

## ДОГОВОРЕН ФОНД „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ”

**колективна инвестиционна схема от отворен тип  
за инвестиране във финансови инструменти, свързани със сектора на недвижимите  
имоти в България, Европейския съюз и трети пазари, при поемане на умерен до висок  
риск**

Договорен фонд “Алфа Индекс Имоти” (наричан по-долу “Алфа Индекс Имоти”, “Договорния фонд” или само “Фонда”), организиран и управляван от Управляващо Дружество “Алфа Асет Мениджмънт” ЕАД (“Управляващото дружество”), издава/продава дялове, предоставящи еднакви права на техните притежатели. Всеки работен ден (освен в случаите, предвидени в Проспекта) “Алфа Индекс Имоти” предлага на инвеститорите свои дялове за продажба и ги изкупува обратно по тяхно желание. Броят дялове на Договорния фонд се променя в зависимост от обема извършени продажби и обратно изкупуване на дялове.

*Проспектът за публично предлагане на дялове на “Алфа Индекс Имоти” (“Проспекта”) съдържа цялата информация за Договорния фонд, необходима за вземане на решение за инвестиране в издадените от Фонда дялове, включително основните рискове, свързани с Фонда и неговата дейност. Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в Проспекта. “Алфа Индекс Имоти” и Управляващото Дружество не са овластили никое лице да Ви предоставя различна информация. **Във Ваши интерес е да се запознаете с Проспекта, преди да инвестирате в дялове на Договорния фонд.***

*Членовете на Съвета на директорите на Управляващото Дружество отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на годишните финансови отчети на Договорния фонд отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Фонда, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.*

*Управляващото дружество отговаря пред притежателите на дялове в Договорния фонд за всички вреди, претърпени от тях в резултат от неизпълнение на задълженията от страна на УД „Алфа Асет Мениджмънт” ЕАД, включително от непълно, неточно и несвоевременно Изпълнение, когато то се дължи на причини, за които дружеството отговаря.*

**Получаване на допълнителна информация за “Алфа Индекс Имоти”, както и бесплатно предоставяне на настоящия проспект, при поискване от страна на инвеститорите, записващи дялове, може да се осъществи от Управляващо Дружество “Алфа Асет Мениджмънт” ЕАД:**

- в централния офис в гр. София 1000, ул. Кракра № 18, тел: +359 (2) 42 10 513, лице за контакти: Диана Конова, от 9:30 до 17:00 ч.;
- на Интернет страницата на Дружеството: [www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com)

*Инвестирането в дялове, включително издадени от договорни фондове, които изкупуват обратно дяловете си, е свързано с определени **рискове**. Вж. раздел “Рискови фактори” от Проспекта, съдържащи основните рискове, специфични за Фонда и неговите дялове.*

---

## Съдържание

<b>ДФ „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ”: НАКРАТКО .....</b>	<b>5</b>
<b>КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ФОНДА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ.....</b>	<b>6</b>
КАКВО ПРЕДСТАВЛЯВА ДОГОВОРНИЯТ ФОНД .....	6
ДЯЛОВЕ.....	6
ОТКЪДЕ ИДВА ПЕЧАЛБАТА НА ИНВЕСТИТОРА? .....	6
В КАКВО ЩЕ ИНВЕСТИРА “АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ”?.....	6
КАКВО ПЛАЩАТ ИНВЕСТИТОРИТЕ В ДОГОВОРЕН ФОНД .....	7
КАКВИ СА ПРЕДИМСТВАТА НА ДОГОВОРНИТЕ ФОНДОВЕ.....	7
ОСНОВНИ РИСКОВЕ .....	7
<b>ДЕФИНИЦИИ И СЪКРАЩЕНИЯ .....</b>	<b>8</b>
<b>УПРАВЛЕНИЕ НА “АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ” .....</b>	<b>9</b>
УПРАВЛЯВАЩО ДРУЖЕСТВО .....	9
<i>Държава членка по произход.....</i>	9
<i>Членове на Съвета на директорите .....</i>	10
<i>Инвестиционен консултант.....</i>	11
<i>Други колективни инвестиционни схеми, управлявани от Управляващото дружество .....</i>	11
<i>Управление и функциониране на “Алфа Индекс Имоти”.....</i>	11
<i>Делегиране на функции от страна на Управляващото дружество .....</i>	13
БАНКА ДЕПОЗИТАР .....	15
ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК .....	15
ОДИТОР.....	15
ВЪНШНИ КОНСУЛТАНТИ.....	15
<b>ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ, СТРАТЕГИИ И ПОЛИТИКИ .....</b>	<b>16</b>
ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ .....	16
ИНВЕСТИЦИОННА СТРАТЕГИЯ И ПОЛИТИКА. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ДЕЙНОСТТА .....	16
ИНВЕСТИЦИОННА СТРАТЕГИЯ И ПОЛИТИКА.....	16
СЪСТАВ И СТРУКТУРА НА АКТИВИТЕ .....	17
ИНВЕСТИЦИОННИ ОГРАНИЧЕНИЯ .....	18
ПРАВИЛА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ДОХОДА .....	19
ДРУГИ ОГРАНИЧЕНИЯ .....	19
РЕД ЗА ПРИВЛИЧАНЕ НА ЗАЕМНИ СРЕДСТВА ОТ ФОНДА.....	20
ПРОМЕНИ В ИНВЕСТИЦИОННА СТРАТЕГИЯ, ПОЛИТИКА И ОГРАНИЧЕНИЯ .....	20
РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НА ФОНДА.....	21
<b>ПРАВИЛА ЗА ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ .....</b>	<b>22</b>
ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ .....	22
ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ.....	22
ОЦЕНКА НА ПАСИВИТЕ .....	23
ПУБЛИКУВАНЕ НА НСА, НА ЕМИСИОННАТА СТОЙНОСТ И ЦЕНАТА НА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ.....	24
<b>ПОКУПКИ И ПРОДАЖБИ НА ДЯЛОВЕ.....</b>	<b>25</b>
ПОКУПКА НА ДЯЛОВЕ НА ДФ “АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ” .....	25
<i>Покупка на дяловете от Управляващото дружество .....</i>	25
<i>Покупка на дяловете на Фонда през Интернет.....</i>	27
<i>Други начини за покупка на дялове на Фонда .....</i>	27
ПРОДАЖБА НА ДЯЛОВЕ НА ДФ “АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ” .....	28
<i>Обратно изкупуване на дяловете от Фонда .....</i>	28
<i>Обратно изкупуване на дяловете на Фонда през Интернет.....</i>	28
<i>Плащане на цената за обратно изкупените дялове. ....</i>	30
<i>Временно спиране на обратното изкупуване .....</i>	30

Актуализиран проспектен доклад на Договорен фонд "Алфа Индекс Имоти"

РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ, НА КОИТО СА ПРИЕТИ ЗА ТЪРГОВИЯ ДЯЛОВЕТЕ НА "АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ" .....	31
ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА ДЯЛОВЕ НА ФОНДА .....	31
<b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ .....</b>	<b>33</b>
ТРАНЗАКЦИОННИ РАЗХОДИ .....	33
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ, ПЛАТИМИ ОТ ДОГОВОРНИЯ ФОНД .....	33
Начин на изчисляване на възнаграждението на Управляващото дружество .....	33
Начин на изчисляване на възнаграждението на Банката-депозитар .....	34
Други оперативни разходи .....	34
Исторически данни за възнагражденията, платими от Договорния фонд .....	35
<b>ПРОФИЛ НА ТИПИЧНИЯ ИНВЕСТИТОР .....</b>	<b>36</b>
<b>РИСКОВ ПРОФИЛ .....</b>	<b>37</b>
ПАЗАРЕН РИСК .....	37
СЕКТОРЕН РИСК .....	37
ЛИКВИДЕН РИСК .....	38
ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК .....	38
РЕГУЛАТИВЕН РИСК .....	38
ЛИХВЕН РИСК .....	38
ИНФЛАЦИОНЕН РИСК .....	38
ОПЕРАТИВЕН РИСК .....	38
ВАЛУТЕН РИСК .....	39
ДРУГИ СИСТЕМНИ РИСКОВЕ .....	39
<b>ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>40</b>
<b>ДАНЪЧЕН РЕЖИМ .....</b>	<b>41</b>
КОРПОРАТИВНО ДАНЪЧНО ОБЛАГАНЕ НА ДФ "АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ" .....	41
ОБЛАГАНЕ ДОХОДИТЕ НА ПРИТЕЖАТЕЛИТЕ НА ДЯЛОВЕ ОТ ФОНДА .....	41
ДАНЪК ВЪРХУ КАПИТАЛОВАТА ПЕЧАЛБА .....	41
Общи положения .....	41
Данъчно облагане на местните физически лица .....	42
Данъчно облагане на физически лица, установени за данъчни цели в държава-членка на ЕС или в друга държава-членка на ЕИП .....	42
Данъчно облагане на физически лица, установени в трета държава .....	42
Данъчно облагане на местни юридически лица и чуждестранни юридически лица от място на стопанска дейност в Република България .....	43
Данъчно облагане на чуждестранни юридически лица .....	43
Данък върху наследството .....	43
Данък върху дарение .....	44
ЗАДЪЛЖЕНИЕ ЗА ПРЕДОСТАВЯНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ОТ СТРАНА НА УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО .....	44
<b>ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>45</b>
ДОПЪЛНИТЕЛНИ ДАННИ ЗА ДФ "АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ" .....	45
ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ИМУЩЕСТВОТО И ДЯЛОВЕТЕ НА ФОНДА .....	45
Имущество. Нетна стойност на активите .....	45
Номинална стойност и брой дялове .....	45
Вид на дяловете. Права по дяловете .....	45

## ДФ „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ”: НАКРАТКО

### „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ”

гр. София, адрес за контакти ул. “Кракра” № 18, тел (02) 42 10 513, ел. поща: [aam@alfafunds.com](mailto:aam@alfafunds.com), интернет страница [www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com).

ДФ “Алфа Индекс Имоти” е колективна схема от отворен тип за инвестиране във финансови инструменти, свързани със сектора на недвижимите имоти в България, ЕС и трети пазари, посочени изрично в проспекта. Договорният фонд може да инвестира и в банкови депозити или други платежни средства.

Договорният фонд е обособено имущество за колективно инвестиране в горепосочените инструменти с оглед постигане на инвестиционните цели, описани по-долу. Фондът е разделен на дялове, които постоянно се издават/продават и изкупуват обратно.

Фондът не е юридическо лице и се организира и управлява от управляващо дружество. Фондът е учреден и вписан в регистъра на Комисията за финансов надзор през месец март 2006 г.

**Инвестиционни цели:** Нарастване стойността на инвестициите на притежателите на дялове при поемане на умерен риск и осигуряване ликвидност на вложението.

**Кой може да инвестира:** Лица, търсещи доходност, по-висока от тази по банковите депозити и готови да инвестират в средносрочен план при умерено ниво на риск.

### РИСКОВЕ

Притежателите на дялове в ДФ “Алфа Индекс Имоти” могат да изгубят пари при инвестиране в дялове на Фонда. Вашата инвестиция не е гарантирана от държавата или гаранционен фонд.

**Регулативен риск.** Промяната в данъчните закони, както и на други приложими закони и нормативни актове може да се отрази неблагоприятно върху финансовите резултати на Договорния фонд.

**Пазарен риск.** При промени в състоянието на пазара на ценни книжа, в икономическата среда, деловата активност на емитентите или други значими фактори, стойността на инвестициите на Фонда може да се понижи, а оттам да намалее и стойността на дяловете на инвеститорите.

**Секторен риск.** Развитие на пазара на недвижими имоти ще има определящ ефект върху стойността на инвестициите на Фонда. Възможно е едно понижение на цените в сектора да намали очакваните печалби на компаниите в сектора и по този начин да окаже негативно влияние върху цената на финансовите им инструменти, а оттам – и върху стойността на портфейла на Фонда.

**Ликвиден риск.** Може да се окаже трудно или невъзможно Управляващото Дружество да продаде някои притежавани от Фонда ценни книжа на изгодна цена в разумен срок.

### УПРАВЛЕНИЕ И ФУНКЦИОНИРАНЕ

**Управляващо Дружество.** Цялата дейност на ДФ “Алфа Индекс Имоти”, включително неговия инвестиционен портфейл, продажбата и обратното изкупуване на дялове и разкриването на информация се управлява от Управляващо Дружество “Алфа Асет Мениджмънт” ЕАД, гр. София, ул. “Кракра” 18. Едноличен собственик на капитала на Управляващото Дружество е “Финансиа Груп” АД.

**Банка Депозитар.** ТБ “Юробанк България” АД (наричана по-долу и само “Банка Депозитар”) съхранява активите на ДФ “Алфа Индекс Имоти” и контролира неговите операции и изчисляването на нетната стойност на активите на Фонда.

**Инвестиционен Посредник.** “Булброкърс” ЕАД сключва инвестиционните сделки на Фонда, в изпълнение на нарежданията на Управляващото Дружество.

## КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ФОНДА ЗА НЕПРОФЕСИОНАЛНИ ИНВЕСТИТОРИ

*Информацията по-долу дава отговор на въпросите какво точно представлява договорния фонд, как функционира, в какво инвестира и с какви рискове е свързана покупката на дялове от него.*

### КАКВО ПРЕДСТАВЛЯВА ДОГОВОРНИЯТ ФОНД

Договорният фонд представлява обща инвестиция, направена от голяма група хора, които имат еднакви инвестиционни намерения. Всеки от инвеститорите влага различна сума според възможностите си, като на база на внесената сума се определя и неговия дял във фонда. Ако инвестициите донесат печалба, тя ще доведе до пропорционално увеличение на стойността на този дял. Ако от инвестицията се реализира загуба, тя ще доведе до съответно пропорционално намаление на тази стойност. Набраните от инвеститорите средства се управляват от лицензирано от Комисията за финансов надзор управляващо дружество, което назначава необходимия екип от професионалисти, които да инвестират набраните средства. Предимство на Договорните фондове е, че те трябва задължително да предлагат всеки работен ден своите дялове за продажба и обратно изкупуване (след достигане на нетна стойност на активите от 500 000 лв.) по определени по предварително установен начин цени, осигурявайки по този начин ликвидност на инвеститорите.

### ДЯЛОВЕ

Срещу вложените си в Договорния фонд пари, инвеститорите получават дялове. Броят дялове, притежавани от инвеститора, удостоверява каква част от общия размер на активите на Договорния фонд притежава. Цената на един дял се променя всеки ден в зависимост от това как се движат инвестициите на фонда. Когато стойността на инвестициите се покачва, се покачва и цената на един дял на фонда, и обратно. По искане на притежателите на дялове, Фондът изкупува обратно своите дялове по цена, базирана на нетната стойност на активите му минус разходите по обратното изкупуване.

