

ПРАВИЛА НА ДОГОВОРЕН ФОНД „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ”

Настоящите правила определят условията за участие в договорния фонд, неговата организация, управление и прекратяване.

Раздел I. ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

1. Наименование

Чл. 1. Наименованието на фонда е *ДОГОВОРЕН ФОНД „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ”*.

2. Статут

Чл. 2. (1). Договорният фонд „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ” е обособено имущество с цел колективно инвестиране в прехвърляеми ценни книжа и други ликвидни финансови активи по чл. 38, ал. 1 от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на другите предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ), набрани чрез публично предлагане на дялове, което се осъществява на принципа на разпределение на риска, от Управляващо дружество. Дяловете на фонда са безналични и подлежат на обратно изкупуване, пряко или непряко, на база нетната стойност на активите му при отправено искане от страна на притежателите на дялове.

(2). Дейността на Фонда се управлява от Управляващо дружество съгласно настоящите правила. При осъществяването на действията по управлението на договорния фонд Управляващото дружество действа от името и за сметка на договорния фонд. Управляващото дружество отделя своето имущество от имуществото на договорния фонд и съставя за него самостоятелен баланс.

(3). Договорният фонд „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ” действа при условията на ЗДКИСДПКИ. За него се прилага и раздел XV „Дружество” от Закона за задълженията и договорите, с изключение на чл. 359, ал. 2 и 3, чл. 360, 362, чл. 363, букви „в“ и „г“ и чл. 364, доколкото в ЗДКИСДПКИ или в тези правила не е предвидено друго.

3. Срок

Чл. 3. Съществуването на договорния фонд „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ“ не се ограничава със срок.

4. Управляващо дружество

Чл. 4. (1) Договорният фонд „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ“ се организира и управлява от Управляващо дружество „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД, получило лиценз № 12-УД/16.02.2006 г. за извършване на дейност, като управляващо дружество, с Решение № 116-УД/14.02.2006 г. на Комисията за финансов надзор, регистрирано в Търговския регистър воден от Агенция по вписванията под ЕИК 175037316.

(2). Управляващото дружество е получило лиценз за организиране и управление на договорен фонд "АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ" с Решение № 242-ДФ от 29.03.2006 г. на Комисията за финансов надзор, фондът е вписан в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 5 от Закона за Комисията за финансов надзор на 29.03.2006 г.

(3). Издаденото разрешение (лиценз) за организиране и управление на договорен фонд "АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ" има действие на територията на всички държави членки на Европейския съюз.

(4). *(изм. с Решение на Съвета на директорите от 10.02.2017 г.)* Седалището и адресът на управление на Управляващо дружество „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД е: Република България, гр. София, община "Средец", ул. "Кракра" № 18.

5. Стандарти за грижа и отговорност

Чл. 5. (1). Управляващото дружество, което управлява договорния фонд, и членовете на неговия Съвет на директорите действат в интерес на всички притежатели на дялове в договорния фонд.

(2). Управляващото дружество, което управлява договорния фонд, и Банката депозитар не отговарят пред кредиторите си с активите на фонда. Кредиторите на лице по изречение първо, както и кредиторите на участник в договорния фонд, могат да се удовлетворяват от притежаваните от тези лица дялове в договорния фонд. Кредиторите на участник в договорния фонд не могат да насочват претенциите си срещу активите на фонда.

(3). *(изм. с Решение на Съвета на директорите от 22.05.2017 г.)* Управляващото дружество, което управлява договорния фонд, Банката депозитар или третото лице по чл. 37а от ЗДКИСДПКИ, в случай на делегирана функции от депозитара по чл. 37а, не отговарят пред кредиторите си с активите на фонда. Кредиторите на лице по изречение първо, както и кредиторите на участник в договорния фонд, могат да се удовлетворяват от притежаваните от тези лица дялове в договорния фонд. Кредиторите на участник в договорния фонд не могат да насочват претенциите си срещу активите на фонда. В случай на несъстоятелност или еквивалентна процедура съгласно законодателството на съответната държава членка на депозитара и/или

третото лице по чл. 37а, както и в случаите на поставяне на банка депозитар под особен надзор, активите на договорния фонд не могат да бъдат разпределени между или осребрени в полза на кредиторите на този депозитар и/или на трето лице по чл. 37а.

6. Основни цели и ограничения на инвестиционната дейност. Инвестиционна политика

Чл. 6. (1). Основна цел на инвестиционната дейност на фонда е запазване на реалната стойност и нарастване на направените инвестиции във времето чрез реализиране в условията на нисък 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.

(2). (изм. с Решение на Съвета на директорите от 13.02.2018 г.) Договорният фонд „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ“ може да инвестира в ценни книжа и други финансови инструменти съгласно чл. 38 от ЗДКИСДПКИ при спазване на ограниченията на ЗДКИСДПКИ и наредбите по прилагането му.

Чл. 7. (1). Активите на фонда се състоят от:

- 1.** (изм. с Решение на СД от 23.03.2018 г.) 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;
- 2.** (изм. с Решение на СД от 23.03.2018 г.) 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 и инструменти на паричния пазар, емитирани от Република България или друга държава членка;
- 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 чл. 8 от тези Правила, а самите инструменти отговарят на условията, посочени в чл. 10 от тези Правила;
- 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 чл. 8 от тези правила, както и на всички регулирани пазари в страни-членки.

Правила на Договорен Фонд "Алфа Индекс Имоти"

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 защита на инвеститорите или спестяванията и тези инструменти отговарят на условията, посочени в чл. 11 от тези Правила;
6. акции и дялове на дялове на колективни инвестиционни схеми и/или на други предприятия за колективно инвестиран, инвестиращи в инструменти на паричния пазар, които отговарят на условията, посочени в чл. 38, ал.1, т. 5 от ЗДКИСДПКИ;
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 чл. 14 от тези Правила;
8. *(отм. с Решение на СД от 28.03.2017 г.)*
9. *(изм. с Решение на СД от 23.03.2018 г.)* 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, които КФН по предложение на заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ е определила за еквивалентни на тези съгласно правото на Европейския съюз;
10. *(изм. с решение на СД от 13.02.2018 г.)* парични средства по разплащателна сметка.

Чл. 8. (1) *(изм. с Решение на СД от 23.03.2018 г.)* Пазарите в трети държави (заедно с или извън посочените в списъка, одобрен от КФН), на които Фондът може да инвестира са:

1.	Australian Securities Exchange	Австралия
2.	Montreal Exchange	Канада
3.	Toronto Stock Exchange	Канада
4.	Hong Kong Stock Exchange	Китай
5.	Korea Stock Exchange	Корея
6.	American Stock Exchange	САЩ
7.	Chicago Board of Trade	САЩ

Правила на Договорен Фонд "Алфа Индекс Имоти"

8.	Chicago Board Options Exchange	САЩ
9.	Chicago Mercantile Exchange	САЩ
10.	NASDAQ OMX	САЩ
11.	NYSE Euronext	САЩ
12.	SIX Swiss Exchange	Швейцария
13.	Tokyo Stock Exchange	Япония
14.	Shanghai Stock Exchange	Китай
15.	BM&F Bovespa	Бразилия
16.	Belgrade Stock Exchange	Сърбия
17.	Bombay Stock Exchange	Индия
18.	Istanbul Stock Exchange	Турция
19.	Moscow Interbank Currency Exchange	Русия
20.	Russian Trading System	Русия
21.	Singapore Exchange	Сингапур
22.	Macedonian Stock Exchange	Македония

Чл. 9. (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 ал. 6;

(2). (изм. с Решение на СД от 22.05.2017 г.) 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. При изчисляване на общата стойност на активите по изречение първо не се вземат предвид ценните книжа и инструментите на паричния пазар по ал. 6.

