължения за данъци 1 х. лв.

Другите текущи задължения, представляващи получени краткосрочни заеми са в размер на 311 х.лв.

## IX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Към 31.12.2022 г. „ВФ Алтърнатив“ АД реализира печалба от 96 хил. лева, общ размер на активите от 6 290 хил. лева и собствен капитал от 5 761 хил. лева.

Основни разходи за периода са Разходи за външни услуги 77 х. лв., Разходи за персонала 131 х. лв., Други разходи 11 х. лв.

Финансовите приходи са формирани от преценка на инвестиционни имоти и капиталови инвестиции са в размер на 363 х.лв.

### Нетна печалба на акция

	31.12.2022 BGN '000	31.12.2021 BGN '000
Средно-претеглен брой акции	500	500
Нетна печалба/загуба за годината/периода (BGN'000)	(267)	(312)
<b>Нетна печалба/загуба на акция (BGN)</b>	<b>(534,000)</b>	<b>(624,000)</b>

**X. Допълнителна информация по смисъла на Приложение № 2 към чл. 10, т. 1, чл. 11, т. 1, чл. 21, т. 1, буква „а“ и т. 2, буква „а“ от НАРЕДБА № 2 от 09.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар**

1. Основните категории приходи на дружеството са свързани с инвестиции в акции и инвестиционни имоти, като техният дял за 2022 година е както следва.

	балансова стойност към 31.12.2022г в лв.	преценка на активи в лв.
<b>Капиталова инвестиция</b>	1 785 000	135 000
<b>инвестиционен имот - земя</b>	4 260 860	185 534
<b>инвестиционен имот - сгради</b>	243 311	42 269
<b>общо</b>	<b>6 289 171</b>	<b>362 803</b>

## ВФ АЛТЪРНАТИВ АД

2. Приходите от преценка на инвестиции, които са в реализирани 100% на вътрешни пазари, при източник на финансиране собствения капитал на дружеството.
3. Няма съществени сделки между дружеството и свързани лица, които да са извън обичайната му дейност или се отклоняват съществено от пазарните условия.
4. Няма събития и показатели с необичаен за характер, имащи съществено влияние върху дейността на дружеството.
5. През 2022 година няма сделки водени извънбалансово.
6. ВФ Алтърнатив АД притежава инвестиции в смесено предприятие - дружествени дялове в „Пирин Хил“ ООД в размер на 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди) дружествени дяла представляващи 18,69% от дяловете с право на глас на Пирин Хил ООД.
7. Дружеството е длъжник по сключен договор за заем с падеж 2026 година, лихвен процент 2% на годишна база и главница 300 000лв.
8. Дружеството няма отпуснати заеми, гаранции или поемане на задължения през 2022 година.
9. През периода 01.01.2022-31.12.2022 година, няма ново емитирани акции на дружеството.
10. Дружеството не публикува прогнози за очакваните си финансови резултати.
11. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, за покриване на задълженията си и балансира между входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежедневно и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.
12. Дружеството е инвестирало собствените средства, като в инвестиционните му намерения няма планове за извършване на нови разходи за инвестиции.
13. През отчетния период, няма промяна в основните принципи за управление на дружеството. Дружеството осъществява дейността си като се придържа към политиката на международно признатите стандарти и най-добрите практики на корпоративно управление.
14. В качеството му на алтернативен инвестиционен фонд ВФ Алтърнатив АД, има приети правила вътрешната организация и политика за управления на риска, които гарантират устойчивост на дейността и стабилно управление.
15. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година – няма промяна в органите за управление през 2022година.
16. Начислено възнаграждение на членовете на СД
  - Стефан Павлов - Изпълнителен член - 14898.84
  - Десислава Стоилова - Член - 0,00
  - Катерина Боева - Член - 0,00
17. Дружеството е емитент, няма статут на публично и не разкрива информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента.
18. Няма информация за договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.
19. Няма информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента.

Годишният финансов отчет към 31.12.2022 година е приет и одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 15.03.2023 година.

15.03.2023г.

Гр. София

Изпълнителен директор  
/Стефан Павлов