*Подробна информация за характеристиките на дяловете на Договорния фонд и правата по тях е посочена в Раздела “Допълнителна информация” от този проспект.*

### ОТКЪДЕ ИДВА ПЕЧАЛБАТА НА ИНВЕСТИТОРА?

Инвеститорът може да реализира печалба, в случай че продаде закупените дялове от ДФ на друг инвеститор или обратно на Управляващото дружество на по-висока цена от цената, на която ги е закупил. Ако обаче цената, по която се продадат, е по-ниска от платената за тях, то инвеститорът ще реализира загуба.

*Подробна информация за реда и начина за покупка и обратно изкупуване на дяловете от Договорния фонд, както и за политиката за разпределение на печалбата на Фонда, е посочена в Раздел “Покупка на дялове” и следващи от този проспект и в Раздел “Продажба на дялове” и следващи от този проспект.*

### В КАКВО ЩЕ ИНВЕСТИРА “АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ”?

Договорните фондове могат да инвестират събраните от инвеститорите средства в множество инструменти – от държавни ценни книжа до акции на чужди компании, като това се определя от инвестиционните цели на фонда, законовите ограничения за инвестиране и ограниченията, включени в техните правила.

Правилата на ДФ “Алфа Индекс Имоти” предвиждат до 100% от набраните средства да се вложат във финансови инструменти, свързани със сектора на недвижимите имоти в България, ЕС и трети пазари, посочени изрично в проспекта. Договорният фонд може да инвестира и в банкови депозити или други платежни средства.

Направените от Договорния фонд инвестиции се преоценяват ежедневно в съответствие с Правила за оценка на активите на Договорния фонд. Обикновено активите, които се търгуват публично в достатъчно голям обем, се оценяват по последната им пазарна цена, а останалите – на база най-добри оферти “купува” или методи, описани в Правилата. На база на направената оценка на активите се определя и стойността на един дял на Фонда.

*Подробна информация за инвестиционната политика и дейност на Договорния фонд е посочена в раздела “Инвестиционни цели, стратегии и политики” от този проспект. Методите за оценка на активите – собственост на договорния фонд са описани в раздела “Покупка и продажба на дялове” от този проспект.*

## **КАКВО ПЛАЩАТ ИНВЕСТИТОРИТЕ В ДОГОВОРЕН ФОНД**

Покупката и притежаването на дялове на договорен фонд са свързани с някои разходи. На първо място, инвеститорът заплаща определена сума веднага при покупката на дяловете – това са разходите по емитирането на дяловете на фонда, в размер на 0.5% от нетната стойност на активите на един дял и разходите по обратно изкупуване на дяловете на фонда, в размер на 0.5% от нетната стойност на активите на един дял. Освен това има разходи, които се заплащат от самия договорен фонд – такса за управление в полза на Управляващото дружество, брокерски комисионни и други. Тези разходи, макар и плащани от фонда, ще намалят печалбата на инвеститора.

*Подробна информация за видовете и размера на разходите, заплащани от инвеститора, както и разходите на Договорния фонд е посочена в Раздела “Информация за разходите” от този проспект.*

## **КАКВИ СА ПРЕДИМСТВАТА НА ДОГОВОРНИТЕ ФОНДОВЕ**

Основните предимства на договорните фондове са:

- **прозрачност и защита на инвеститорите** – следят се стриктно от регулиращият орган в лицето на Комисията за финансов надзор;
- **разпределение на риска** – то се изразява в притежаването на голям брой различни инструменти едновременно. Така дори някоя от конкретните инвестиции да се окаже губеща, тази загуба ще бъде компенсирана изцяло или до известна степен от останалите;
- **ликвидност** – инвеститорът разполага със сумите до броени дни, тъй като може да продаде във всеки един момент дела си обратно на Управляващото дружество;
- **необлагаеми печалби;**
- **възможност за участие с малки суми;**
- **професионално управление.**

## **ОСНОВНИ РИСКОВЕ**

Важно е да се има предвид, че инвестицията в дялове на Договорния фонд не е гарантирана от държавата или гаранционен фонд. При все че водеща инвестиционна цел на ДФ “Алфа Индекс Имоти” е нарастване на стойността на дяловете във Фонда, няма пълна сигурност, че инвестицията в тях няма да се окаже губеща. Възможно е част от или всички направени инвестиции на Договорния фонд да се окажат губещи или по някаква друга причина, цените на дяловете на Фонда да се понижат значително.

*Подробна информация за основните рискове, специфични за Фонда и неговите дялове е посочена в Раздела “Основни рискове” от този проспект.*

## ДЕФИНИЦИИ И СЪКРАЩЕНИЯ

Долупосочените термини и съкращения са употребени в Проспекта със следното значение:

<b>БФБ или Борсата</b>	е “Българска фондова борса – София” АД;
<b>КФН или Комисията</b>	е Комисията за финансов надзор на Република България;
<b>Заместник-председател на КФН</b>	е Заместник-председателя, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” на Комисията за финансов надзор;
<b>ЗДКИСДКПИ</b>	е Закон за дейността на колективните инвестиционни схеми и другите предприятия за колективно инвестиране;
<b>Регулиран пазар</b>	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;
<b>Диверсификация</b>	е инвестиционна стратегия за намаляване на риска посредством инвестиране в различни категории инвестиции: акции, облигации, и т.н., включително в ценни книжа от една категория, но издадени от различни емитенти и от различни държави;
<b>Емитент</b>	е издателят на ценните книжа и/или задълженото лице по тях към притежателите на книгата;
<b>Акции</b>	са дялови ценни книжа, даващи право на глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял;
<b>Права</b>	са ценни книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала на публично дружество;
<b>Дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ)</b>	е акционерно дружество, което набира парични средства от широк кръг инвеститори, чрез издаването от него ценни книжа, с цел инвестирането им в недвижими имоти или вземания. Дружествата със специална инвестиционна цел, инвестиращи в имоти се учредяват и действат по реда на специалния Закон за дружествата със специална инвестиционна цел и са с предмет на дейност покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им. Съгласно закона, този тип дружества не могат да извършват друг вид търговски сделки, печалбата им е необлагаема и те са длъжни да разпределят 90% от нея като дивидент.
<b>Колективна инвестиционна схема</b>	е предприятие, организирано като инвестиционно дружество, договорен фонд или дялов тръст, получило разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 2009/65/ЕО;
<b>Ликвидност</b>	означава възможността за своевременна продажба на актив във всеки желан момент, без да се понесат ценови загуби при продажбата спрямо пазарните нива;
<b>Работен ден</b>	е денят, който е работен за офисите, където се продават и изкупуват обратно дяловете на Договорния фонд.



## УПРАВЛЕНИЕ НА "АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ"

Този раздел съдържа информация за:

- *Управляващото дружество, което организира и управлява Фонда;*
- *Лицето, което непосредствено взема инвестиционните решения по управлението на Фонда (инвестиционния консултант);*
- *Инвестиционния посредник, който изпълнява инвестиционните решения и нареждания на управляващото дружество при управление на Фонда;*
- *Банката депозитар, която съхранява активите на Фонда и контролира операциите по неговото управление, вкл. изчисляването на нетната стойност на активите му;*
- *Одиторите на Фонда;*
- *Външните консултанти на Управляващото дружество във връзка с организирането и управлението на Фонда.*

Като договорен фонд, "Алфа Индекс Имоти" не е юридическо лице и няма органи на управление. Фондът се организира и управлява от *Управляващо Дружество "Алфа Асет Мениджмънт" ЕАД*, с разрешение, издадено от КФН. Основните въпроси относно съществуването, функционирането и прекратяването на Договорния фонд, имуществото на Фонда и правата на притежателите на дялове от него се определят с Правилата на Фонда, които се приемат и изменят от Съвета на директорите на Управляващото дружество и се одобряват от КФН, по предложение на заместник-председателя на комисията, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

Съгласно Правилата на Фонда, Управляващото дружество управлява Договорния фонд, като взема необходимите решения, свързани с неговата организация, функциониране и прекратяване. Тези решения се вземат от Съвета на директорите на Управляващото дружество. Решенията относно инвестиране на активите на Договорния фонд се вземат от инвестиционния консултант – служител на Управляващото дружество в съответствие с инвестиционните цели, стратегията и ограниченията на Фонда и Вътрешните правила на Управляващото дружество. Решенията, свързани с текущото оперативное управление на Фонда, се вземат от Изпълнителния член на Съвета на директорите (Изпълнителния директор) на Управляващото дружество.

Договорният фонд се представлява пред трети лица от лицето, представляващо Управляващото дружество (Изпълнителния директор), което действа от името на Управляващото дружество, като посочва, че действа за сметка на Фонда.

### УПРАВЛЯВАЩО ДРУЖЕСТВО

#### Държава членка по произход

ДФ "Алфа Индекс Имоти" и Управляващото дружество, което организира и управлява договорния фонд, са с произход Република България.

Управляващо дружество на ДФ "Алфа Индекс Имоти" е "Алфа Асет Мениджмънт" ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. "Кракра" № 18 тел.: +359 (2) 42 10 513, електронен адрес (e-mail): [aam@alfafunds.com](mailto:aam@alfafunds.com), електронна страница в Интернет (web-site) [www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com).

"Алфа Асет Мениджмънт" ЕАД е учредено по решение на Учредителното събрание, проведено на 16 януари 2006 г. и не е ограничено със срок за съществуването си. Притежава лиценз за извършване на дейност като управляващо дружество № 12-УД/16.02.2006 г., издаден въз основа на Решение на КФН № 116-УД/14.02.2006 г. Вписано е в Търговския регистър, воден от Агенция по вписванията под ЕИК 175037316. С Решение № 242-ДФ/29.03.2006 г. на КФН е издадено Разрешение № 22-ДФ/03.04.2006 г. за организиране и управление на ДФ "Алфа Индекс Имоти".

#### **Членове на Съвета на директорите**

Членове на Съвета на директорите на Управляващото дружество са *Иван Денчев Ненков*, *Диана Валентинова Конова* и *Любомир Иванов Евстатиев*.

*Иван Денчев Ненков* е Председател и изпълнителен член на Съвета на директорите на Управляващото дружество. Притежава магистърска степен по Международни икономически отношения от УНСС, където се дипломира през 1994 г. Има над 20 години опит в управлението на инвестиционни компании, банкови и небанкови финансови институции. От 1999 г. е част от управленския екип на Алфа Финанс Холдинг АД – водеща българска финансова, инвестиционна и икономическа група с над 15-годишен успешен опит в инвестиране, управление, реструктуриране, развитие и продажба на различни компании и дружества, с обособени бизнес направления в областта на финансовите услуги, недвижимите имоти и проекти за чиста енергия. От 2008 г. е Председател на Съвета на директорите на Финанса Груп АД - компания, консолидираща дейностите по предоставяне на финансовите услуги в рамките на холдинга. От 1999 г. е председател на Съвета на директорите на „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД – инвестиционен посредник с пълен лиценз, издаден от КФН. Управлява и представлява консултантската компания БУЛБРОКЪРС КОНСУЛТИНГ, специализирана в предоставянето на финансови консултации, концесии и корпоративно реструктуриране. От 01.12.2017 г. е член на Съвета на директорите на „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД.

*Диана Валентинова Конова* е член на Съвета на директорите на Управляващото дружество. Завършва висше юридическо образование в СУ „Св. Климент Охридски“ през 2003 г. със специализация по правораздаване. Работила е като ръководител на правен отдел, прокуриснт и директор на секторите за оперативни функции и кредитна администрация в две небанкови финансови институции. От 2013 до 2016 г. е директор на дирекция „Административно и правно обслужване“ в Национална компания „Стратегически инфраструктурни проекти“ с фокус върху нормативното съответствие при провеждане на процедури по обществени поръчки, изпълнение и отчитане на проекти, финансирани със средства по Оперативна програма на Европейския съюз. От месец май 2016 г. е главен юрисконсулт на ИП „Булброкърс“ ЕАД и правен консултант на дружествата от групата на „Алфа финанс холдинг“ АД. От месец Септември 2017 г. е член на Надзорния съвет на дъщерната Капитал Банка АД, Скопие, а от 01.12.2017 г. е член на Съвета на директорите на „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД.

*Любомир Иванов Евстатиев* има магистърска степен по финанси от Университета за национално и световно стопанство, София. Разполага със значителен опит в сферата на консултантските услуги. Участва в едни от най-значителните приватизационни и М&А сделки в страната. Като част от екипа на „Булброкърс Консултинг“ ЕООД е участвал в структурирането и осъществяването на над 100 сделки в областта на сливанията и придобиванията, приватизацията, публичното предлагане, концесионни процедури и др. Понастоящем той е управител на „Булброкърс Консултинг“ ЕООД, както и изпълнителен директор на „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД.

## **Инвестиционен консултант**

Решенията относно инвестиране на активите на ДФ “Алфа Индекс Имоти” се вземат от Васил Валентинов Атанасов, инвестиционен консултант на Управляващото дружество. Васил Атанасов е завършил Бизнес администрация и Финанси в УНСС (2002г.). Кариерата му започва като журналист, след което става икономически редактор на вестник Дневник. От 2011 г. е изпълнителен директор на Рапидо Експрес енд Лоджистикс ЕООД. Васил Атанасов е лицензиран инвестиционен консултант, притежаващ Сертификат за придобито право за извършване на дейност като инвестиционен консултант 120-ИК/12.06.2006 г. От 22 януари 2018 г. Васил Атанасов е служител в Алфа Асет Мениджмънт ЕАД, а от 01 февруари 2018 г. и инвестиционен консултант на УД Алфа Асет Мениджмънт ЕАД.

Други колективни инвестиционни схеми, управлявани от Управляващото дружество

Към датата на проспекта Управляващото дружество е получило разрешение да организира и управлява три други колективни инвестиционни схеми – Договорен фонд “Алфа SOFIX Индекс”, Договорен фонд “Алфа Избрани Акции” и Договорен Фонд “Алфа Ликвидни Средства”(с ново наименование ДФ „Дигитална Трансформация“).

Договорен фонд “Алфа SOFIX Индекс” е вписан в регистъра на Комисията за финансов надзор с Решение No 466-ДФ 12.07.2006 г. и предлага публично дялове от 16.08.2006 г. Фондът инвестира в акции и права, включени в индекса SOFIX на БФБ.