Правила на Договорен Фонд "Алфа Индекс Имоти"

(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). (отм. с Решение на СД от 28.03.2017 г.)

(5). (изм. с Решение на СД от 28.03.2017 г.) Общата стойност на инвестициите в прехвърляеми ценни книжа или инструменти на паричния пазар, издадени от едно лице, както и влоговете при това лице 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). (изм. с Решение на СД от 28.03.2017 г.) Общата стойност на инвестициите по ал. 1-6 в ценни книжа или инструменти на паричния пазар, издадени от едно лице, както и влоговете при това лице 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:

1. двадесет и пет на сто от дяловете на една колективна инвестиционна схема или друго предприятие за колективно инвестиране;
2. десет на сто от акциите без право на глас, издадени от едно лице;
3. десет на сто от облигациите или други дългови ценни книжа, издадени от едно лице;
4. десет на сто от инструментите на паричния пазар, издадени от едно лице.

(10) Ограниченията по ал. 9, т.2-4 не се прилагат, когато в момента на придобиване на посочените инструменти, колективната инвестиционна схема не може да изчисли брутната сума на дълговите ценни книжа, на инструментите на паричния пазар или нетната стойност на емитираните ценни книжа.

(11). 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.

(12). 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.

(13). Ограниченията по ал. 1, 2, 6, 7 и 9, т.1 не се прилагат, когато Фондът упражнява права на записване, произтичащи от ценни книжа и инструменти на паричния пазар, които са част от неговите активи.

(14). Фондът не може да ползва заеми освен в случаите, предвидени в ЗДКИСДПКИ.

(15). (изм. с Решение на СД от 28.03.2017 г.) Фондът не може да има експозиция, свързана с търгувани на регулиран пазар деривативни финансови инструменти, по-голяма от нетната стойност на активите му.

(16). (нова, приета с Решение на СД от 28.03.2017 г.) Фондът инвестира само в търгувани на регулиран пазар деривативни финансови инструменти при спазване на ограниченията по ал. 1 - 8 и при условие, че експозицията на базовите активи кумулативно не надхвърля ограниченията по ал. 1 – 8.

(17). (нова, приета с Решение на СД от 28.03.2017 г.) Фондът може да използва техники и инструменти за ефективно управление на портфейл, свързани с прехвърляеми ценни книжа и инструменти на паричния пазар, представляващи договори за покупка или продажба на финансови инструменти с уговорка за обратно изкупуване (репо сделки) при съответното спазване на изискванията на Раздел VII от Глава II и чл. 48а от Наредба 44 на Комисията за финансов надзор.

(18). (предишна ал. 16, изм. с Решение на СД от 28.03.2017 г.) Фондът няма да инвестира в движимо и недвижимо имущество.

7. Изисквания към инструментите в които може да инвестира договорния фонд

Чл. 10. (1) Прехвърляемите ценни книжа, в които може да инвестира Фонда, трябва да отговарят на следните условия:

1. потенциалните загуби, които Фонда може да понесе от държането им, се ограничават до размера на сумата, платена за тях;
2. тяхната ликвидност не трябва да излага на риск способността на колективната инвестиционна схема да изкупува обратно дяловете си по искане на притежателите им;
3. имат надеждна оценка, която се определя, както следва:
 - а) ценните книжа, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл.38, ал.1, т.1 – 4 ЗДКИСДПКИ, имат точни, надеждни и редовно установявани пазарни цени или цени, предоставени от независими от емитентите системи за оценяване;
 - б) ценните книжа по чл. 38, ал. 2 ЗДКИСДПКИ имат периодична оценка, извършена въз основа на информация, произтичаща от емитента, или въз основа на компетентно инвестиционно проучване;
4. за тях е налице информация, която се счита за подходяща, ако:
 - а) за ценните книжа, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл.38, ал.1, т.1 – 4 ЗДКИСДПКИ, се предоставя към пазара редовно точна и подробна информация за ценната книга или когато е приложимо, за портфейла на ценната книга;

Правила на Договорен Фонд "Алфа Индекс Имоти"

б) за ценните книжа по чл. 38, ал. 2 ЗДКИСДПКИ се предоставя редовно точна информация към колективната инвестиционна схема за ценната книга или когато е приложимо, за портфейла на ценната книга;

5. са свободно прехвърляеми;
6. тяхното придобиване съответства на инвестиционните цели и/или инвестиционната политика на колективната инвестиционна схема;
7. рисковете, свързани с тях, са адекватно обхванати от правилата за управление на риска на колективната инвестиционна схема.

(2) Счита се, че ценните книжа по чл. 38, ал. 1, т.1 - 3 ЗДКИСДПКИ отговарят на изискванията по ал. 1, т. 2 и 5, ако колективната инвестиционна схема не разполага с информация, която да доведе до друг извод.

(3) За прехвърляеми ценни книжа по чл.38 ЗДКИСДПКИ се считат и акциите/дяловете на инвестиционно дружество, договорен фонд или дялов тръст от затворен тип, ако:

1. отговарят на условията по ал. 1 и 2;
2. инвестиционните дружества и дяловите тръстове прилагат правила за корпоративно управление, приложими към дружествата, а договорните фондове са предмет на правила за корпоративно управление, еквивалентни на тези, приложими към дружествата;
3. дружеството, което управлява договорния фонд, съответно дружеството, което управлява активите на инвестиционното дружество и дяловия тръст, ако има такава, е предмет на национална регулация, с цел защита на инвеститорите.

(4) За прехвърляеми ценни книжа по чл. 38 ЗДКИСДПКИ се считат и финансовите инструменти, които отговарят на условията по ал.1 и 2 и са гарантирани от или са свързани с доходността на други активи, които могат да са различни от тези по чл. 38, ал. 1 ЗДКИСДПКИ.

(5) Когато финансовите инструменти по ал. 4 съдържат вграден деривативен инструмент, по отношение на вградения деривативен инструмент се прилага чл. 40 - 43 ЗДКИСДПКИ.

Чл. 11. (1). Инструментите на паричния пазар, в които може да инвестира Фонда, са ликвидни инструменти на паричния пазар, които могат да бъдат продадени при ограничени разходи и в адекватно кратък времеви период предвид задължението на Фонда да изкупува обратно дяловете си по искане на притежателите на дялове.

