



**Доклад за дейността на ВФ Алтърнатив АД  
за периода, завършващ на 31 Декември 2023 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 12.06.2020 г.) 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.

	<b>31.12.2023BG N '000</b>	<b>31.12.2022 BGN '000</b>
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>
<i>% на участие на юридически лица</i>	8%	8%
Брой акции, притежавани от физическите лица	<b>460</b>	<b>460</b>
<i>% на участие на физически лица</i>	92%	92%

## ВФ АЛТЪРНАТИВ АД

Акционери, притежаващи 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%
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%
ЗД ЕВРОИНС АД		40	8.00%

Към датата на отчета ВФ Алтърнатив АД притежава инвестиции в капитал - 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 31.12.2023 г. справедливата стойност на инвестицията е в размер на 1 800 000 (един милион и осемстотин 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 31.12.2023 г. са:

**Стефан Павлов - Изпълнителен член**

**Десислава Стоилова - Член**

**Катерина Боева - Член**

Към 31.12.2023 г. списъчният брой на персонала в дружеството е 3.

#### II. ДЕЙНОСТ НА „ВФ АЛТЪРНАТИВ“ АД ЗА ПЕРИОДА 01.01.2023 – 31.12.2023 г.

Към **31.12.2023** 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. Ръководството на ВФ „Алтърнатив“, след анализ на доходността на инвестиционните фондове, приема че ВФА е действал в интерес на своите акционери, като е запазил и съхранил стойността на инвестициите им.

#### 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

## ВФ АЛТЪРНАТИВ АД

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 (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 Еврозоната 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.

## ВФ АЛТЪРНАТИВ АД

	01.02.2024	01.02.2023	01.03.2022	01.04.2021	01.02.2020
<b>Euribor 1 week</b>	3.85%	1.88%	-0.59%	-0.58%	-0.49%
<b>Euribor 1 month</b>	3.86%	1.88%	-0.58%	-0.57%	-0.44%
<b>Euribor 3 months</b>	3.91%	2.16%	-0.57%	-0.55%	-0.38%
<b>Euribor 6 months</b>	3.86%	2.73%	-0.54%	-0.53%	-0.32%
<b>Euribor 12 months</b>	3.53%	3.32%	-0.50%	-0.50%	-0.25%

Източник: <https://www.euribor-rates.eu/>

Лихвите в глобален и регионален аспект бележат растеж, като са далеч от негативните стойности. Тенденцията е те да дадат резултат в овладяването на инфлацията в Евро-зоната като да се стабилизират в средносрочен аспект.

През декември 2023 г. месечната инфлация, измерена с индекса на потребителските цени в България (ИПЦ), е 0.3% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за декември 2023 г. спрямо декември 2022 г. е 4.7%.

Най-голямо е увеличението на цените в групите: развлечения и култура (+2.4%), ресторанти и хотели (+0.7%), разнообразни стоки и услуги (+0.7%) и хранителни продукти и безалкохолни напитки (+0.7%). Намаление е регистрирано в групите: транспорт (-1.5%), облекло и обувки (-0.6%), и съобщения (-0.3%).

Месечната инфлация, измерена с хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ), е 0.3%, а годишната инфлация е 5.0%.

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 несигурността, свързана 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.

**б.3** Ликвидният риск включва възможността на дружеството да покрие или погаси своите финансови задължения своевременно. „ВФ Алтърнатив“ АД прилага политика на прецизно

## ВФ АЛТЪРНАТИВ АД

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** Войната в Украйна, нестабилността на енергийните пазари водят със себе си нови рискове за глобалните финансови пазари, които е възможно да окажат влияние на дружеството.

### 2. Конфликт 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 31.12.2023 г. са в размер на 49 х. лв. по получени аванси от клиенти и 7 хил.лв към доставчици от страната.

Задълженията към персонала и социалното осигуряване са в размер на 81 х. лв., задължения за данъци 3 х. лв.

Други текущи задължения, представляващи получени краткосрочни заеми са в размер на 518 х.лв.

### IX. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Към 31.12.2023 г. „ВФ Алтърнатив“ АД реализира загуба от 220 хил. лева, общ размер на активите от 6 305 хил. лева и собствен капитал от 5 540 хил. лева.

Основни разходи за периода са Разходи за външни услуги 63 х. лв., Разходи за персонала и осигуровки 134 х. лв., Други разходи 28 х.лв, разходи за лихви 9 х. лв.

#### *Нетна печалба на акция*

	31.12.2023 BGN '000	31.12.2022 BGN '000
Средно-претеглен брой акции	500	500
Нетна печалба/загуба за годината/периода (BGN'000)	(198)	96
<b>Нетна печалба/загуба на акция (BGN)</b>	<b>(396)</b>	<b>192</b>

Годишният финансов отчет към 31.12.2023 година е приет и одобрен за публикуване от Съвета на директорите на 11.03.2024 година.

11.03.2024

Гр. София

Изпълнителен Директор:.....

( Стефан Павлов)