Договорен фонд “Алфа Избрани Акции” е вписан в регистъра на Комисията за финансов надзор с Решение No 1210-ДФ/21.09.2007 г. и предлага публично дялове от 10.10.2007 г. Инвестиционната политика на Фонда включва най-малко 70% от набраните средства да се вложат в ценни книжа и инструменти на паричния пазар, търгувани на или допуснати до регулиран пазар в България, страните от ЕС или трети страни, включени в списък, одобрен от КФН, а останалите средства - в дялове на колективни инвестиционни схеми, депозити и акции на дружества, които предстои да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар до 1 година.

Договорен фонд “Алфа Ликвидни Средства”(с ново наименование „Дигитална Трансформация“) е колективна схема от отворен тип. Основна цел на инвестиционната дейност на Фонда е запазване на реалната стойност и нарастване на направените инвестиции във времето чрез реализиране в условията на умерен до висок риск на лихвен и капиталов доход, който е по-висок от дохода при алтернативните форми на инвестиране на частен капитал и осигуряване на ликвидност на притежателите на дялове. Реализираният доход не се разпределя между притежателите на дялове, а се реинвестира и увеличава стойността на дяловете. Фондът е учреден и вписан в регистъра на Комисията за финансов надзор с Решение No 648-ДФ 15.07.2009 г. и предлага публично дялове от 05.08.2009 г.

## **Управление и функциониране на “Алфа Индекс Имоти”**

Съгласно Правилата на “Алфа Индекс Имоти”, Управляващото дружество, членовете на неговия Съвет на директорите и неговият инвестиционен консултант са длъжни да действат в най-добър интерес на всички притежатели на дялове в Договорния фонд, като се ръководят само от този интерес при управлението на Фонда.

Управляващото дружество е длъжно да управлява дейността на Фонда, като извършва набиране на парични средства чрез публично предлагане на дялове (продажба на дялове на Фонда), инвестиране на набраните парични средства в ценни книжа и обратно изкупуване на дяловете на Фонда. Управляващото дружество продава и изкупува обратно дяловете на Договорния фонд, като за целта осигурява офиси за извършване на посочените действия.

Функциите на Управляващото дружество по инвестиране на набраните парични средства включват анализ на пазара на ценни книжа, формиране на портфейл от ценни книжа и други инструменти, и оценка на неговата ефективност. При осъществяване на дейността си Управляващото дружество формира инвестиционни решения и дава нареждания за тяхното изпълнение на упълномощените от него инвестиционни посредници.

При продажбата и обратното изкупуване на дялове, Управляващото дружество изчислява емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете на Фонда под контрола на Банката-депозитар, води счетоводството, поддържа и съхранява отчетността и изпълнява всички други подобни задължения. Управляващото дружество управлява цялостната маркетингова дейност на Договорния фонд. Управляващото дружество извършва и всички други дейности, които са необходими във връзка със законосъобразното функциониране и прекратяване на Фонда.

Управляващото дружество е длъжно да управлява дейността на Договорния фонд като спазва законовите изисквания и извършва следните действия:

**1.** сключване, контрол върху изпълнението, прекратяване и разваляне на договорите с Банката-депозитар и инвестиционните посредници, изпълняващи инвестиционните нареждания относно управлението на портфейла на Фонда;

**2.** изготвяне и представяне за потвърждение от КФН на проспектен за публично предлагане на дялове от Фонда;

**3.** изменение и допълване на тези Правила, на Правилата за оценка на портфейла и други вътрешни актове, както и относно актуализация на проспекта на Фонда;

**4.** извършване на всички фактически и правни действия за приемане на дяловете за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

**5.** организиране и провеждане на рекламна и маркетингова кампания на Фонда;

**6.** продажба и обратно изкупуване на дяловете на договорния фонд;

**7.** определяне на състава и структурата на портфейла в съответствие с инвестиционните цели и политика, както и в съответствие с инвестиционните ограничения, определени в правилата, проспекта или в нормативен акт;

**8.** анализ на пазара на финансови инструменти и разработване на прогнози относно изменението на цените на финансовите инструменти от портфейла;

**9.** вземане на инвестиционни решения и даване на нареждания за закупуване на финансови инструменти с предоставените от Договорния фонд средства;

**10.** вземане на инвестиционни решения и даване на нареждания за продажба на финансовите инструменти в портфейла и за замяната им с нови;

**11.** определяне, под контрола на банката-депозитар, на нетната стойност на активите, емисионната цена и цената на обратно изкупуване на дяловете на Договорния фонд;

**12.** вземане на решения за временно спиране на издаването и обратното изкупуване на дяловете на фонда, респективно за възобновяване на обратното изкупуване, и за уведомяване на КФН в сроковете по чл. 22, ал. 2 от ЗДКИСДПКИ;

**13.** вземане на решения за сключване на договор за заем;

**15.** избор и освобождаване на регистрираните одитори на Фонда;

**16.** подготовка на годишния отчет и осигуряване на неговата заверка, както и подготовка на шестмесечни отчети и месечни счетоводни баланси; съответно тяхната публикация и представянето им в КФН;

17. решение за преобразуване и прекратяване на Договорния фонд;

18. решение за избор на ликвидатор при настъпване на основание за прекратяване на фонда;

19. всички други дейности, които са необходими във връзка със законосъобразното функциониране на Фонда.

Съгласно Правилата на Фонда, годишното възнаграждение на Управляващото дружество е в размер до 1.5 (едно цяло и пет) на сто от средната годишна нетна стойност на активите на Договорния фонд. Управляващото дружество може да се откаже от част от това възнаграждение. Възнаграждението се начислява всеки работен ден. По своя преценка в определени дни Управляващото дружество може да не начисли никакво или да начисли по-малко от допустимото възнаграждение. Начислените през месеца дневни възнаграждения се заплащат на Управляващото дружество сумарно за целия месец в първият работен ден на следващия месец.

Управляващото дружество си удържа и разходи за продажба на дялове в размер на 0,5 на сто от нетната стойност на активите на един дял и за обратно изкупуване в размер на 0,5 на сто. Тези разходи се включват в емисионната стойност, съответно в цената на обратно изкупуване на дяловете.

Освен възнаграждението на Управляващото дружество, разходите за дейността на Договорния фонд включват:

1. всички разходи за лицензиране, приемане за търговия на регулиран пазар и регистриране на дяловете като безналични финансови инструменти – разходи съответно към КФН, БФБ и ЦД;

2. възнаграждение на Банката депозитар – съгласно договора с Банката депозитар;

3. възнаграждения и такси на инвестиционните посредници, банки, Борсата и Централния депозитар, и други подобни, свързани с инвестиране на активите на Договорния фонд;

4. възнаграждението на одиторите за заверка на годишния финансов отчет на Договорния фонд, разходите за реклама и маркетинг на Фонда, за контакти с инвеститорите, текущите такси за надзор, членство и други подобни на Комисията, Борсата и Централния депозитар и други държавни органи и институции, свързани с дейността на Фонда;

5. други разходи, посочени в Правилата за сметка на Фонда, съдебни и други разходи, свързани със защита интересите на притежателите на дялове в Договорния фонд, както и други извънредни разходи, свързани с дейността на Фонда.

Всички разходи, непосочени в Правилата на Фонда като разходи за негова сметка, са за сметка на Управляващото дружество.

#### **Делегиране на функции от страна на Управляващото дружество**

Управляващото дружество може да сключи договор, с който да делегира на трето лице функции и действия по отношение на:

- управление на инвестициите;
- администриране на дяловете, включително правни услуги и счетоводни услуги във връзка с управление на активите, искания за информация на инвеститорите, оценка на активите и изчисляване цената на дяловете, контрол за спазване на законовите изисквания, разпределение на дивиденди и други плащания, издаване, продажба и обратно изкупуване на дялове, изпълнение на договори, водене на отчетност;

- маркетингови услуги;
- управление на дейността на национални инвестиционни фондове;
- съхранение и администриране на дялове на предприятия за колективно инвестиране.

Делегирането на функции на трето лице се извършва при задължително спазване на следните изисквания:

1. Управляващото дружество уведомява Комисията най-късно до края на работния ден, следващ сключването на договор с трето лице, относно сключването и съществените условия на договора;
2. сключването на договор с трето лице не трябва да създава пречки за ефективното упражняване на надзорните функции на комисията или на заместник-председателя, както и да възпрепятства управлението на колективната инвестиционна схема в най-добър интерес на инвеститорите;
3. не може да сключва договор с трето лице, чиито интереси могат да влязат в конфликт с интересите на управляващото дружество, колективната инвестиционна схема или националния инвестиционен фонд, чиято дейност то управлява;
4. договърът с трето лице трябва да съдържа разпоредби, даващи възможност на лицата, ръководещи управляващото дружество, да осъществяват по всяко време ефективен надзор върху дейността на третото лице във връзка с изпълнението на сключения договор, включително да получават периодично и/или при поискване информация от това лице;
5. договърът с трето лице трябва да съдържа разпоредби, създаващи възможност за лицата, ръководещи управляващото дружество, да дават по всяко време допълнителни указания на насрещната страна по договора и едностранно да го прекратяват без предизвестие, когато това е в интерес на инвеститорите;
6. третото лице трябва да разполага с необходимите технически и организационни възможности и квалифицирани служители, за да изпълнява делегираните функции и действия;
7. делегирането на функции не може да бъде в степен, в която управляващото дружество вече не може да се смята за такова по отношение на съответната колективна инвестиционна схема или национален инвестиционен фонд или по начин, по който ще изпълнява функции само по приемане и предаване на информация.

Когато делегирането на функции и действия се отнася до управление на инвестициите, трябва да бъдат спазени следните допълнителни изисквания:

1. делегирането се извършва в съответствие с критерии за преразпределение на инвестициите, установявани периодично от управляващото дружество;
2. третото лице, на което се делегират функции, трябва да е лицензирано или регистрирано за целите на управлението на активи и да подлежи на надзор за спазване на изискванията за осъществяване на дейност;
3. да е осигурено сътрудничеството между комисията и органа, осъществяващ надзор върху третото лице, когато се делегират функции по управление на инвестициите на лице от трета държава.

Делегирането на функции по отношение на управлението на инвестициите се допуска само, ако е издадено предварително одобрение за това от КФН по предложение на Заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“.

Делегирането на функции и действия не освобождава управляващото дружество, съответно депозитаря, от отговорностите по договора за управление, съответно по договора за депозитарни услуги.

## **БАНКА ДЕПОЗИТАР**

Управляващото дружество е избрало за Банка депозитар на Договорния фонд Търговска банка "Юробанк България" АД, гр. София.

Банката депозитар извършва депозитарно обслужване на Договорния фонд като съхранява и осъществява надзор върху активите на договорния фонд, в това число:

1. съхранява паричните средства на Фонда;
2. съхранява наличните финансови инструменти, притежавани от Фонда;
3. води безналичните финансови инструменти, притежавани от Фонда, към подсметка на банката депозитар в Централен депозитар, БНБ или в друга депозитарна институция;
4. разпорежда се със собствеността на Фонда по инструкции на управляващото дружество, освен ако те противоречат на ЗДКИСДПКИ, правилата на фонда и договора за депозитарни услуги;
5. извършва всички плащания за сметка на Фонда;
6. следи всички парични средства, произтичащи от сделки с активи от портфейла на Фонда, да се превеждат в полза на Фонда в обичайните срокове;
7. осигурява събирането и използването на приходите на Фонда в съответствие със ЗДКИСДПКИ и с правилата на Фонда;
8. контролира дейността на Управляващото дружество, свързана с изчисляване на стойността на дяловете на Фонда, да се извършва в съответствие със ЗДКИСДПКИ, правилата на Фонда и правилата за оценка на портфейла и определяне нетната стойност на активите на Фонда.

## **ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК**

Управляващото Дружество е избрало за Инвестиционен посредник на Фонда "Булброкърс" ЕАД, гр. София, който да изпълнява инвестиционните нареждания на Управляващото дружество и чрез който ще се сключват и изпълняват сделките с ценни книжа.

### **"Булброкърс" ЕАД**

Инвестиционен посредник "Булброкърс" ЕАД е със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Кракра“ № 18; координати за връзка: тел.: (+359 2) 48 93 712, електронен адрес (e-mail): office@bulbrokers.com, електронна страница в Интернет (web-site): www.bulbrokers.com. "Булброкърс" ЕАД притежава лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник в страната и чужбина, издаден от КФН под № РГ-03-0009/14.07.2008 г. Дружеството е вписано в Търговския регистър под ЕИК 115152520.

## **ОДИТОР**

Управляващото дружество е избрало за одитор на Договорния фонд одитор Мариана Петрова Михайлова – регистриран одитор, диплома № 0203 - член на ИДЕС.

## **ВЪНШНИ КОНСУЛТАНТИ**

Не е предвидено ползването на външни консултанти при управлението на Договорен фонд "Алфа Индекс Имоти".

## ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ, СТРАТЕГИИ И ПОЛИТИКИ

*Инвеститорите следва да се запознаят с този раздел, за да преценят дали инвестиционните цели, стратегия и политики на Договорния фонд съвпадат с техните собствени инвестиционни цели.*

### **Инвестиционни цели**

Основна инвестиционна цел на Договорния фонд е да предлага на инвеститорите относително устойчиво в дългосрочен план нарастване на стойността на дяловете, притежавани от инвеститорите във Фонда, в съответствие с развитието на пазара. Реализираният доход не се разпределя между притежателите на дялове, а се реинвестира и увеличава стойността на дяловете.

Ръстът се осигурява чрез инвестиране в подходящи активи, а управлението на риска – посредством техники за диверсифициране и взаимно съчетаване на активите.

Сред основните цели на Фонда е и осигуряване на ликвидност - както на неговите собствени инвестиции, така и на инвестициите в дялове на Фонда.

Няма сигурност, че ДФ "Алфа Индекс Имоти" ще постигне инвестиционните си цели.

### **Инвестиционна стратегия и политика. Ограничения на дейността**

#### **Инвестиционна стратегия и политика**

За постигане на целите, Управляващото дружество следва умерено агресивна инвестиционна политика при активно управление на инвестиционния портфейл от ценни книжа и парични средства на ФОНДА.

Средствата на фонда ще се инвестират предимно в ценни книжа на компании, опериращи в сектора на недвижимите имоти (земя, жилища, офисни, търговски и логистични площи), приети за търговия на регулираните пазари в страната и чужбина, които имат висок потенциал за растеж. Конкретната структура на активите ще зависи от моментните пазарни условия и ще е динамична в рамките на горепосочените ограничения.