(2). Инструментите на паричния пазар, в които може да инвестира Фонда, са инструменти, чиято стойност може да бъде определена точно по всяко време, ако за тях са налице точни надеждни системи за оценка, които отговарят на следните изисквания:

Правила на Договорен Фонд "Алфа Индекс Имоти"

1. позволяват на Управляващото дружество да изчислява нетната стойност на активите на Фонда, базирайки се на стойността, на която инструментът, включен в портфейла му, може да бъде разменен между информирани и изразили съгласие независими страни при условията на справедлив договор;
2. базират се на пазарни данни или на модели за оценка, включително системи, основани на амортизационни стойности/разходи.

(3). Счита се, че инструментите на паричния пазар търгувани на регулиран пазар (инструменти по чл. 38, ал. 1, т. 1-3 от ЗДКИСДПКИ) отговарят на изискванията по предходната алинея, ако Управляващото дружество не разполага с информация, която да доведе до друг извод.

Чл. 12. (1). Инструментите на паричния пазар извън тези, търгувани на регулиран пазар и посочени в § 1, т. 6 от допълнителните разпоредби на ЗДКИСДПКИ, ако върху емисията или емитента на тези инструменти се осъществява надзор с цел защита на инвеститорите или спестяванията (инструменти по чл. 38, ал. 1, т. 9 ЗДКИСДПКИ), които са различни от тези, търгувани на регулиран пазар, но чиято емисия или емитент са регулирани за целите на защита на инвеститорите и спестяванията, трябва да отговарят на следните условия:

1. позволяват на Управляващото дружество да изчислява нетната стойност на активите на Фонда, базирайки се на стойността, на която инструментът, включен в портфейла му, може да бъде разменен между информирани и изразили съгласие независими страни при условията на справедлив договор; и са
2. базират се на пазарни данни или на модели за оценка, включително системи, основани на амортизационни стойности/разходи; и са
3. свободно прехвърляеми са и за тях да е налична подходяща информация, включително информация, необходима за извършване на подходяща оценка на кредитните рискове, свързани с инвестициите в тях.

(2). За инструментите на паричния пазар по чл. 38, ал. 1, т. 9 ЗДКИСДПКИ, букви „б“ и „г“, за инструментите на паричния пазар по чл. 38, ал. 1, т. 9 ЗДКИСДПКИ, буква „а“, които са емитирани от регионални или местни органи в Република България или друга държава членка или от публична международна организация, в която членува поне една държава членка, но които не са гарантирани от държава членка, както и в случаите на федерална държава, която е държава членка - от един от членовете на федералната държава, за подходяща информация се счита, ако са налице:

1. информация за емисията или програмата за емитиране, както и за юридическото и финансовото състояние на емитента преди емитиране на инструмента на паричния пазар;
2. актуализация на информацията по т. 1, която се извършва най-малко веднъж годишно и при всяко значимо събитие;
3. проверка на информацията по т. 1, която се извършва от подходящо квалифицирани трети страни, които са независими от емитента;

4. надеждни статистически данни за емисията или за програмата на емитиране.
- (3). За инструментите на паричния пазар по чл. 38, ал. 1, т. 9, буква "в" ЗДКИСДПКИ се счита, че е налична подходяща информация, ако са налице:
1. информация за емисията или програмата за емитиране, или за юридическото и финансовото състояние на емитента преди емитирането на инструмента на паричния пазар;
 2. актуализация на информацията по т. 1, която се извършва поне веднъж годишно и при всяко значимо събитие;
 3. надеждни статистически данни за емисията или за програмата за емитиране или други данни, позволяващи извършването на подходяща оценка на кредитните рискове, свързани с инвестициите в такива инструменти.
- (4). За инструментите на паричния пазар по чл. 38, ал. 1, т. 9, буква „а“ ЗДКИСДПКИ, различни от изброените в ал. 2 и издадените от Европейската централна банка, от Българската народна банка или от централна банка на друга държава членка, за подходяща по ал. 1, т. 2 информация се счита информацията за емисията или програмата за емитиране или за юридическото и финансовото състояние на емитента преди емитирането на инструмента.

Чл. 13. (1) Лицето по чл. 38, ал. 1, т. 9, буква "в" ЗДКИСДПКИ, което е обект и спазва правила, приети от съответния компетентен орган, които са поне толкова строги, колкото са изискванията, определени от правото на Европейския съюз, трябва да е емитент, който е обект на и спазва правилата за пруденциален надзор, както и който отговаря едно от следните условия:

1. да е със седалище в държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство;
 2. да е със седалище в държава - страна по Споразумението за Организацията за икономическо сътрудничество и развитие, принадлежаща към Групата на десетте;
 3. да има определен кредитен рейтинг, не по-нисък от инвестиционен, присъден от агенция за кредитен рейтинг, регистрирана или сертифицирана съгласно Регламент № 1060/2009 на Европейския парламент и на Съвета от 16 септември 2009 г. относно агенциите за кредитен рейтинг;
 4. може да бъде доказано от комисията на базата на задълбочени анализи на лицето, че пруденциалните правила, които то спазва, са толкова строги, колкото са изискванията, определени от правото на Европейския съюз.
- (2). Дружествата за секюритизация по чл. 38, ал. 1, т. 9, буква "г", подбуква "бб" ЗДКИСДПКИ са структури с корпоративен, тръстов или договорен характер, учредени за целите на извършване на секюритизиращи операции.
- (3). Банковата линия за осигуряване на ликвидност е банково улеснение, осигурено от институция, която изпълнява изискванията по чл. 38, ал. 1, т. 9, буква "в" ЗДКИСДПКИ.

Чл. 14. (1) (изм. с Решение на СД от 28.03.2017 г.) Деривативните финансови инструменти в които може да инвестира Фонда (по чл. 38, ал. 1, т. 7 ЗДКИСДПКИ), са ликвидни, ако базовите им активи се състоят от един или повече:

1. активи, изброени в чл. 38, ал. 1 ЗДКИСДПКИ, вкл. финансови инструменти, които имат една или повече характеристики на тези активи;
2. лихвени проценти;
3. валута или валутни курсове;
4. финансови индекси.

(2). (отм. с Решение на СД от 28.03.2017 г.)

(3). (изм. с Решение на СД от 28.03.2017 г.) Деривативните финансови инструменти по чл. 38, ал. 1, т. 7 ЗДКИСДПКИ следва да включват инструменти, които отговарят на следните критерии:

1. позволяват прехвърлянето на кредитния риск на базовите активи, изброени в чл. 38, ал. 1 ЗДКИСДПКИ, вкл. финансови инструменти, които имат една или повече характеристики на тези активи, самостоятелно от другите рискове, свързани с актива;
2. чрез тях не може да бъде извършена доставка или прехвърляне, включително чрез парично плащане, на активи, различни от тези в чл. 38, ал. 1 и 2 ЗДКИСДПКИ;

3. (отм. с Решение на СД от 28.03.2017 г.)

4. рисковете, свързани с тях, са съответно обхванати от правилата за управление на риска на колективната инвестиционна схема, както и от механизмите за вътрешен контрол в случаите на риск от асиметрия на информацията между колективната инвестиционна схема, от една страна, и насрещната страна по деривативен финансов инструмент за прехвърляне на кредитен риск, от друга, произтичащ от потенциален достъп на насрещната страна до вътрешна/непублична информация относно предприятията, чиито активи са базови за деривативния финансов инструмент за прехвърляне на кредитен риск.

(4). (отм. с Решение на СД от 28.03.2017 г.)

(5). (отм. с Решение на СД от 28.03.2017 г.)

(6). (отм. с Решение на СД от 28.03.2017 г.)

(7). (отм. с решение на СД от 13.02.2018 г.)

(8). (изм. с Решение на СД от 28.03.2017 г. и от 23.03.2018 г.) Управляващото дружество може да инвестира за сметка на Договорния фонд в деривативни финансови инструменти с базов актив - финансови индекси по чл. 38, ал. 1, т. 7 ЗДКИСДПКИ, признати за приемливи от КФН по предложение на заместник-

председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ ако финансовите индекси отговарят на следните условия:

1. достатъчно диверсифицирани са, ако са изпълнени следните критерии:
 - а. индексът е съставен по такъв начин, че движението на цената и активността на търговията с един компонент от индекса не влияят значително на целия индекс;
 - б. ако индексът е съставен от активи по чл. 38, ал. 1 ЗДКИСДПКИ и неговият състав е диверсифициран поне колкото състава на индексите по чл. 46 ЗДКИСДПКИ;
 - в. ако индексът е съставен от активи, различни от тези по чл. 38, ал. 1 ЗДКИСДПКИ, неговият състав е диверсифициран по начин, еквивалентен на този на индексите по чл. 46 ЗДКИСДПКИ;
2. представляват адекватен бенчмарк (общоприет еталон) за пазара, за който се отнасят, ако са изпълнени следните критерии:
 - а. индексът измерва представителна група активи по подходящ начин;
 - б. индексът се преразглежда и балансира периодично съгласно публично оповестени критерии, с цел да продължи да отразява адекватно съответния пазар;
 - в. активите, от които е съставен индексът, са достатъчно ликвидни, което позволява на потребителите да възпроизведат индекса, ако е необходимо;
3. публикувани са по подходящ начин, ако са изпълнени следните критерии:
 - а. процесът на публикуване се основава на надеждни процедури за събиране на цените, изчисляване и последващо публикуване на стойността на индекса, включително процедури за остойностяване на компонентите, които нямат пазарна цена;
 - б. съществената информация относно изчисляването на индекса, методологиите за балансиране на индекса, промените на индекса, както и относно наличието на оперативни затруднения при предоставянето на навременна и точна информация се предоставя на широка и навременна основа.

(9). (отм. с Решение на СД от 28.03.2017 г.)

Чл. 15. (1). Прехвърляеми ценни книжа и инструменти на паричния пазар с вградени деривативни инструменти по чл. 43, ал. 4 ЗДКИСДПКИ са финансови инструменти, които изпълняват критериите за прехвърляеми ценни книжа и съдържат компонент, който отговаря на следните условия:

Правила на Договорен Фонд "Алфа Индекс Имоти"

1. чрез него някои от или всички парични потоци, очаквани от ценната книга или инструмента на паричния пазар, като основен договор, могат да бъдат променени съгласно определен лихвен процент, цена на финансов инструмент, валутен курс, индекс на цени или стойности, кредитен рейтинг, кредитен индекс или друга променлива и в резултат на това варират като при самостоятелен деривативен финансов инструмент;
2. неговите икономически характеристики и рискове не са тясно свързани с икономически характеристики и рискове на основния договор;
3. има съществено/значително влияние на рисковия профил и оценката на прехвърляемата ценна книга или инструмента на паричния пазар.

(2). Не се счита, че прехвърляемата ценна книга или инструментът на паричния пазар са с вграден дериватив, ако съдържат компонент, който може да бъде прехвърлен с договор отделно от ценната книга или инструмента на паричния пазар. Този компонент се разглежда като самостоятелен финансов инструмент.

(3). Възпроизвеждане на състав на индекс на акции или облигации/дългови ценни книжа е налице в случаите на възпроизвеждане на състава на базовите активи на индекса, включително използването на деривативи или други техники и инструменти за ефективно управление на инструмент.

(4). (изм. с Решение на СД от 28.03.2017 г.) Съставът на индекса е достатъчно диверсифициран, ако е съобразен с правилата за диверсификация на риска по чл. 46 ЗДКИСДПКИ и чл. 14, ал. 8

(5). Индексът представлява адекватен бенчмарк, ако лицето, което поддържа индекса, използва призната методология, която като цяло не води до изключване на основен емитент на пазара, за който индексът се отнася.

(6). Индексът е публикуван по подходящ начин, ако са изпълнени следните условия:

1. достъпен е за публиката;
2. лицето, което поддържа индекса, не е свързано лице с управляващото фонда дружество, която възпроизвежда индекса.

(7). В случаите по ал. 6, т. 2 лицето, което поддържа индекса, и колективната инвестиционна схема могат да са част от една и съща икономическа група, ако са налице ефективни мерки за предотвратяване на конфликт на интереси.

Чл. 16. (1) При управлението на договорния фонд Управляващото дружество осъществява определената в предходните членове инвестиционна политика с оглед постигане на инвестиционните цели на фонда.

(2). Управляващото дружество спазва предвидените в закона, в актовете по прилагането му и в тези правила инвестиционни ограничения.

(3). Управляващото дружество е длъжно да спазва правилата за оценка на портфейла и определяне нетната стойност на активите на Договорния фонд.

(4). При нарушение на инвестиционните ограничения по причини извън контрола на Управляващото дружество, то е длъжно в 7-дневен срок от установяването на

нарушението да уведоми КФН, като предложи програма с мерки за привеждане на активите в съответствие със закона до 6 месеца от нарушението.

(5). Членовете на Съвета на директорите на Управляващото дружество не могат да инвестират средствата на фонда в ценни книжа, издадени от самите тях или от свързани с тях лица.

8. Разпределение на дохода. Реинвестиране.

Чл. 17. Договорният фонд „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ“ не разпределя реализирания доход между притежателите на дялове. Доходът се реинвестира изцяло и увеличава стойността на дяловете.

9. Дялове. Минимален размер на нетната стойност на активите

Чл. 18. (1). Договорният фонд „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ“ е разделен на дялове.

(2). Договорният фонд е емитент на дяловете, на които е разделен.

(3). (изм. с Решение на СД от 23.03.2018 г.) Дяловете са финансови инструменти по смисъла на чл. 4 от Закона за пазарите на финансови инструменти.

(4). Книгата на притежателите на дялове от Договорния фонд се води от Централния депозитар.

(5). Дяловете се прехвърлят свободно, според волята на притежателите им, при спазване на специфичните изисквания на действащото законодателство за разпореждане с безналични ценни книжа.

(6). Договорният фонд не емитира дялове, ако емисионната им стойност не е изцяло изплатена. Това ограничение няма да се приложи в случаите на разпределение на дялове като бонуси.

Чл. 19. (1) Номиналната стойност на един дял е 1 (един) лев.