За структуриране и поддържане на диверсифициран инвестиционен портфейл и с оглед предпазване на средствата на инвеститорите от неблагоприятни пазарни тенденции, активите на ФОНДА ще се инвестират и в дългови ценни книжа (ипотечни и корпоративни облигации), чиято доходност е обвързана с недвижимите имоти.

Доходността, която се очаква да бъде реализирана при управлението на активите на ФОНДА, се формира предимно от приходи от ценови разлики при покупко-продажба на ценни книжа от портфейла на ФОНДА, от получени дивиденди и в по-малка степен – от лихви от дългови ценни книжа, от банкови депозити и др.

За постигане на основните цели на ФОНДА и при управлението на риска Управляващото дружество може да прилага подходящи инвестиционни методи за защита на портфейла (hedging) от различните видове риск, при което може да сключва сделки с права, фючърси, форуърди, опции, суапи и други деривати не нарушаващи основната инвестиционна насоченост на ФОНДА.



## Състав и структура на активите

ВИДОВЕ АКТИВИ	Относителен дял спрямо общите активи на ФОНДА
Дялови ценни книжа на компании (включително АДСИЦ и REITs), опериращи в сектора „недвижими имоти“, допуснати до или търгувани на регулираните пазари по т.1.1. - т.1.3 по-долу; дялови ценни книжа по т.1.4.; дялове на колективни инвестиционни схеми, чиято инвестиционна политика съответства на рисковата насоченост на Фонда; деривативни финансови инструменти по т.1.7. и т. 1.8.	до 100%
Дългови ценни книжа на емитенти от сектора „недвижими имоти“ и ипотечни облигации, допуснати до или търгувани на регулираните пазари по 1.1 - 1.3; дългови ценни книжа по т. 1.4; дялове на колективни инвестиционни схеми, които са с консервативна инвестиционна политика.	до 50%
Влогове в банки по т. 1.9. и ликвидни средства	до 100 %
Инструменти на паричния пазар по т. 1.5.	до 20%

### 1. Активите на фонда могат да включват:

- 1.1. прехвърляеми ценни книжа и инструменти на паричния пазар, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 152, ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти;
- 1.2. прехвърляеми ценни книжа и инструменти на паричния пазар, търгувани на регулиран пазар, различен от този по чл. 152, ал. 1 и 2 от Закона за пазарите на финансови инструменти, в Република България или в друга държава членка, функциониращ редовно, признат и публично достъпен, както и ценни книжа, емитирани от Република България или друга държава членка;
- 1.3. прехвърляеми ценни книжа и инструменти на паричния пазар, допуснати за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета страна, който е функциониращ редовно, признат и публично достъпен и е посочен в Правилата на Фонда;
- 1.4. наскоро издадени прехвърляеми ценни книжа, в условията на чиято емисия е включено поемане на задължение да се иска допускане, и в срок, не по-дълъг от една година от издаването им, да бъдат допуснати до търговия на официален пазар на фондова борса или на друг регулиран пазар, функциониращ редовно, признат и публично достъпен и е посочен в Правилата на Фонда, както и на всички регулирани пазари в страни-членки;
- 1.5. инструменти на паричния пазар които не са търгувани на регулиран пазар, ако върху емисията или емитента на тези инструменти се осъществява надзор с цел защита на инвеститорите или спестяванията и тези инструменти отговарят на условията, посочени в Правилата на Фонда;

- 1.6. акции и дялове на дялове на колективни инвестиционни схеми и/или на други предприятия за колективно инвестиране, инвестиращи в инструменти на паричния пазар, които отговарят на условията, посочени в чл. 38, ал.1, т. 5 от ЗДКИСДПКИ;
- 1.7. деривативни финансови инструменти, включително еквивалентни на тях инструменти, задълженията по които могат да бъдат изпълнени чрез парично плащане, търгувани на регулирани пазари по т. 1 - 3 и отговарящи на изискванията, посочени в Правилата на Фонда;
- 1.8. деривативни финансови инструменти, търгувани на извънборсови пазари, които отговарят на изискванията на чл. 38, ал.1, т. 8 от ЗДКИСДПКИ и Правилата на Фонда;
- 1.9. влогове в кредитни институции, платими при поискване или за които съществува правото да бъдат изтеглени по всяко време, и с дата до падеж не повече от 12 месеца; кредитните институции в трета държава трябва да спазват правила и да са обект на надзор, който КФН по предложение на заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ е определила за еквивалентни на тези съгласно правото на Европейския съюз;
- 1.10. парични средства по разплащателна сметка.

### **Инвестиционни ограничения**

1. Фондът не може да инвестира повече от 5 на сто от активите си в прехвърляеми ценни книжа или инструменти на паричния пазар, издадени от едно лице, с изключение на случаите по т. 6;
2. Фондът може да инвестира до 10 на сто от активите си в прехвърляеми ценни книжа или инструменти на паричния пазар, издадени от едно лице, само при условие че общата стойност на инвестициите в лицата, във всяко от които инвестира повече от 5 на сто от своите активи, не надвишава 40 на сто от активите на Фонда. Ограничението по изречение първо не се прилага относно влоговете в кредитни институции, върху които се осъществява пруденциален надзор, както и към сделките с извънборсово търгувани деривативни финансови инструменти с тези институции. При изчисляване на общата стойност на активите по изречение първо не се вземат предвид ценните книжа и инструментите на паричния пазар по ал. 6;
3. Фондът не може да инвестира повече от 20 на сто от активите си във влогове в едно лице по чл. 38, ал. 1, т. 6 от ЗДКИСДПКИ;
4. Рисквата експозиция на Фонда към насрещната страна по сделка с деривативни финансови инструменти, търгувани на извънборсови пазари, не може да надхвърля 10 на сто от активите, когато насрещната страна е кредитна институция по чл. 38, ал. 1, т. 6 от ЗДКИСДПКИ, а в останалите случаи - 5 на сто от активите;
5. Общата стойност на инвестициите в прехвърляеми ценни книжа или инструменти на паричния пазар, издадени от едно лице, влоговете при това лице, както и експозицията към същото лице, възникнала в резултат на сделки с деривативни финансови инструменти, търгувани на извънборсови пазари, не може да надхвърля 20 на сто от активите му;
6. Фондът може да инвестира до 35 на сто от активите си в прехвърляеми ценни книжа и инструменти на паричния пазар, издадени от едно лице, ако ценните книжа и инструментите на паричния пазар са издадени или гарантирани от Република България,

от друга държава членка, от техни регионални или местни органи, от трета държава или от публична международна организация, в която членува поне една държава членка;

7. Общата стойност на инвестициите по т. 1-6 в ценни книжа или инструменти на паричния пазар, издадени от едно лице, влоговете при това лице, както и експозицията към същото лице, възникнала в резултат на сделки с деривативни финансови инструменти, не може да надхвърля 35 на сто от активите на Фонда;
8. Общата стойност на инвестициите в ценни книжа или инструменти на паричния пазар, емитирани от една група (съгласно приложимите Международни счетоводни стандарти), не може да надхвърля 20 на сто от стойността на активите на Фонда;
9. Фондът не може да придобива повече от:
  - двадесет и пет на сто от дяловете на една колективна инвестиционна схема или друго предприятие за колективно инвестиране;
  - десет на сто от акциите без право на глас, издадени от едно лице;
  - десет на сто от облигациите или други дългови ценни книжа, издадени от едно лице;
  - десет на сто от инструментите на паричния пазар, издадени от едно лице.
10. Фондът може да инвестира не повече от 10 на сто от активите си в дяловете на едно предприятие за колективно инвестиране по чл. 38, ал. 1, т. 5 от ЗДКИСДПКИ;
11. Общият размер на инвестициите в дялове на предприятия за колективно инвестиране, различни от колективна инвестиционна схема, не може да надвишава 30 на сто от активите на Фонда;
12. Фондът не може да има експозиция, свързана с деривативни финансови инструменти, по-голяма от нетната стойност на активите му;
13. Фондът няма да инвестира в движимо и недвижимо имущество.

При нарушение на инвестиционните ограничения по настоящия проспект и ЗДКИСДПКИ по причини извън контрола на Договорния фонд или в резултат на упражняване права на записване, Договорният фонд приоритетно, но не по-късно от 6 (шест) месеца от възникване на нарушението, чрез сделки за продажба привежда активите си в съответствие с инвестиционните ограничения, като отчита интересите на притежателите на дялове. В тези случаи Договорният фонд е длъжен в 7-дневен срок от извършване на нарушението да уведоми КФН, като предостави информация за причините за възникването му и за предприетите мерки за отстраняването му.

### **Правила за определяне и използване на дохода**

Съгласно Правилата на фонда, Фондът не разпределя печалба под формата на доход. Управляващото дружество реинвестира печалбата на Фонда, в резултат на което нараства нетната стойност на активите на Фонда, емисионната стойност и цената на обратно изкупуване, в интерес на притежателите на дялове на Фонда.

### **Други ограничения**

При управлението на ДФ “Алфа Индекс Имоти” Управляващото дружество ще спазва всички нормативни изисквания и ограничения, включително определените с решения на Комисията. Управляващото дружество не може да взема решение за преобразуване на Договорния фонд по друг начин, освен чрез сливане, вливане, разделяне и отделяне, като участващите в преобразуването субекти могат да бъдат само договорни фондове.

Управляващото дружество, както и Банката депозитар, когато действат за сметка на Договорния фонд, не могат да дават заеми или да обезпечават или гарантират задължения на трети лица с имущество на Фонда.

При осъществяване на инвестиционната си дейност, ДФ "Алфа Индекс Имоти" не може да придобива ценни книжа, които не са напълно изплатени и да продава ценни книжа, които не притежава.

Управляващото дружество няма право да използва и залага имуществото на ДФ "Алфа Индекс Имоти" за покриване на свои задължения, които не са свързани с управлението на дейността на Фонда.

### **Ред за привличане на заемни средства от Фонда**

Договорният фонд, както и Управляващото дружество и Банката депозитар, когато действат за сметка на Договорния фонд, не могат да ползват заеми.

Настоящите правила допускат сключването на договор за заем само след получаване на предварителното разрешение от КФН по предложение на заместник-председателя на комисията, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" и при едновременното спазване на следните условия:

1. заемът да е необходим за покриване на задълженията по обратното изкупуване на дялове на Договорния фонд;
2. заемът да не надвишава 10 на сто от активите на Фонда;
3. срокът на заема да е не по-дълъг от 3 месеца;
4. условията на договора за заем да не са по-неблагоприятни от обичайните за пазара;
5. заемодател по заема да бъде банка, с изключение на Банката депозитар.

Ползването на заем без предварително разрешение на КФН по предложение на заместник-председателя на комисията, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" е недействително спрямо притежателите на дялове и не се взема предвид при изчисляване на нетната стойност на активите на Фонда.

### **Промени в инвестиционна стратегия, политика и ограничения**

Горепосочените положения относно инвестиционната стратегия, политика и ограничения са определени в Правилата на Фонда и съответстват на законовите изисквания към датата на Проспекта. Ако това няма да противоречи на действащия закон, някои от тези положения могат да бъдат променени по решение на Управляващото дружество, при условие, че това е в най-добър интерес на инвеститорите или следва от закона или решение на Комисията. За да има действие, такава промяна се изисква да бъде одобрена и от КФН по предложение на заместник-председателя на комисията, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

Независимо от горното, ако възникне несъответствие между инвестиционната стратегия, политика и ограничения на Фонда, така както са изложени в Проспекта, и последващи промени на ЗДКИСДПКИ и на подзаконовите актове по неговото прилагане относно изискванията и ограниченията към състава и структурата на инвестициите и към дейността на ДФ "Алфа Индекс Имоти", неговите Правила предвиждат да се прилагат новите нормативни разпоредби от влизането им в сила. В тези случаи Управляващото дружество ще приведе Правилата и Проспекта на Договорният фонд в съответствие с нормативните промени в най-краткия разумен срок.

### **Резултати от дейността на Фонда**

Данни за резултатите от дейността на Договорния фонд за предишни години може да намерите в одитираните годишни финансови отчети на Договорния фонд, достъпни за инвеститорите по начина, описан в Раздел „Финансова информация”.

## ПРАВИЛА ЗА ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ

### Определяне на нетната стойност на активите

Изчисляването на нетната стойност на активите (НСА) на ДФ "Алфа Индекс Имоти" се извършва всеки работен ден. При изчисляването на НСА се извършва и начисляване на дължимите възнаграждения на Управляващото дружество, както и на други разходи за сметка на Договорния фонд.

НСА на Договорния фонд се изчислява като от стойността на всички негови активи се извади стойността на всички негови задължения. НСА на един дял се получава като НСА на ДФ "Алфа Индекс Имоти" се раздели на броя на дяловете на Фонда в обръщение.

### Оценка на активите

1. Оценката на активите на Договорния фонд се извършва:
  - при първоначално придобиване (признаване) – по справедлива стойност през печалбата и загубата
  - при последващо оценяване – по справедлива стойност и по съответният ред и начин, описан по-долу.
2. Оценката на активите на Договорния фонд, наричана по-нататък „последваща оценка“, се извършва за всяка ценна книга и финансов инструмент, включително и за първоначално признатите към датата на оценката.
3. Последваща оценка на български акции и права, допуснати до или приети за търговия на регулиран пазар в Република България се извършва по среднопретеглената цена за текущия работен ден, обявена чрез системата за търговия или в борсовия бюлетин, ако обемът на сключените с тях сделки за деня е не по-малък от 0,02 на сто от обема на съответната емисия.
4. Ако не може да се определи цена по реда на т. 3, цената на акциите, съответно на правата, се определя като средноаритметична на най-високата цена „купува“ от поръчките, които са валидни към момента на затваряне на регулирания пазар в текущия ден, и среднопретеглената цена на сключените със съответните ценни книжа сделки за същия ден. Цената се определя по този ред само в случай, че има сключени сделки и подадени поръчки с цена „купува“.
5. В случай, че не може да се приложат т. 3 и т. 4, последващата оценка на акциите, съответно на правата е на среднопретеглената цена на сключените с тях сделки за най-близкия предходен работен ден през последния 30-дневен период към датата на оценката, за който има сключени сделки.
6. Справедливата стойност на български и чуждестранни ценни книжа, допуснати до или приети за търговия на места за търговия, при активен пазар, в чужбина, е равна на цената на затваряне към деня на оценката, обявена в електронна система за ценова информация на ценни книжа.
7. Ако не може да се определи цена по т. 6, справедливата стойност е равна на последната цена на затваряне на пазара в рамките на последния 30-дневен период, обявена в електронна система за ценова информация.