(2). Нетната стойност на активите на един дял е равна на нетната стойност на активите на фонда, разделена на броя на дяловете.

(3). Броят на дяловете на фонда се променя в резултат на продажбата или обратното изкупуване на дялове.

Чл. 20. 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.

10. Права, които дават дяловете

Чл. 21. (изм. с Решение на СД от 22.05.2017 г.) Дяловете от договорен фонд „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ“ дават на своите притежатели следните права:

1. **право на обратно изкупуване** – всеки дялопритежател има право във всеки един момент (освен в случаите, посочени в проспекта) да предяви част или всички притежавани от него дялове за обратно изкупуване. Обратното изкупуване на дялове се извършва по цената на обратно изкупуване, определена за работния ден, следващ деня, в който са подадени поръчките за обратно изкупуване. Поръчките за обратно изкупуване на дялове се изпълняват в срок до 10 дни от подаване на поръчката.
2. **право на съответна част от имуществото на фонда, включително при ликвидация на фонда** - всеки дялопритежател има право на съответна част от имуществото на фонда, включително при ликвидация на фонда. Съответното право на ликвидационен дял настъпва след прекратяване на фонда и удовлетворяването (или обезпечаването) на кредиторите на фонда. С правото на ликвидационен дял разполагат притежателите на дялове, които са вписани в книгата на притежатели на дялове към момента на прекратяване на фонда. Правото на ликвидационен дял не възниква при прекратяване на фонда чрез преобразуване.
3. **право на информация** – всеки дялопритежател има право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с правилата на договорния фонд, проспекта, и всички други документи и решения на управляващото дружество, които касаят управлението на договорния фонд, както и с периодичните финансови отчети на фонда.

11. Условия и ред за изчисляване на нетната стойност на активите на фонда

Чл. 22. (1) Нетната стойност на активите на договорния фонд се изчислява като от стойността на всички активи се извади стойността на всички пасиви.

(2). Изчисляването на нетната стойност на активите на фонда се извършва всеки работен ден и се оповестява на работния ден, следващ деня, за който е изчислена.

(3). Изчисляването на нетната стойност на активите се извършва съгласно приети от Управляващото дружество Правила за оценка на портфейла и определяне нетната стойност на активите на фонда, съдържащи принципите и методите за оценка на активите и пасивите, както и системата за организация на тази дейност.

(4). При изчисляването на нетната стойност на активите се извършва и начисляване на дължимите възнаграждения на Управляващото дружество, както и на други разходи за сметка на Договорния фонд в съответствие с нормативните изисквания и сключените договори.

(5). Оценката на активите на фонда се извършва при първоначално придобиване (признаване) – по цена на придобиване. Последващата оценка на активите на фонда се извършва ежедневно по справедлива стойност.

(6). (изм. с Решение на Съвета на директорите от 10.02.2017 г.) Последваща оценка на ценните книжа на ФОНДА се извършва, по справедлива стойност, както следва:

1. Справедливата стойност на ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани от Република България, търгувани на места за търговия, при активен пазар, в страната, се определя въз основа на средноаритметична от цените "купува" при затваряне на пазара за последния работен ден, обявени от не по-малко от двама първични дилъри на държавни ценни книжа. В случай, че цената е изчислена на основата на представени брутни цени от първичните дилъри, тя се използва пряко за преоценка. При условие, че цената е чиста, на основата на лихвените характеристики по периодичност и равнище на лихвените купони, тя се преобразува в брутна и след това се използва за преоценка.
2. При невъзможност да се приложи *т. 1*, се използва методът на съпоставими цени за финансови инструменти със сходни условия за плащане, падеж, ликвидност и риск.
3. При невъзможност да се приложат *т. 1 и 2*, се използва методът на дисконтираните парични потоци, описан подробно в Правилата за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите на фонда.
4. Справедливата стойност на издадените в чужбина от българската държава ценни книжа и инструменти на паричния пазар, както и издадените от друга държава-членка и трета държава ценни книжа и инструменти на паричния пазар, търгувани на места за търговия, при активен пазар, в чужбина се определя по реда на *т. 5-6* от тези правила. В случай, че цената, определена съгласно *т. 5-6* е брутна, тя се използва пряко за преоценка. Ако цената е чиста, на основата на лихвените характеристики по периодичност и равнище на лихвените купони, тя се преобразува в брутна и след това се използва за преоценка. При невъзможност да се използват методите за оценка по *т. 5-6*, последващата оценка на ценните книжа се извършва при последователното използване на правилата, описани в *т. 1 и 2*.
5. Справедливата стойност на финансовите инструменти по *т. 4* се определя по цена "купува" при затваряне на пазара в деня на оценката, обявена в електронна система за ценова информация.
6. В случай че мястото за търговия не работи в деня на оценката, финансовите инструменти по *т. 4* се оценяват по цена „купува“ при затваряне на пазара за последния работен ден, обявена в електронна система за ценова информация.
7. Справедливата стойност на български и чуждестранни дългови ценни книжа, допуснати до или приети за търговия на места за търговия, при

активен пазар, в страната се определя по реда на **т. 8-9**. В случаите, когато се извършва последваща оценка на облигации, по които предстои плащане на лихва и публикуваната в борсовия бюлетин цена на сключени с тях сделки е нетна, последващата оценка се формира, като към обявената в бюлетина цена се прибави дължимият лихвен купон към датата на извършване на оценката.

8. Справедливата стойност на финансовите инструменти по **т. 7**, е равна на среднопретеглената цена на сключените с тях сделки за деня на оценката, обявена чрез система за търговия или в борсовия бюлетин, ако обемът на сключените с тях сделки за деня е не по-малък от 0.01 на сто от обема на съответната емисия.
9. Ако не може да се определи цена по реда на **т. 8**, справедливата стойност на финансовите инструменти по **т. 7** е равна на среднопретеглената цена на сключените с тях сделки за най-близкия ден през последния 30-дневен период към датата на оценката, за който има сключени сделки.
10. При невъзможност да бъдат приложени **т. 8-9**, за определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти по **т. 7**, търгувани на регулиран пазар, както и за облигации, които не се търгуват на регулирани пазари, се прилага метода на дисконтираните парични потоци, описан подробно в Правилата за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите на фонда.
11. Справедливата стойност на български и чуждестранни акции и права, допуснати до или приети за търговия на места за търговия, при активен пазар, в страната е равна на среднопретеглената цена на сключените с тях сделки за деня на оценката, 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, регистриран за търговия на съответния регулиран пазар.
12. Ако не може да се определи цена по реда на **т. 11**, справедливата стойност на акциите, съответно на правата, се определя като средноаритметична на най-високата цена "купува" от поръчките, 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".
13. В случай, че не може да се определи цена по **т. 11 и т. 12**, справедливата стойност на акциите, съответно на правата, е равна на среднопретеглената цена на сключените с тях сделки за най-близкия ден през последния 30-дневен период към датата на оценката, за който има сключени сделки.
14. В случай, че в предходния 30-дневен период е извършвано увеличение на капитала или разделяне на акциите на емитента или е обявено изплащането на дивидент, за изчисляване на среднопретеглената цена по **т. 13**, тя се коригира със съотношението на увеличение на капитала, съответно на разделяне на акциите или размера на дивидента, ако най-близкия ден през

последния 30-дневен период към датата на оценката, за който има сключени сделки преди деня, след който притежателите на акции нямат право да участват в увеличението на капитала, съответно деня на разделянето или деня, от който притежателите на акции нямат право на дивидент.