8. Справедливата стойност на дялове на колективни инвестиционни схеми, включително в случаите на временно спиране на обратното изкупуване, е равна на последната обявена цена на обратно изкупуване.

9. Когато дяловете са издадени от борсово търгувани фондове (ETFs), при които съществуват ограничения за обратно изкупуване за определен клас инвеститори и/или определен размер на поръчката, и в резултат на тези ограничения дружеството не може да предяви за обратно изкупуване притежаваните от него дялове, то тяхната справедлива стойност се определя по реда на т. 6-7.

10. При невъзможност да се приложат начините за оценка на акции по т. 3-7, последващата оценка се извършва чрез последователното прилагане на следните методи: на съотношението цена - печалба на дружества аналози, на нетната балансова стойност на активите и на дисконтираните нетни парични потоци. Оценката по тези методи се извършва в съответствие с *Правилата за оценка на портфейла и определяне нетната стойност на активите*.

11. В случаите, когато не се провежда търговия на регулиран пазар в работни за страната дни или когато дадени ценни книжа са временно спрени от търговия, за последваща оценка на ценните книжа се приема оценката, валидна за деня на последната търговска сесия. Правилото не се прилага, когато на регулирания пазар не се провеждат търговски сесии за повече от 5 работни дни. В този случай последващата оценка се извършва съгласно *Правилата за оценка на портфейла и определяне нетната стойност на активите*.

12. Банковите депозити (срочни и безсрочни), паричните средства по разплащателни сметки и краткосрочните вземания се оценяват към деня на преоценката, както следва:

- срочни депозити - по номиналната им стойност и полагащата се съгласно договора натрупана лихва;
- безсрочните депозити - по номинална стойност;
- паричните средства по разплащателни сметки - по номинална стойност;
- краткосрочните вземания без определен лихвен процент или доход - по себестойност;
- краткосрочните вземания с определен лихвен процент или доход - по себестойност, увеличена с полагащата се съгласно договора натрупана лихва или доход.

13. Финансовите активи, деноминирани в чуждестранна валута, се преизчисляват в левова равностойност, определена по централния курс на Българската народна банка, валиден за деня, за който се отнася оценката.

### **Оценка на пасивите**

Стойността на пасивите на Договорния фонд е равна на сумата от балансовите стойности на краткосрочните и дългосрочните задължения по баланса към съответния ден. Задълженията, деноминирани в чуждестранна валута, се преизчисляват по централен курс на БНБ към датата на оценяване. Пасивите се оценяват съгласно действащите счетоводни практики в момента на извършване на оценката.

Повече подробности относно реда и начина на изчисляване на НСА на “Алфа Индекс Имоти”, в частност относно оценяването на неговите активи и пасиви може да се намерят в *Правилата за оценка на портфейла и за определяне на нетната стойност на активите на “Алфа Индекс Имоти”*. С тези правила инвеститорите могат да се запознаят в офиса на Управляващото Дружество, както и на Интернет страницата на Дружеството – [www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com).

**Публикуване на НСА, на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване**

Всеки работен ден Управляващото Дружество обявява на Интернет страницата си, както и в офиса на Управляващото дружество, НСА, НСА на един дял, емисионната стойност (цената, по която се закупуват дялове на Фонда) и на цената на обратно изкупуване на дяловете.



## ПОКУПКИ И ПРОДАЖБИ НА ДЯЛОВЕ

*В този раздел се обяснява как и къде могат да бъдат закупени дялове на Договорния фонд и минималната сума за инвестиране в неговите дялове. Представена е информация и относно начина за продажба на дяловете на Фонда, както и срока и начина за получаване на сумите срещу продадените дялове.*

Договорният фонд е разделен на дялове, които постоянно се издават/продават на инвеститорите при условията на публично предлагане. Договорният фонд е задължен постоянно (всеки работен ден) да предлага дяловете си на инвеститорите по емисионна стойност, основана на нетната стойност на активите на един дял, увеличена с разходите по емитирането, както и по искане на притежателите на дялове, да ги изкупува обратно по цена на обратно изкупуване, равна на нетната стойност на активите на един дял, намалена с разходите по обратно изкупуване. Покупката на дялове се извършва срещу заплащане на пълната им емисионна стойност.

При придобиване на дялове на ДФ “Алфа Индекс Имоти” на Борсата (след евентуалното им въвеждане за търговия на БФБ-София) или от друго лице, е нормално цената на тези дялове също да е близка до НСА на един дял.

### ПОКУПКА НА ДЯЛОВЕ НА ДФ “АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ”

#### Покупка на дяловете от Управляващото дружество

По правило инвеститорите могат всеки работен ден да закупят дялове на ДФ “Алфа Индекс Имоти” чрез неговото Управляващо дружество въз основа на писмен договор с клиента. Писмената форма се счита за спазена и ако договорът е сключен чрез електронни изявления, подписани с квалифициран електронен подпис по смисъла на Закона за електронния документ и електронния подпис.

Инвеститорите следва да подадат поръчка за покупка на дялове, заедно с необходимите приложения към нея в офиса на Управляващото дружество.

При подаване на поръчките за покупка на дялове, инвеститорите следва да се легитимират с документ за самоличност (лична карта). При подаване на поръчка от името на юридическо лице или в други случаи на представителство, представителят следва да удостовери своята представителна власт с документи, съгласно закона. Ако при подаване на поръчката инвеститорият физическо или юридическо лице се представлява от пълномощник, последният следва да представи нотариално заверено пълномощно (в оригинал или нотариално заверен препис). Пълномощното трябва да съдържа овластяване за придобиване (извършване на сделки) с финансови инструменти. В резюме, документите за легитимация и представителството при подаване на поръчки за придобиване на дялове от Фонда, включително при по-специфични ситуации (представяване на непълнолетни и др.) се съдържат в Процедурата за легитимация и представителство. Допълнителна информация в тази връзка може да получите в офиса на Управляващото дружество, както и от Интернет страницата му – [www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com).

Поръчките за покупка на дялове могат да се подават и чрез електронен документ, подписан с универсален или усъвършенстван електронен подпис с предвиденото минимално нормативно съдържание.

Поръчка за покупка на дялове не може да бъде отменена.

**Емисионна стойност (покупна цена).** Дяловете на ДФ "Алфа Индекс Имоти" се закупуват от инвеститорите по емисионна стойност, равна на нетната стойност на активите на Договорния фонд на един дял, увеличена с разходите по издаване (продажба) на дяловете (вж. "Информация за разходите: Транзакционни разходи"). Нетната стойност на активите, съответно емисионната стойност на дяловете се изчислява всеки работен ден от УД „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД под контрола на Банката-депозитар при спазване на *Правилата, за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите*. Емисионната стойност, по която се изпълняват поръчките за покупка на дялове, подадени на гише до края на текущия работен ден (денят Т), се изчислява на следващия работен ден (денят Т+1) и се оповестява по начините, посочени по-долу на следващия работен ден (денят Т+1).

**Оповестяване на емисионната стойност.** Всеки работен ден след изчисляването на нетната стойност на активите на един дял, съответно емисионната стойност и потвърждението им от Банката-депозитар, Управляващото дружество оповестява изчислената емисионна стойност на Интернет сайта си ([www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com)). По същото време емисионната стойност се обявява в офиса на Управляващото дружество и се изпраща на Комисията с цел оповестяването ѝ чрез публичния ѝ регистър.

**Минимален размер на инвестицията.** Минималната стойност, за която инвеститорът може да закупи първоначално дялове е 200 (двеста) лева. ДФ "Алфа Индекс Имоти" продава на инвеститорите и частични дялове.

**Размер (стойност) на инвестицията.** Броят на закупените дялове се определя на база стойността на поръчката в лева. При подаването ѝ, инвеститорът заявява сума, която желае да инвестира в дялове на ДФ "Алфа Индекс Имоти". С цел спазване на изискването за минимален размер на първоначална инвестиция, тази сума следва да е не по-малка от 200 (двеста) лева. Броят дялове, които инвеститорът реално закупува в този случай, се определя като внесената от него сума се раздели на емисионната стойност на един дял (вж. Емисионна стойност (покупна цена). Ако срещу внесената сума не може да бъде издадено цяло число дялове, фондът издава на базата на нетната стойност на активите си и частични дялове.

**Плащане по сделката за покупка.** Към момента на подаване на поръчката за покупка на дялове, заявителят трябва да е внесъл сумата, за която желае да придобие дялове. Внасянето на сумата се извършва по банков път по набирателната банкова сметка на Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“ с основание за плащане – покупка на дялове от Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“. Към поръчката се прилага и копие от платежния документ (напр. платежно нареждане, вносна бележка).

Плащане в брой по сделка за покупка на дялове не се допуска.

Ако инвеститорът желае получаването на писмено потвърждение за изпълнение на поръчката, то внесената или преведена сума следва да включва и сумата, покриваща допълнителните разходи, съгласно Тарифата на Управляващото дружество. Допълнителни разходи няма да има, ако инвеститорът не е поискал получаване на писмено потвърждение и е посочил e-mail адрес за получаване на потвърждението за изпълнение на поръчката.

**Придобиване на дяловете.** Поръчката се изпълнява в законоустановения срок чрез заверяване на сметката за ценни книжа на инвеститора в "Централен депозитар" АД с броя закупени дялове. Потвърждението за изпълнението на поръчката (за придобиването на дяловете) може да бъде получено на хартиен носител чрез куриер или по пощата на посочения адрес за кореспонденция или по електронен път на посочения от клиента e-mail адрес до края на първия работен ден, следващ изпълнението на поръчката.

В случай на временно спиране на обратното изкупуване на дялове, поръчката за покупка на дялове, подадена след момента на спиране на обратното изкупуване, не подлежи на

изпълнение, тъй като съгласно закона, при спиране на обратното изкупуване се преустановява за същия срок и издаването (продажбата) на дялове (вж. "Как да продадем дялове: Временно спиране на обратното изкупуване"). Управляващото дружество възстановява сумите на инвеститорите, подали поръчки за покупка на дялове по банковата им сметка до края на работния ден, следващ деня на подаване на поръчките. В този случай покупката на дялове се извършва чрез подаване на нова поръчка след възобновяване на обратното изкупуване на дялове.

### **Покупка на дяловете на Фонда през Интернет**

Покупка на дялове през Интернет е възможно само след сключване на писмен договор с клиента и предоставяне на необходимите декларации, както и номер на лична банкова сметка. Всяка промяна в личните данни, банковата сметка, или друга съществена информация, записана в договора/декларациите се извършва само писмено.

Покупката на дялове на ДФ „Алфа Индекс Имоти“ през Интернет се извършва само чрез използване на модула за приемане на поръчки в официалната страница на УД "Алфа Асет Мениджмънт" ЕАД – [www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com).

За да може да потвърди поръчка през Интернет, съответния клиент трябва:

- да се регистрира като клиент на УД "Алфа Асет Мениджмънт" ЕАД посредством модула "Регистрация на клиенти" в официалната страница на УД "Алфа Асет Мениджмънт" ЕАД – [www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com);
- да е заплатил стойността на поръчката, чрез превод по набирателната банкова сметка на Договорния фонд.

Поръчките, постъпили чрез Интернет и заплатени в интервала от 00:00 до 24:00 се приемат за направени през текущия работен ден (денят Т). Подадените през почивни и празнични дни поръчки се считат за подадени в най-близкия следващ работен ден. За заплатена се счита поръчката, за която дължимата сума е заверена по набирателната сметка на Фонда до съответния час или до този час клиента е представил платежен документ (сканиран по електронна поща или друг способ) (вж. подробности в Правилата за продажба на дялове на Фонда чрез Интернет).

Не по-късно от края на първия работен ден, следващ изпълнението на поръчката Управляващото дружество изпраща по e-mail, посочен от клиента Уведомление за изпълнение на поръчката. Ако клиентът предварително е заявил, че желае писмено копие от поръчката и останалите документи, в срок до 5 работни дни след изпълнение на поръчката, Управляващото дружество изпраща чрез препоръчана поща или чрез куриер на клиента писмено копие от поръчката, включващо всички изисквани декларации и писмено потвърждение за сключената сделка (ако клиента предварително е заявил този начин за получаване на потвърждението).

*Повече подробности относно покупката на дялове през Интернет може да се видят в Правилата за продажба на дялове на Фонда чрез Интернет. С тези Правила инвеститорите могат да се запознаят в офиса на Управляващото дружество, както и на Интернет страницата на Дружеството – [www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com).*

### **Други начини за покупка на дялове на Фонда**

Дялове, емитирани от Договорния фонд, могат да бъдат закупени и от инвеститор, притежаващ такива, чрез сделка, сключена пряко с него. В този случай, за регистрация на промяната в собствеността в "Централен депозитар" АД се използват услугите на инвестиционен посредник. (вж. "Прехвърляне дялове на Фонда").

В случай, че инвеститорите закупуват дялове на ДФ “Алфа Индекс Имоти” чрез инвестиционни посредници, те ще дължат и допълнителни комисионни и такси съгласно Тарифата на съответния инвестиционен посредник.

## **ПРОДАЖБА НА ДЯЛОВЕ НА ДФ “АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ”**

### **Обратно изкупуване на дяловете от Фонда**

По правило инвеститорите в ДФ “Алфа Индекс Имоти” могат да продадат обратно на Фонда своите дялове всеки работен ден. Необходимо условие за обратно изкупуване на дяловете е те да са регистрирани по клиентска подсметка на инвеститора при Управляващото дружество. Ако дяловете са регистрирани по клиентска подсметка при инвестиционен посредник, необходимо е най-напред инвеститорът да нареди прехвърляне на дяловете по своя подсметка при Управляващото дружество.

Притежателите на дялове следва да подадат поръчка за обратно изкупуване на дялове, заедно с необходимите приложения към нея в офиса на Управляващото дружество.

При подаване на поръчките за обратно изкупуване притежателите на дялове следва да се легитимират с документ за самоличност (лична карта). При подаване на поръчка от името на юридическо лице или в други случаи на представителство, представителят следва да удостовери своята представителна власт съгласно закона. Ако при подаване на поръчката инвеститорът физическо или юридическо лице се представлява от пълномощник, последният следва да представи и нотариално заверено пълномощно (в оригинал или нотариално заверен препис). Пълномощното трябва да съдържа овластяване за разпореждане с финансови инструменти (покупка/продажба на дялове). В резюме, документите за легитимация и представителството при подаване на поръчки за обратно изкупуване на дялове от Фонда, включително при по-специфични ситуации (представяване на непълнолетни и др.) се съдържат в Процедурата за легитимация и представителство. Допълнителна информация в тази връзка може да получите в офисите и гишетата, в които се приемат поръчките (изброени на корицата на настоящия проспект), както и от Интернет страницата на Управляващото дружество [www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com).

Поръчките за обратно изкупуване на дялове могат да се подават и чрез електронен документ, подписан с универсален или усъвършенстван електронен подпис с предвиденото минимално нормативно съдържание.

Поръчката за обратно изкупуване на дялове не може да бъде отменена.

### **Обратно изкупуване на дяловете на Фонда през Интернет**

Обратното изкупуване на дялове през Интернет е възможно само след сключване на писмен договор с клиента и предоставяне на необходимите декларации, както и номер на лична банкова сметка. Всяка промяна в личните данни, банковата сметка, или друга съществена информация, записана в договора/декларациите се извършва само писмено.

Покупката на дялове на ДФ „Алфа Индекс Имоти” през Интернет се извършва само чрез използване на модула за приемане на поръчки в официалната страница на УД “Алфа Асет Мениджмънт” ЕАД – [www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com).

За да може да потвърди поръчка чрез Интернет, съответния клиент трябва:

- да се регистрира като клиент на УД “Алфа Асет Мениджмънт” ЕАД посредством модула “Регистрация на клиенти” в официалната страница на УД “Алфа Асет Мениджмънт” ЕАД – [www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com);

- да е посочил като начин за плащане на обратно изкупените дялове личната си банкова сметка, за която е представил на Управляващото дружество писмен документ при сключването на договора или впоследствие.

Поръчките, постъпили чрез Интернет в интервала от 00:00 до 24:00 се приемат за направени през текущия работен ден (денят Т). Подадените през почивни и празнични дни поръчки се считат за подадени в най-близкия следващ работен ден.

Поръчките за обратно изкупуване на дялове се изпълняват в срок до 10 дни от датата на подаване на поръчката. .

Не по-късно от края на първия работен ден, следващ изпълнението на поръчката Управляващото дружество изпраща по e-mail, посочен от клиента Уведомление за изпълнение на поръчката. Ако клиентът предварително е заявил, че желае писмено копие от поръчката и останалите документи, в срок до 5 работни дни след изпълнение на поръчката, Управляващото дружество изпраща чрез препоръчана поща или чрез куриер на клиента писмено копие от поръчката, включващо всички изисквани декларации и писмено потвърждение за сключената сделка (ако клиента предварително е заявил този начин за получаване на потвърждението).

*Повече подробности относно покупката на дялове през Интернет може да се видят в Правилата за продажба на дялове на Фонда чрез Интернет. С тези Правила инвеститорите могат да се запознаят в офиса на Управляващото дружество, както и на Интернет страницата на Дружеството – [www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com).*

**Цена на обратно изкупуване.** ДФ "Алфа Индекс Имоти" изкупува обратно своите дялове по цена на обратно изкупуване, равна на нетната стойност на активите на Договорния фонд на един дял, намалена с разходите по обратното изкупуване на дяловете (вж. "Информация за разходите: Транзакционни разходи").

Нетната стойност на активите, съответно цената на обратно изкупуване на дяловете се изчислява всеки работен ден от УД „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД под контрола на Банката-депозитар при спазване на Правилата, за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите. Цената на обратно изкупуване, по която се изпълняват поръчките за обратно изкупуване на дялове, подадени на гише през текущия работен ден (денят Т), се изчислява и се оповестява по начините, посочени по-долу, на следващия работен ден (денят Т+1).

**Оповестяване на цената на обратно изкупуване.** Всеки работен ден след изчисляването на нетната стойност на активите на един дял, съответно цената на обратно изкупуване и потвърждението им от Банката-депозитар, Управляващото дружество оповестява изчислената цена на обратно изкупуване на Интернет сайта си ([www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com)). По същото време цената на обратно изкупуване се обявява в офиса на Управляващото дружество и се изпраща на Комисията с цел оповестяването ѝ чрез публичния ѝ регистър.

**Размер (стойност) на обратното изкупуване.** Инвеститорът заявява брой дялове, които желае да му бъдат изкупени обратно, като това може да включва и частичен брой дялове. Поръчката ще се изпълни като заявеният брой дялове се умножава по цената за обратно изкупуване, изчислена в работния ден, следващ деня на подаване на поръчката.

**Прехвърляне на обратно изкупените дялове.** Сметката за ценни книжа на инвеститора в "Централен депозитар" АД се задължава с броя обратно изкупени дялове в законоустановения за това срок. Потвърждението за изпълнението на поръчката (за обратното изкупуване на дяловете) може да бъде получено на хартиен носител чрез куриер или по пощата на посочения адрес за кореспонденция (ако е заплатена съответната такса, съгласно Тарифата) или по електронен път на посочения от клиента e-mail адрес до края на първия работен ден, следващ изпълнението на поръчката.

### **Плащане на цената за обратно изкупуване дялове.**

Поръчките за обратно изкупуване на дялове се заплащат в срок от 3 (три) работни дни от датата на изпълнение на писмената поръчка за обратно изкупуване на дялове.

Заплащането на цената се извършва по посочена в поръчката за обратно изкупуване банкова сметка. Разходите по заплащане на банковите такси за експресни преводи (RINGS), валутни преводи и други извънредни разходи по превода са за сметка на клиента.

Ако инвеститорът желае и получаване на писмено потвърждение за изпълнение на поръчката и остатъчния брой дялове, то от сумата за получаване по обратното изкупуване се удържа сумата, покриваща допълнителните разходи съгласно Тарифата на Управляващото дружество. Допълнителни разходи няма да има, ако инвеститорът не е поискал издаване на писмено потвърждение и е посочил e-mail адрес за получаване на потвърждението за изпълнение на поръчката.

### **Временно спиране на обратното изкупуване**

В изключителни случаи и ако обстоятелствата го налагат, по решение на Управляващото Дружество, ДФ “Алфа Индекс Имоти” може временно да спре обратното изкупуване на дялове. Поръчките за обратно изкупуване, които са подадени след последното обявяване на цената на обратно изкупуване преди началната дата на срока на временното спиране, не подлежат на изпълнение. Управляващото дружество възстановява сумите на инвеститорите, подали поръчки за покупка на дялове, по банковата им сметка до края на работния ден, следващ деня на подаване на поръчките. В тези случаи то се извършва чрез подаване на нови поръчки след неговото възобновяване.

Примерно изброяване на случаи, при които може временно да бъде спряно обратното изкупуване на дяловете на Фонда, са:

- когато не могат да бъдат оценени правилно активите или задълженията на Фонда или той не може да се разпорежда с тях, без да увреди интересите на притежателите на дялове – за срок докато трае невъзможността;
- когато на регулиран пазар, на който съществена част от активите на Фонда са допуснати или се търгуват, сключването на сделки е прекратено, спряно или е подложено на ограничение – за срока на ограничаването;
- в случай на отнемане на лиценза на Управляващото дружество или налагане на ограничения на дейността му, които правят невъзможно изпълнението на задълженията му към Договорния фонд и могат да увредят интересите на неговите инвеститори - за минималния необходим срок, но не повече от 1 месец;
- в случай на разваляне на договора с Банката-депозитар поради виновно нейно поведение, отнемане на лиценза за банкова дейност на Банката-депозитар или налагане на други ограничения на дейността ѝ, поради което става невъзможно изпълнението на задълженията ѝ по договора за депозитарни услуги или могат да увредят интересите на притежателите на дялове – за минималния необходим срок, но не повече от 2 месеца;
- от момента на вземане на решение за прекратяване или преобразуване чрез сливане, вливане, разделяне или отделяне на Договорния фонд – до приключване на процедурата.

Комисията взема решение за спирането на обратното изкупуване, в случай че интересите на притежателите на дялове или на пазара го налагат.



При временно спиране на обратното изкупуване, Управляващото дружество, респективно Банката-депозитар, уведомява до края на работния ден за това КФН, Банката-депозитар, “Централен депозитар” АД, а след приемането на дяловете за търговия – и регулирания пазар, както и компетентните надзорни органи на всички държави-членки, в които се предлагат дяловете на Договорния фонд, а в случая на възобновяване на обратното изкупуване, до края на работния ден, предхождащ възобновяването. В случай че се налага удължаване на срока на временно спиране на обратното изкупуване на дялове, Управляващото дружество уведомява Комисията за финансов надзор и съответните компетентни органи на всички държави членки, в които се предлагат дяловете на фонда (ако има такива), не по-късно от 7 дни преди изтичане на първоначално определения срок, а когато срокът на спирането е по-кратък от 7 дни, вкл. в случаите, когато обратното изкупуване е било спряно поради технически причини, уведомяването се извършва до края на работното време на деня, предхождащ датата, на която е трябвало да бъде подновено обратното изкупуване.

Управляващото дружество, респективно Банката-депозитар, уведомява и притежателите на дялове от Фонда за спирането на обратното изкупуване, съответно за възобновяването на обратното изкупуване, незабавно след вземането на решение за това чрез съобщение на Интернет-страницата ([www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com)).

При вземане на решение за временно спиране на обратното изкупуване, Управляващото дружество е длъжно да преустанови незабавно и емитирането на дялове за срока на временното спиране на обратното изкупуване и уведомява за това Комисията и/или съответния компетентен орган в съответната държава-членка, Банката-депозитар и регулирания пазар, на който се търгуват дяловете му.

Обратното изкупуване се възобновява по решение на Управляващото дружество с изтичането на срока, определен в решението за спиране на обратното изкупуване, съответно в решението за удължаване срока на спиране на обратното изкупуване. Уведомяването за възобновяване се извършва по посочения по-горе ред.

Емисионната стойност и цената на обратно изкупуване след възобновяване на обратното изкупуване трябва да бъде обявена в деня, предхождащ възобновяването. Следващото определяне и обявяване на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване се извършва в дните, посочени в настоящия проспект.

**Регулирани пазари, на които са приети за търговия дяловете на “Алфа Индекс Имоти”**  
Дяловете на “Алфа Индекс Имоти” не са приети за търговия на регулиран пазар.

#### **Прехвърляне на дялове на Фонда**

Поради възможността за постоянно обратно изкупуване на дяловете на Договорния фонд, реалното значение на вторичната търговия (прехвърлянето) на дяловете на ДФ “Алфа Индекс Имоти” е несравнимо по-малко, отколкото при дяловете на инвестиционни дружества от затворен тип или при обикновените публични дружества.

Инвеститорите във Фонда, които все пак желаят да продадат своите дялове на трето лице, следва да знаят, че издадените от ДФ “Алфа Индекс Имоти” дялове се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, но при спазване на определени нормативни разпоредби (вж. по-долу).

Прехвърлянето на собствеността на дяловете се извършва с участието на инвестиционен посредник, който действа като регистрационен агент, спазвайки изискванията на Наредба № 38 на Комисията за финансов надзор за изискванията към дейността на инвестиционните посредници. Прехвърлятелят и приобретателят на дяловете следва да се явят лично или

чрез упълномощен представител пред инвестиционния посредник. Процедурата по прехвърляне на дялове пряко между страните изисква:

1. всяка от страните да има подписан договор за инвестиционно посредничество с избрания инвестиционен посредник;

2. да бъдат представени и подписани следните документи:

- договор за покупко-продажба между страните по сделката;
- нареждане за прехвърляне на ценните книжа, подписано от прехвърлителя – по образец на Централния депозитар;
- документи за легитимация;
- оригинален документ, удостоверяващ собствеността върху дяловете, предмет на прехвърляне.

Прехвърлянето на дяловете се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в „Централен депозитар” АД.

Повече информация относно прехвърляне на дяловете можете да получите от лицата за контакт, посочени в настоящия Проспект, както и от всеки инвестиционен посредник.



## ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗХОДИТЕ

Целта на този раздел е да информира инвеститорите какви разходи са свързани с инвестицията им в дялове на ДФ “Алфа Индекс Имоти”, в това число: (1) разходите, които се поемат пряко от конкретния инвеститор/притежател на дялове при покупка и обратно изкупуване на дялове на Договорния фонд (“Транзакционни разходи”); и (2) годишните разходи във връзка с дейността на Фонда (“Оперативни разходи”), които са за сметка на всички негови притежатели на дялове.

### ТРАНЗАКЦИОННИ РАЗХОДИ

Това са разходи, които се заплащат директно от инвеститорите/притежателите на дялове и са един от няколко основни фактора, които те следва да преценят, когато инвестират в дялове на Договорни фондове.

При покупка на дялове от ДФ “Алфа Индекс Имоти”, инвеститора заплаща транзакционни разходи в размер на 0.5 на сто от нетната стойност на активите на един дял, както и всички разходи по заплащането на закупените дялове.

При обратно изкупуване на дялове от ДФ “Алфа Индекс Имоти”, инвеститора заплаща транзакционни разходи в размер на 0.5 на сто от нетната стойност на активите на един дял.

Управляващото дружество може да не начислява разходите за емитиране и обратно изкупуване на дялове и да не ги включва в емисионната стойност, съответно в цената на обратно изкупуване при поръчки с единична стойност над 100 000 лв.

Директно за сметка на инвеститорите/притежателите на дялове са евентуалните разходи за изпращането по пощата на адреса на инвеститора на документи, свързани с покупката и обратното изкупуване на дялове. Тези разходи не се включват в емисионната стойност на закупените дялове, съответно в цената на обратно изкупуване. Това са допълнителни разходи, които се заплащат отделно от инвеститора, съгласно Тарифата на Управляващото дружество (вж. “Покупки и продажби на дялове”).

В случай на въвеждане на разходи за продажба и обратно изкупуване на дялове, с които се увеличава емисионната стойност, съответно намалява цената на обратно изкупуване, както и при промяна на транзакционните разходи, Управляващото дружество е длъжно най-късно на следващия ден след одобрение на промените да информира за това притежателите на дялове във Фонда чрез публикация във Интернет-страницата на Фонда поне 30 дни преди да направи съответната поправка в Проспекта.

### ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ, ПЛАТИМИ ОТ ДОГОВОРНИЯ ФОНД

Тези възнаграждения се приспадат от активите на ДФ “Алфа Индекс Имоти” и така косвено се поемат от всички притежатели на дялове. Те са вторият компонент разходи, които инвеститорите следва да имат предвид, инвестирайки в Договорния фонд.