15. 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.
16. Ако не може да се определи цена по *м. 15*, 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.
17. 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.
18. 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 *м. 15-16*. При невъзможност да се приложи начинът на оценка по предходното изречение, дяловете на ETFs се оценяват по последната обявена цена на обратно изкупуване. При невъзможност да се приложи начинът на оценка по предходното изречение, дяловете на ETFs се оценяват по последната определена и обявена нетна стойност на активите на един дял.
19. Справедливата стойност на деривативни финансови инструменти, приети за търговия на места за търговия, при активен пазар, в страната се определя съгласно *м.11-14* от тези Правила.
20. Справедливата стойност на деривативни финансови инструменти приети за търговия на места за търговия, при активен пазар, в чужбина се определя съгласно *м. 15-16* от тези Правила.
21. Справедливата стойност на инструментите на паричния пазар, различни от тези по *м. 4*, приети за търговия на места за търговия, при активен пазар, в чужбина, се определя съгласно *м. 15-16* от тези Правила.
22. В случаите, когато не се провежда търговия на регулиран пазар в работни за страната дни или когато дадени финансови инструменти са временно спрени от търговия, за справедлива стойност на финансови инструменти, приети за търговия на регулиран пазар, се приема оценката, валидна за деня на последната търговска сесия на съответния пазар. При последваща оценка на облигации по реда на изречение първо се отчита и натрупаната лихва за съответните дни. Правилото се прилага и в случаите, когато на регулиран пазар не се провежда търговска сесия поради неработен в

съответната страна ден, който е работен в Република България. Правилото не се прилага, когато на регулирания пазар не се провеждат търговски сесии за повече от 5 работни дни. В този случай последващата оценка е описана подробно в Правилата за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите на фонда..

23. При невъзможност да се приложат начините за оценка на акции по т. **11-14**, съответно т. **15-16**, както и за акциите, които не се търгуват на регулирани пазари, справедливата стойност се определя чрез последователното прилагане на метода на нетната балансова стойност на активите, метода на пазарните множители на дружества-аналози и метода на дисконтираните нетни парични потоци, описани подробно в Правилата за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите на фонда.
24. В случаите на придобиване на нови акции от дадено дружество вследствие на увеличение на капитала със средства на дружеството („**безплатни акции**”), или в резултат от разделянето на вече съществуващите акции (**сплит**), придобиване на права от дадено дружество при увеличение на капитала чрез емисия на акции, придобиване на акции от акционерно дружество вследствие на първично публично предлагане, както и придобиване на акции при учредяване на ново акционерно дружество, начините на оценка са описани подробно в Правилата за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите на фонда.
25. Ценните книжа и финансови инструменти, за които не може да бъде определена справедлива стойност по реда на т. 1-24, както и такива, които не са приети за търговия на регулирани пазари, се оценяват по справедлива стойност, изчислена съгласно принципите и методите, определени и подробно описани в одобрените от Комисията за финансов надзор Правила за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите на фонда.
26. (изм. с решение на СД от 13.02.2018 г.) Справедливата стойност на банковите депозити (срочни и безсрочни), паричните средства по разплащателни сметки и краткосрочните вземания се определя към деня на преоценката, както следва:
 - a. (изм. с решение на СД от 13.02.2018 г.) срочни и безсрочни депозити, парични средства по разплащателни сметки - по номиналната им стойност;
 - b. краткосрочните вземания без определен лихвен процент или доход, както и краткосрочните вземания с определен лихвен процент или доход - по себестойност;
27. Просрочените вземания се оценяват в зависимост от продължителността на просрочието, както следва:
 - a. до 30 дни – вземането се оценява на 100%;
 - b. от 30 до 60 дни – вземането се дисконтира с 10%;

- c. от 60 до 90 дни – вземането се дисконтира с 30%;
 - d. над 90 дена – вземането се дисконтира с 50%;
28. Финансовите активи, деноминирани в чуждестранна валута, се преизчисляват в ледова равностойност, определена по централния курс на Българската народна банка, валиден за деня, за който се отнася оценката.
29. Оценката на пасивите на Фонда се извършва съгласно Международните счетоводни стандарти. Справедливата стойност 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.

12. Нетна стойност на активите на един дял

Чл. 23. (1). Нетната стойност на активите на един дял е равна на нетната стойност на активите, изчислена съгласно предходния член, разделена на броя на дяловете на фонда към момента на определянето ѝ.

(2). Управляващото дружество следи непрекъснато нетната стойност на активите на Договорния фонд.

(3). (отм. с решение на СД от 22.05.2017 г.) Оценката на активите и пасивите на Договорния фонд се извършва съгласно Международните счетоводни стандарти по § 1, т. 8 от ДР от ЗСч и приетите от Управляващото дружество Правила за оценка на портфейла и определяне нетната стойност на активите на фонда. Оценката на активите на колективната инвестиционна схема се извършва при първоначално признаване, а при последваща оценка - по справедлива стойност.

(4). Ако е допусната грешка при изчисляване на нетната стойност на активите на един дял, в резултат на която е завишена емисионната стойност или е занижена цената на обратно изкупуване с над 0,5 на сто от нетната стойност на активите на един дял, Банката депозитар или Управляващото дружество са длъжни да възстановят разликата на притежателя на дялове, закупил дялове по завишена емисионна стойност, съответно продал обратно дяловете си по занижена цена, от средствата на Договорния фонд в 10-дневен срок от констатирането на грешката, освен ако притежателят на дялове е бил недобросъвестен.

(5). Ако е допусната грешка при изчисляване на нетната стойност на активите на един дял, в резултат на която е занижена емисионната стойност или е завишена цената на обратно изкупуване с над 0,5 на сто от нетната стойност на активите на един дял, Банката депозитар или Управляващото дружество са длъжни да възстановят на Договорния фонд дължимата сума за собствена сметка в 10-дневен срок от констатирането на грешката.

(6). Ако допуснатата грешка при изчисляване на нетната стойност на активите на един дял не превишава 0,5 на сто от нетната стойност на активите на един дял, Банката депозитар или Управляващото дружество предприемат необходимите мерки за избягване на грешки при изчисляването на нетната стойност на активите на един дял и за санкциониране на виновните лица.

(7). При изчисляване на нетната стойност на активите на един дял на договорен фонд, емисионната стойност или цената на обратно изкупуване се закръглят до четвъртото число след десетичния знак.

13. Емисионна стойност

Чл. 24. (1). (изм. с Решение на СД от 23.03.2018 г. и от 13.04.2018 г.) Дяловете на договорния фонд се предлагат постоянно на инвеститорите по емисионна стойност, основаваща се на нетната стойност на активите, освен в случай временно спиране на обратното изкупуване по чл. 30, ал. 1, 3 и 5 от настоящите правила и чл. 22 от ЗДКИСДПКИ.