### Начин на изчисляване на възнаграждението на Управляващото дружество

Годишният размер на таксата за управление на ДФ “Алфа Индекс Имоти” е 1.5% (едно цяло и пет на сто) от средногодишната нетна стойност на активите на Фонда. Средногодишната нетна стойност на активите се изчислява като определените за деня нетни стойности на активите на Фонда се съберат и полученият сбор се раздели на броя на дните в годината. За неработните дни се приема, че нетната стойност на активите е равна на тази за последния работен ден. Възнаграждението се начислява от Управляващото дружество ежедневно в

размер на 1/365 от едно на сто от средногодишната нетна стойност на активите на Фонда и се заплаща на първо число на месеца, следващ месеца, за който е дължимо.

#### *Политика за възнагражденията на Управляващото дружество*

Освен таксата към Управляващото дружество, от активите на Договорния фонд не се изплащат под никаква форма възнаграждения, стимули, бонуси и други облаги на Управляващото Дружество и/или на негови служители.

Политиката за възнагражденията на „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД е достъпна на интернет страницата на дружеството [www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com). Управляващото дружество декларира, че копие на Политиката за възнагражденията ще бъде предоставено на хартиен носител безплатно при поискване.

#### **Начин на изчисляване на възнаграждението на Банката-депозитар**

Възнаграждението на Банката-депозитар съгласно договора включва следните компоненти: такси за съхранение на финансови инструменти, такси за трансфер на финансови инструменти, месечна такса за потвърждаване на нетната стойност на активите.

Управляващото дружество за сметка на Фонда заплаща за извършването на други банкови операции такси и комисиони, в съответствие с договора и действащата Тарифа за условията, лихвите, таксите и комисионите на Банката-депозитар.

Възнаграждението се заплаща до 5-то число на месеца, следващ месеца, за който се дължи възнаграждение.

#### **Други оперативни разходи**

Другите оперативни разходи включват основни прогнозируеми оперативни разходи на Фонда като: всички разходи за лицензиране, приемане за търговия на регулиран пазар и регистриране на дяловете като безналични финансови инструменти – разходи съответно към КФН, БФБ и ЦД, както и възнаграждение за изготвяне на Проспекта; възнаграждения и такси на инвестиционните посредници, Борсата и Централния депозитар, и други подобни, свързани с инвестиране на активите на Договорния фонд; възнаграждението на одиторите за заверка на годишния финансов отчет на Договорния фонд, разходите за реклама и маркетинг на Фонда, за контакти с инвеститорите, текущите такси за надзор, членство и други подобни на Комисията, Борсата и Централния депозитар и други държавни органи и институции, свързани с дейността на Фонда; други разходи, посочени в Правилата на Фонда за негова сметка, съдебни и други разходи, свързани със защита интересите на притежателите на дялове в Договорния фонд, както и други извънредни разходи, свързани с дейността на Фонда.

Другите оперативни разходи за сметка на активите на Договорния фонд са в размер на не повече от 1.5 % от средногодишната нетна стойност на активите на Фонда. Ако съгласно годишния финансов отчет, размерът на годишните оперативни разходи надвишава посочения по-горе размер, разликата се възстановява на Фонда за сметка на Управляващото дружество.

**Исторически данни за възнагражденията, платими от Договорния фонд**

Исторически данни за оперативните разходи на Договорния фонд за предишни години може да намерите в одитираните годишни финансови отчети на Договорния фонд и достъпни за инвеститорите по начина, описан в Раздел „Финансова информация”.

## ПРОФИЛ НА ТИПИЧНИЯ ИНВЕСТИТОР

Основната група инвеститори, към които е насочена дейността на Фонда са инвеститорите с доходи, над средните за страната, с добра инвестиционна култура и поставящи си предимно спестовни, а не спекулативни цели при вземане на своите инвестиционни решения, както и институционалните инвеститори /пенсионни фондове, здравно-осигурителни дружества, застрахователни компании, инвестиционни дружества и други договорни фондове/.

Инвестиционният продукт на ДФ "Алфа Индекс Имоти" е предназначен за лица (граждани, фирми, институции), които:

- са готови да поемат умерен инвестиционен риск;
- търсят инвестиция, която може да донесе доход, по-висок от този по банковите депозити;
- желаят да имат сигурна и бърза ликвидност, без това да нарушава постигнатия доход от инвестицията;
- са готови да инвестират парични средства в средносрочен план;
- искат да диверсифицират риска на собствения си портфейл;
- искат парите им да се управляват от професионалисти на финансовите пазари.

Считаме, че дяловете на ДФ "Алфа Индекс Имоти" са подходящи за български и чуждестранни физически лица, фирми и институции, които желаят да инвестират част от средствата си на финансовите пазари, в максимално диверсифициран продукт, при умерено ниво на риск и възможност за постигане на по-висока доходност от тази по банковите депозити в средносрочен план.

## РИСКОВ ПРОФИЛ

В този раздел инвеститорите ще намерят информация за това какви рискове поемат пряко или косвено посредством покупката на дялове на "Алфа Индекс Имоти". Ако даден инвеститор не е готов да поеме тези рискове, тези ценни книжа не са подходяща инвестиция за него.

Договорен фонд "Алфа Индекс Имоти" смята да инвестира до 100% от набраните средства в ценни книжа, свързани със сектора на недвижимите имоти в България, ЕС и трети пазари. По-високият дял на активите, състоящи се от акции, се свързва с по-висока степен на риск на общите активи на Фонда, тъй като цените на този вид актив са свързани с по-големи колебания, в сравнение с ценните книжа с фиксиран доход. Също така акциите не гарантират изплащане на редовен годишен доход под формата на дивиденди. Не съществува гаранция, че закупените активи ще запазят и/или увеличат своята стойност във времето. При спадане на цените на акциите, инвеститорите в ДФ „Алфа Индекс Имоти“ биха претърпели капиталови загуби поради високия дял на акциите в портфейла на Фонда.

Важно е да се има предвид, че инвестицията в дялове на Договорния фонд не е гарантирана от държавата, чрез фонд или по друг начин. При все че водеща инвестиционна цел на ДФ "Алфа Индекс Имоти" е нарастване на стойността на дяловете във Фонда, няма пълна сигурност, че инвестицията в тях няма да се окаже губеща.

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на изготвилите Проспекта относно конкретната им значимост за дейността на Фонда към настоящия момент, както и вероятността те да се случат на практика.

Стойността на дяловете на Договорния фонд може да бъде неблагоприятно засегната от множество фактори: конюнктура на пазара на ценни книжа, както и в основните сектори, в който ще инвестира Фонда; евентуални промени в регулативната рамка, способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своя портфейл, и други, които са разгледани детайлно по-долу:

### Пазарен риск

Въпреки че Договорният фонд ще включи в портфейла си сравнително голям брой дружества, диверсификацията ще ограничи загубите от лошо представяне на някои акции, но няма да ги елиминира напълно. При промени в състоянието на пазара на ценни книжа, в икономическата и пазарната среда, деловата активност на емитентите или други значими за икономиката и Договорния фонд фактори, стойността на инвестициите на Фонда може да се понижи, а оттам да намалее и стойността на дяловете на инвеститорите.

### Секторен риск.

Преобладаващата част от инвестициите на Договорния фонд ще бъдат в ценни книжа, свързани със сектора „недвижими имоти“. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще има определящ ефект върху печалбата на Фонда и стойността на неговите инвестиции. Възможно е едно понижение на цените в сектора да намали очакваните печалби на емитентите и по този начин да окаже негативно влияние върху цената на ценните им книжа, а оттам – и върху стойността на портфейла на Фонда. Не е изключена възможността да има

сътресения и спад на цените и доходността в определени сегменти и региони. Широко диверсифицирания портфейл на Фонда ще ограничи доколкото е възможно загубите от тези сътресения, но няма гаранции, че то ще бъде абсолютно елиминирано.

### **Ликвиден риск**

Доколкото някои от пазарите на ценни книжа, в които инвестира дружеството, са нисколиквидни, при определени условия, може да се окаже трудно или невъзможно Управляващото дружество да продаде някои или всички притежавани от Фонда ценни книжа на изгодна цена в разумен срок, за да успее да покрие исканията на притежателите на дялове за обратното им изкупуване. Този риск е по-голям за по-нисколиквидните ценни книжа в портфейла на Фонда. Този риск ще бъде минимизиран чрез поддържането на достатъчно голям процент ликвидни активи в портфейла на Фонда, както и чрез приемането на специални правила за ликвидността на Договорния фонд.

### **Политически риск**

Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения, в резултат на които да настъпят неблагоприятни промени в стопанската конюнктура. Подобни неблагоприятни промени биха се отразили и върху печалбата на дружествата, в които инвестира Фонда, както и в пазара на ценни книжа като цяло.

### **Регулативен риск**

Този риск е свързан с възможността регулативната рамка внезапно да се промени и в резултат на това да се промени неблагоприятно средата, в която работят дружествата, а инвеститорите да понесат загуби. Понастоящем печалбата на "Алфа Индекс Имоти", произхождаща от търгуване с ценни книжа, не се облага с корпоративен данък. (вж. Данъчен режим). Промяната в данъчните закони, както и на други приложими закони и нормативни актове може да се отрази неблагоприятно върху финансовите резултати на Договорния фонд.

### **Лихвен риск.**

Евентуалното нарастване на лихвените проценти се отразява неблагоприятно върху сектора „недвижими имоти“, тъй като там се използва значителен процент заемни средства. Поради тези причини е възможно да има периоди, например при повишаване на лихвените проценти, когато може да се очаква и спад в цените на притежаваните от Договорния Фонд ценни книжа.

### **Инфлационен риск**

Евентуален ръст на инфлацията може да „изяде“ значителна част от реалния доход на притежателите на дялове от Фонда. Като противодействие на този риск, голяма част от средствата на фонда ще бъдат инвестирани в акции на дружества с основен актив недвижими имоти, които се считат за един от най-защитените срещу влиянието на инфлацията.

### **Оперативен риск**

Оперативният риск се отнася до риска от загуби или негативно влияние върху дейността на Фонда, породени от неправилна или неефективна вътрешна организация на Управляващото дружество. Този риск се ограничава от приетите и стриктно спазвани правила, ограничения достъп до информация, документи и извършваните оперативни процеси само на оторизирани служители на Управляващото дружество. Независимото и самостоятелно управление на инвестиционния портфейл се наблюдава и контролира от отдел "Вътрешен

контрол" на Управляващото дружество. Така се гарантира автономността на направените инвестиции и работата на Фонда в интерес на притежателите на дялове.

### **Валутен риск**

Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск при инвестициите си в левове и евро. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно. Валутен риск съществува и при инвестирането в активи, деноминирани в долари или други активи, различни от лева и еврото.

### **Други системни рискове**

Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. Последствията са трудно предвидими, но достъпът до информация и прилагането на система за прогнозиране и действия в екстремни ситуации са възможни начини за минимизиране на отрицателния ефект.

**Следва да се има предвид, че стойността на дяловете на Договорния фонд и доходът от тях могат да се понижат, печалбата не е гарантирана и всеки инвеститор поема риска да не възстанови инвестицията си в пълен размер. Инвестициите в дялове на ДФ "Алфа Индекс Имоти" не са гарантирани от държавата, гаранционен фонд или по друг начин. Предходните резултати от дейността на Договорния фонд нямат връзка в бъдещите резултати от неговата дейност.**

## **ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Годишните финансови отчети за предходните три финансови години, отчетите за управлението, одиторските доклади, както и междинните финансови отчети са на разположение на инвеститорите на адреса на УД “Алфа Асет Мениджмънт” ЕАД – гр. София, ул. Кракра № 18 и на електронната му страница - [www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com), както и на страницата на КФН - <http://www.fsc.bg> и се предоставят на инвеститора на траен носител при поискване заедно с този проспект.



## ДАНЪЧЕН РЕЖИМ

Този раздел предоставя информация както за данъчното облагане на печалбата на Договорния фонд, така и за облагането на доходите на инвеститорите в дялове на Фонда.

По-долу е представен общия данъчен режим на ДФ "Алфа Индекс Имоти" и на притежателите на дялове относно доходите им от сделки с дяловете на Фонда, съгласно действащото към датата на този Проспект данъчно законодателство. В най-добър интерес на притежателите на дялове и на всички инвеститори, е да се консултират по тези и други данъчни въпроси с данъчни експерти, включително относно данъчния ефект, в зависимост от конкретната ситуация.

### Корпоративно данъчно облагане на ДФ "Алфа Индекс Имоти"

Съгласно чл. 174 от Закона за корпоративно подоходно облагане, колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България, не се облагат с корпоративен данък.

### Облагане доходите на притежателите на дялове от фонда

Нетният доход от инвестиране на активите на ДФ "Алфа Индекс Имоти" се отразява в нарастване на нетната стойност на активите на Договорния фонд, а оттам и върху стойността на дяловете от Фонда. Тъй като съгласно своите Правила, ДФ "Алфа Индекс Имоти" не разпределя доходи между инвеститорите, притежателите на дялове от Фонда могат да усвоят увеличената стойност на инвестицията си под формата на капиталова печалба (положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване на дяловете), т.е. като продадат притежаваните от тях дялове обратно на Фонда или на друго лице.

### Данък върху капиталовата печалба

#### Общи положения

Доходите от сделки с дялове на Фонда (реализираната капиталова печалба) не се облагат, когато получатели на дохода са местни физически лица или физически лица, установени за данъчни цели в държава-членка на Европейския съюз или в друга държава-членка на Европейското икономическо пространство. Съответно, с тези доходи се намалява счетоводният финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат на юридическите лица, които подлежат на облагане по реда на ЗКПО. Следва да се има предвид, че при загуба от сделки с дялове, лицата, които подлежат на облагане по реда на ЗКПО, трябва да увеличат счетоводния си финансов резултат с отрицателната разлика между продажната и придобивната цена на дяловете. Когато дяловете са придобити на различни цени и впоследствие се продава част от тях, като не може да бъде доказано кои от тях се продават, цената на придобиване на дяловете е средно претеглената цена, определена въз основа на цената на придобиване на държаните дялове към момента на продажбата. Тези доходи не се облагат и с данък при източника.

По-долу е представен данъчния режим относно капиталовата печалба в зависимост от различните категории получатели на дохода под формата на капиталова печалба:

### **Данъчно облагане на местните физически лица**

Доходите от сделки с дялове на Фонда (реализираната капиталова печалба) не се облагат, когато получател на дохода са местни физически лица (чл. 13, ал. 1, т. 3 във вр. § 1, т. 11 от Допълнителните разпоредби на Закона за данъците върху доходите на физическите лица – „ЗДДФЛ“).

### **Данъчно облагане на физически лица, установени за данъчни цели в държава-членка на ЕС или в друга държава-членка на ЕИП**

Доходите от сделки с дялове на Фонда (реализираната капиталова печалба) не се облагат, когато получател на дохода са физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз или в друга държава – членка на Европейското икономическо пространство (чл. 37, ал. 7 във вр. чл. 13, ал. 1, т. 3 ЗДДФЛ).

### **Данъчно облагане на физически лица, установени в трета държава**

Доходите от сделки с дялове на Фонда (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от физически лица от трети държави, извън горепосочените (местни за България, установени за данъчни цели в държава-членка на ЕС или в друга държава-членка на ЕИП), се облагат с окончателен данък в размер на 10% върху облагаемия доход (чл. 37, ал. 1, т. 12 и чл. 46, ал. 1 ЗДДФЛ).

Облагаемият доход е сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка. Реализираната печалба/загуба за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на дяловете. Когато дяловете са придобити на различни цени и впоследствие се продава част от тях, като не може да бъде доказано кои от тях се продават, цената на придобиване на дяловете е средно претеглената цена, определена въз основа на цената на придобиване на държаните дялове към момента на продажбата.

Следва да се има предвид, че когато в спогодба за избягване на двойното данъчно облагане („СИДДО“) между Република България (РБ) и страната на лицето — получател на дохода или в друг международен договор, влязъл в сила, ратифициран от РБ и обнародван в „Държавен вестник“, се съдържат разпоредби, различни от разпоредбите на ЗДДФЛ, се прилага съответната СИДДО или международен договор. 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“). Чуждестранното лице следва да удостовери пред данъчните органи наличието на основания за прилагане на СИДДО. Чуждестранното лице удостоверява, че: 1) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО; 2) е притежател на дохода от източник в РБ; 3) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на РБ, с които съответният доход е действително свързан; 4) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО. Обстоятелствата по т. 1 се удостоверяват от съответната чуждестранна данъчна администрация; тези по т. 2 и 3 се декларират от чуждестранното лице, а обстоятелствата по т. 4 се удостоверяват с официални документи (те не могат да се удостоверяват само с декларации). Представят се и документи, удостоверяващи вида, размера и основанията за получаване на доходите. В случай на приходи от разпореждане с финансови инструменти се представя документ за прехвърляне на правата и документ, доказващ продажната цена и цената на придобиване.

Ако българските данъчни органи откажат да освободят от облагане чуждестранното лице, плащател на дохода (Фонда при обратно изкупуване на дяловете) е задължен да удържи пълния размер на дължимия данък при източника. Чуждестранното лице, чието искане за освобождаване от данъчно облагане е отказано, може да обжалва решението.

В случай, че общият размер на дохода, начисляван от плащателя на дохода (Фонда при обратно изкупуване) на дадено чуждестранно лице, не надхвърля 500 000 лева за една година, чуждестранното лице не е длъжно да подава искане за прилагане на СИДДО до българските данъчни органи. То трябва, обаче, да представи на плащателя на дохода гореописаните документи, удостоверяващи основанията за прилагане на СИДДО.

### **Данъчно облагане на местни юридически лица и чуждестранни юридически лица от място на стопанска дейност в Република България**

Доходите от сделки с дялове на Фонда (реализираната капиталова печалба) не се облагат, когато получател на дохода е местно юридическо лице или чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в България, или по-точно с тези доходи се намалява счетоводния финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат на тези лица (чл. 44, ал. 1 във вр. § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на ЗКПО).

Следва да се има предвид обаче, че при загуба от сделки с дялове, тези лица ще следва да увеличат счетоводния си финансов резултат с отрицателната разлика между продажната и придобивната цена на дяловете, т.е. загубата не се отчита като разход (чл. 44, ал. 2 ЗКПО). Когато дяловете са придобити на различни цени и впоследствие се продава част от тях, като не може да бъде доказано кои от тях се продават, цената на придобиване на дяловете е средно претеглената цена, определена въз основа на цената на придобиване на държаните дялове към момента на продажбата.

### **Данъчно облагане на чуждестранни юридически лица**

Доходите от сделки с дялове на Фонда (реализираната капиталова печалба) не се облагат с данък при източника (чл. 196 във вр. § 1, т. 21 от Допълнителните разпоредби на ЗКПО).

### **Данък върху наследството**

Съгласно чл. 29 от Закона за местните данъци и такси („ЗМДТ“), наследеното в страната имущество подлежи на облагане по този закон в България, както когато имуществото е получено от български граждани, така и когато е получено от чуждестранни граждани.

Съгласно глава втора, Раздел II от ЗМДТ, наследникът дължи данък върху имуществото, което е наследил по закон, завещание или завет. Данък не се дължи ако наследникът е преживелият съпруг на наследодателя или наследници по права линия без ограничения. Наследеното имущество (включващо правата и намалено със задълженията на наследодателя) се оценява към момента на откриване на наследството, като в случай, че наследственото имущество включва ценни книжа, те се оценяват по възможност по пазарна стойност. След като се оцени, наследствената маса се разделя на наследствени дялове, съгласно правилата на Закона за наследството. Размерът на дължимия данък се определя за всеки наследник или заветник поотделно, както следва:

1. за братя и сестри на наследодателя и техните деца - от 0,4 до 0,8 на сто за наследствен дял над 250 000 лв.;
2. за лица извън посочените в б. „а” - от 3,3 до 6,6 на сто за наследствен дял над 250 000 лв.

Посочените данъчни ставки са максималните допустими съгласно ЗМДТ, като всеки общински съвет определя с наредба конкретния размер, приложим в дадената община, в горепосочените рамки (чл. 1, ал. 2 ЗМДТ).

Съгласно чл. 32, ал. 1 ЗМДТ, декларация се подава в 6-месечен срок от данъчно задълженото лице (наследник или заветник) в общината по последното местожителство на наследодателя, а ако последният е имал местожителство в чужбина - по местонахождението на по-голямата част от имуществото му в страната.

### **Данък върху дарение**

Съгласно глава втора, Раздел III от ЗМДТ, се дължи данък върху стойността на имущество, придобито по дарение или безвъзмездно придобито по друг начин. Данък не се дължи ако имуществото е придобито по дарение между съпрузи или роднини по права линия. Данъкът се дължи от надарения върху стойността на полученото имущество; в случай, че това са ценни книжа те се оценяват по възможност по пазарна стойност.

Данъкът се начислява върху така определената стойност на имуществото в размер:

1. от 0,4 до 0,8 на сто - при дарение между братя и сестри и техните деца;
2. от 3,3 до 6,6 на сто - при дарение между лица извън посочените в т. 1.

Посочените данъчни ставки са максималните допустими съгласно Закона за местните данъци и такси; всеки общински съвет определя с наредба конкретния размер, приложим в дадената община, в горепосочените рамки (чл. 1, ал. 2 ЗМДТ).

Съгласно чл. 49, ал. 1 и чл. 45 ЗМДТ, когато дареното имущество не е недвижим имот, данъкът се заплаща в общината по постоянния адрес, съответно по седалището на данъчно задълженото лице (приобретателят на имуществото, освен ако той е в чужбина - тогава данъчно задължено лице е прехвърлителят на имуществото). Лицата, които нямат постоянен адрес, заплащат данъка по настоящия си адрес.

### **Задължение за предоставяне на информация от страна на Управляващото дружество**

Управляващото Дружество е длъжно да предоставя на изпълнителния директор на Националната агенция за приходите информацията по чл. 143з, ал. 1, т. 1 – 4 и ал. 2 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, включително за размера на изплатените доходи от спестявания, до 15 март на годината, следваща годината на изплащането на дохода. Информацията обхваща всички доходи от спестявания, изплатени през съответната календарна година.

Управляващото Дружество е длъжно да предоставя информация на Национална агенция за приходите по реда на глава шестнадесета, раздел IIIа от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс.

## ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### Допълнителни данни за ДФ "Алфа Индекс Имоти"

ДФ "Алфа Индекс Имоти" е договорен фонд по смисъла на чл. 5 от ЗДКИСДПКИ, учреден и вписан в регистъра на договорните фондове, воден от Комисията при издаване на съответното разрешение. Управляващото дружество "Алфа Асет Мениджмънт" ЕАД е получило разрешение за организиране и управление на Договорния Фонд № 242-ДФ/29.03.2006 г. от Комисията. Управляващото Дружество управлява Фонда под постоянния надзор на Комисията за финансов надзор.

Правилата на ДФ "Алфа Индекс Имоти" са достъпни за инвеститорите на адрес: гр. София, ул. "Кракра" № 18, както и на Интернет страницата на Управляващото Дружество [www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com).

### Информация относно имуществото и дяловете на Фонда

#### Имущество. Нетна стойност на активите

Като договорен фонд, ДФ "Алфа Индекс Имоти" няма капитал по смисъла на Търговския закон, който се вписва в Търговския регистър към Агенция по вписванията. Договорният Фонд е учреден с вписването си в регистъра, воден от Комисията, без да е набрал парични средства и без да притежава имущество (активи).

Законът изисква нетната стойност на активите (чистото имущество) на Договорния фонд да бъде не по-малка от 500 000 лева. Нетната стойност на активите е стойността на правата (активите) на Договорния фонд, намалена със стойността на неговите задължения (пасиви). Вноски в имуществото на Фонда се правят само в пари. Минималният размер на нетната стойност на активите на Фонда трябва да е достигнат до две години от получаване на разрешението от Комисията за организиране и управление на Фонда. До достигане на минималния размер на нетната стойност на активите не се допуска обратно изкупуване на неговите дялове.

Нетната стойност на активите на Договорния фонд се увеличава или намалява съобразно промяната в броя издадени и обратно изкупени дялове, както и в резултат на промяната на пазарната цена на инвестициите на Фонда и неговите задължения.

#### Номинална стойност и брой дялове

Имуществото на Договорния фонд е разделено на дялове. Номиналната стойност на дяловете на ДФ "Алфа Индекс Имоти" е 1.00 (един) лев. Дяловете на Договорния фонд се придобиват по емисионна стойност. Броят на дяловете на Договорния фонд се променя в резултат на тяхната продажба или обратно изкупуване. Фондът издава на базата на нетната стойност на активите си и частични дялове срещу направена парична вноска с определен размер, ако срещу внесената сума не може да бъде издадено цяло число дялове.

#### Вид на дяловете. Права по дяловете

Дяловете на Договорния фонд са безналични финансови инструменти, регистрирани по сметки в Централен депозитар. Всички дялове дават еднакви права.

**Право на обратно изкупуване.** Това е специално право, характерно за дяловете на договорните фондове. След като нетната стойност на активите на Договорния фонд достигне 500 000 (петстотин хиляди) лева, всеки притежател на дялове от ДФ “Алфа Индекс Имоти” по всяко време, в рамките на работните дни и време, има право да иска дяловете му да бъдат изкупени обратно от Договорния фонд при условията, предвидени в Правилата на Фонда и Проспекта, освен когато обратното изкупуване е спряно в предвидените в закона, в Правилата на Фонда и в този Проспект случаи. Искането за обратно изкупуване може да се отнася за част или за всички притежавани от инвеститора дялове.

**Право на информация.** Всеки инвеститор има право на информация, съдържаща се в Проспекта и периодичните отчети на Договорния фонд, както и на друга публична информация относно Фонда.

Управляващото дружество оповестява информация за Договорния фонд съгласно изискванията на закона, включително последния публикуван годишен и тримесечен финансов отчет на Фонда и уведомява за съществени събития, които могат да повлияят върху пазарната цена на дяловете на Фонда (т.нар. “важна информация”). Управляващото дружество предоставя безплатно, при поискване от инвеститорите записващи дялове, горепосочените отчети и информация на местата, където се извършва продажбата/обратното изкупуване на дяловете (“гишетата”), в офиса на Управляващото дружество, както и ги оповестява чрез Интернет страницата на Управляващото дружество.

**Право на ликвидационен дял. Прекратяване на Фонда.** Всеки инвеститор има право на част от имуществото на Фонда при неговата ликвидация, съответна на притежаваните от него дялове. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Фонда, след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори, е останало имущество за разпределяне между притежателите на дялове и до размера на това имущество.

Договорният фонд се прекратява по решение на Управляващото дружество, включително в случая на обратно изкупуване на всички дялове, при отнемане на разрешението на Управляващото дружество за организиране и управление на Фонда от Комисията, при отнемане на лиценза на Управляващото дружество, ако не се осъществи замяна на Управляващото дружество, както и в други предвидени в закона случаи. Извън случая на отнемане на разрешението за организиране и управление на Фонда, прекратяването на Договорния фонд се извършва с разрешение на Комисията, при условия и по ред, определени в закона. Лицата, определени за ликвидатори на Фонда, се одобряват от Комисията.

**Дата на публикуване на актуализирания проспект: 25.04.2018 г.**

---

Получаване на допълнителна информация за ДФ “Алфа Индекс Имоти”, както и безплатно предоставяне на пълния Проспект и на последния публикуван годишен и шестмесечен отчет на Фонда, при поискване от страна на инвеститорите, може да се осъществи от УД “Алфа Асет Мениджмънт” ЕАД в офиса на Дружеството: гр. София 1504, ул. „Кракра“ No 18 тел.: (+359 2) 42 10 513, лице за контакти: Диана Конова, от 9:30 до 17:00 ч., в офисите, посочени на последната страница на проспекта, както и на Интернет страницата на Договорния фонд – [www.alfafunds.com](http://www.alfafunds.com).

**Актуализирал Проспекта:**

---

Васил Атанасов

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващо Управляващото Дружество, с подписа си, положен на 25.04.2018 г., декларира, че Проспектът отговаря на изискванията на закона.

***За Управляващото Дружество “Алфа Асет Мениджмънт” ЕАД,  
действащо за сметка на Договорен Фонд “Алфа Индекс Имоти”:***

---

Любомир Евстатиев,

*Изпълнителен директор*

---

**ОФИСИ, В КОИТО СЕ ПРИЕМАТ ПОРЪЧКИ ЗА ФОНДА:**

гр. София 1504,  
ул. Кракра No 18  
раб. време: понеделник – петък 9:30-17:00  
тел.: (+359 2) 42 10 513,  
aam@alfafunds.com  
Диана Конова