(2). Емисионната стойност на един дял е равна на размера на нетната стойност на активите на един дял към датата на определянето ѝ, увеличена с разходите по емитиране (ако има такива) съгласно чл. 43.

(3). Емисионната стойност на дяловете се определя от Управляващото дружество, под контрола на Банката депозитар. В случай че Банката депозитар констатира нарушения или грешки при изчисляването на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете, преди обявяване на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване, тя уведомява Управляващото дружество и внася корекции в емисионната стойност и цената на обратно изкупуване.

(4). Емисионната стойност на дяловете се определя всеки работен ден и се оповестява в работния ден, следващ деня, за който е определена.

(5). Емисионната стойност след възобновяване на обратното изкупуване се обявява в деня, предхождащ възобновяването. Следващото определяне и обявяване на емисионната стойност се извършва съобразно предходната алинея.

(6). Емисионната стойност се обявява при всяко определяне, а обобщена информация за нея - най-малко два пъти месечно, на равни интервали от време.

(7). (изм. с Решение на СД от 13.04.2018 г.) Емисионната стойност на дяловете се публикува по подходящ начин, определен в проспекта, до края на работния ден, следващ изчисляването.

14. Цена на обратно изкупуване

Чл. 25. (1). (изм. с Решение на Съвета на директорите от 13.02.2018 г.) Цената на обратно изкупуване на един дял е равна на размера на нетната стойност на активите

на един дял към датата на определянето ѝ, намалена с разходите по обратното изкупуване (ако има такива) съгласно чл. 43.

(2). Цената на обратно изкупуване на дяловете се определя от Управляващото дружество, под контрола на банката-депозитар.

(3). Цената на обратно изкупуване на дяловете се определя всеки работен ден и се оповестява в работния ден, следващ деня в който е определена.

(4). Цената на обратно изкупуване се обявява при всяко определяне, а обобщена информация за нея - най-малко два пъти месечно, на равни интервали от време.

(5). Цената на обратно изкупуване след възобновяване на обратното изкупуване се обявява в деня, предхождащ възобновяването. Следващото определяне и обявяване на цената на обратно изкупуване се извършва съобразно предходните алинеи.

(6). (изм. с Решение на Съвета на директорите от 23.03.2018 г. и 13.04.2018 г.) Цената на обратно изкупуване на дяловете се публикува по подходящ начин, определен в проспекта, до края на работния ден, следващ изчисляването.

Раздел II. ИЗДАВАНЕ И ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ

1. Продажба на дялове

Чл. 26. (1). (изм. с Решение на Съвета на директорите от 10.02.2017 г.) Дейността по издаване (продажба) на дялове на Договорния фонд се осъществява чрез Управляващото дружество въз основа на писмен договор с клиента. За реда и начините за сключване на договорите се прилагат съответно чл. 25 и 26а - 26в от Наредба № 38 от 2007 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

(2). Издаване (продажба) на дялове на колективна инвестиционна схема може да се осъществява само ако емисионната стойност на дяловете е напълно изплатена.

(3). Договорният фонд „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ“ постоянно продава дялове на инвеститорите чрез Управляващото дружество и/ или чрез сключване на договор за ползване на „гишета“, освен в случаите на спиране на обратното изкупуване съгласно чл. 30 от тези Правила.

(4). Покупката на дялове от фонда може да се прави само срещу пари.

(5). Дяловете се продават по емисионна стойност, изчислена съгласно чл. 24 от тези Правила.

(6). Съдържанието на поръчката за покупка на дялове, начинът на определяне на емисионната стойност, по която ще бъде изпълнена, както и начинът и местата за подаване на поръчките се съдържат в Проспекта на договорния фонд.

(7). В Проспекта на Договорния фонд могат да се съдържат и условия за минимална стойност на сделките по покупка на дялове.

(8). (изм. с решение на СД от 13.02.2018 г.) (изм. с решение на СД от 22.05.2017 г.) Поръчките за покупка на дялове се изпълняват в срок до 7 дни от датата на подаване на поръчката.

(9). Инвеститорите могат да подадат поръчки за продажба на дялове и дистанционно, включително и през Интернет, при спазване на нормативните изисквания и Правилата на Управляващото дружество за продажба и обратно изкупуване на дялове през Интернет ("Правила за сделки през Интернет").

2. Обратно изкупуване на дялове

Чл. 27. (1). Договорният фонд „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ“ постоянно изкупува обратно дялове на инвеститорите по тяхно искане чрез Управляващото дружество и/или сключване на договор за ползване на „гишета“, освен в случаите на спиране на обратното изкупуване съгласно чл. 30 от тези Правила.

(2). Договорният фонд изкупува обратно своите дялове въз основа на писмен договор с клиента.

(3). (изм. с Решение на Съвета на директорите от 13.02.2018 г.) Дяловете се изкупуват обратно по цена на обратно изкупуване, изчислена съгласно чл. 25.

(4). Съдържанието на поръчката за обратно изкупуване на дялове, начинът на определяне на цената на обратно изкупуване, по която ще бъде изпълнена поръчката, както и начинът и местата за подаване на поръчките се съдържат в Проспекта на договорния фонд.

(5). В Проспекта на Договорния фонд могат да се съдържат и условия за минимална стойност на сделките по обратно изкупуване на дялове.

(6). Съдържанието на поръчката за обратно изкупуване на дялове, начинът и местата за подаване на поръчките се съдържат в Проспекта на договорния фонд.

(7). (изм. с решение на СД от 22.05.2017 г.) Поръчките за обратно изкупуване на дялове се изпълняват в срок до 10 дни от подаване на поръчката.

Чл. 28. Поръчките за обратно изкупуване на дялове могат да се подават чрез електронен документ, подписан с универсален или усъвършенстван електронен подпис с предвиденото минимално нормативно съдържание.

Чл. 29. Инвеститорите могат да подадат поръчки за обратно изкупуване на дялове и дистанционно, включително и през Интернет, при спазване на нормативните изисквания и Правилата на Управляващото дружество за продажба и обратно изкупуване на дялове през Интернет ("Правила за сделки през Интернет").

3. Условия и ред за временно спиране на обратното изкупуване

Чл. 30. (1). По решение на Съвета на директорите на Управляващото дружество договорният фонд може временно да спре обратното изкупуване на дяловете си само в изключителни случаи, ако обстоятелствата го налагат и спирането е оправдано с оглед на интересите на притежателите на дялове, включително в следните случаи:

1. когато на регулиран пазар, на който съществена част от активите на договорния фонд се търгуват сключването на сделки е прекратено, спряно или е подложено на ограничения - за срока на спирането или ограничаването;
2. когато не могат да бъдат оценени правилно активите или задълженията на договорния фонд или Управляващото дружество не може да се разпорежда с тях, без да увреди интересите на притежателите на дялове – за срок, докато трае невъзможността;
3. от момента на вземане на решение за прекратяване или преобразуване чрез сливане или вливане – до приключване на процедурата по реда на глава 14 от ЗДКИСДПКИ;
4. (изм с решение на СД от 28.03.2017 г.) 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;
5. в случай отнемане на лиценза на Управляващото дружество или налагане на ограничения на дейността му, които правят невъзможно изпълнението на задълженията му към ДФ "АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ" и могат да увредят интересите на неговите инвеститори - за минималния необходим срок, но не повече от 1 месец.

(2). В случай на отнемане на лиценза на Управляващото дружество, при отнемане на разрешението му за управление на договорен фонд или в случай на прекратяването му или обявяването му в несъстоятелност обратното изкупуване се спира по решение на Банката депозитар, която поема управлението на договорния фонд.

(3). Управляващото дружество може временно да спре обратното изкупуване на дяловете на Договорния фонд и по решение на Комисията за финансов надзор, взето с цел защита на интересите на притежателите на дялове или на пазара.

(4). Управляващото дружество, респективно Банката депозитар (в случаите на ал. 2), уведомява инвеститорите за спирането на обратното изкупуване, съответно, за възобновяването на обратното изкупуване незабавно след вземането на решение за това чрез интернет страницата си.

(5). За решението относно спиране на обратното изкупуване се уведомява Комисията за финансов надзор, Банката депозитар, а след приемането на дяловете за

търговия – и регулирания пазар, до края на работния ден, а в случая на възобновяване на обратното изкупуване, до края на работния ден, предхождащ възобновяването. При предлагане на дяловете извън територията на Р. България за решението се уведомяват и компетентните надзорни органи на всички държави-членки, в които се предлагат дяловете на Фонда.

(6). В случай че се налага удължаване на срока на временно спиране на обратното изкупуване на дялове, Управляващото дружество уведомява Комисията за финансов надзор, Банката депозитар, регулирания пазар, на който се търгуват дяловете на фонда 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.

(7). При вземане на решение за спиране на обратното изкупуване се преустановява незабавно и продажбата 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.

(8). (изм. с решение на СД от 13.02.2018 г.) (изм. с Решение на СД от 28.03.2017 г.) Поръчките, подадени след последното обявяване на цената на обратно изкупуване преди началната дата на срока на временното спиране, не се изпълняват. Управляващото дружество възстановява сумите на инвеститорите, подали поръчки за покупка на акции или дялове, по банковата им сметка до края на работния ден, следващ деня, в който е взето решение за спиране на емитирането на дялове.

(9). Обратното изкупуване се възобновява с изтичането на срока, определен с решението за спиране на обратното изкупуване, съответни в решението за удължаване срока на спиране на обратното изкупуване. 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 проспекта.

(10). За срока на временното спиране на обратното изкупуване на дялове, Управляващото дружество преустановява незабавно издаването на дялове за срока на временното спиране.

Раздел III. УПРАВЛЯВАЩО ДРУЖЕСТВО

1. Управление на фонда

Чл. 31. (1) Договорния фонд се управлява от Управляващо дружество, което взема необходимите решения, свързани с неговата организация, функциониране и прекратяване. Решенията по предходното изречение се вземат от Съвета на директорите на Управляващото дружество.

(2). Решенията по ал. 1, свързани с текущото оперативно управление на фонда се вземат от Изпълнителния директор на Управляващото дружество.

(3). Инвестиционните решения, отнасящи се до активите на фонда, включително подаването на поръчки към инвестиционния посредник, се вземат от портфолио мениджъра на Управляващото дружество в съответствие с вътрешните правила на Управляващото дружество.

(4). Договорния фонд се представлява пред трети лица от изпълнителен член на Съвета на директорите на Управляващото дружество, който действа от името на Управляващото дружество, като посочва, че действа за сметка на Договорния фонд.

Чл. 32. (1). 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 проспект за публично предлагане на дялове от Фонда;
3. изменение и допълване на тези Правила, на Правилата за оценка на портфейла, Правилата за управление на риска 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 Договорния фонд;
6. продажба и обратно изкупуване на дяловете на договорния фонд, включително чрез сключване на договор с банка или небанкова финансова институция;
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 /включително при първоначално записване на ценни книжа от нови емисии/ 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 финансови инструменти;
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. решение за временно спиране на издаването и обратното изкупуване на дяловете на фонда, респективно за възобновяване на обратното изкупуване, и за уведомяване на КФН в нормативно установените срокове;
13. решение за сключване на договор за заем;
14. избор и освобождаване на регистрираните одитори на Фонда;
15. подготовка на годишния отчет и осигуряване на неговата заверка, както и подготовка на шестмесечни отчети и месечни счетоводни баланси, съответно тяхната публикация, включително на съобщение в пресата, респективно представянето им в КФН;
16. решение за преобразуване и прекратяване на Договорния фонд;
17. решение за избор на ликвидатор при настъпване на основание за прекратяване на фонда;
18. всички други дейности, които са необходими във връзка със законосъобразното функциониране на фонда.

(2). Управляващото дружество не може:

1. да извършва дейност извън инвестиционните цели, стратегия, политика и инвестиционни ограничения на Договорния фонд, така, както са определени съответно в тези Правила, проспекта или нормативен акт;
2. да взема инвестиционни решения и да дава нареждания, дори и да са в рамките на посочените в Правилата, Проспекта, както и на инвестиционните цели и стратегия на Договорния фонд, ако е налице потенциален конфликт на интереси;
3. да получава доход под формата на отстъпки от комисионните възнаграждения на инвестиционните посредници, чрез които се изпълняват неговите нареждания, или да получава други доходи или непарични стимули, ако с това се поражда конфликт на интереси или се нарушават задълженията му;
4. да извършва разходи за сметка на Договорния фонд, които не са изрично посочени в тези Правила;
5. да предоставя невярна или заблуждаваща информация, включително за:

Правила на Договорен Фонд “Алфа Индекс Имоти”

- a.** състава, стойността и структурата на активите от портфейла на Договорния фонд;
 - b.** състоянието на пазара на ценни книжа;
- 6.** да използва активите на Договорния фонд, за цели, които противоречат на закона, на актовете по прилагането му или на Правилата на Договорния фонд;
- 7.** да извършва дейност по инвестиране на средства на Договорния фонд в нарушение на нормативно установена забрана или инвестиционни ограничения, включително, в ценни книжа, издадени от:
 - a.** неговите учредители или свързани с тях лица;
 - b.** лица, които го контролират, или свързани с тях лица;
 - c.** лица, които са членове на неговия Съвет на директорите, или свързани с тях лица;
 - d.** инвестиционния посредник, който изпълнява нарежданията на Управляващото дружество;
 - e.** банката - депозитар на инвестиционното дружество;
 - f.** други лица поради нормативна забрана, установена със закон;
- 8.** да използва и залага имуществото на Фонда за покриване на свои задължения, които не са свързани с управлението на дейността на фонда;
- 9.** да извършва сделки с ценни книжа за своя сметка, с изключение на сделки с държавни ценни книжа;
- 10.** да извършва други търговски сделки, освен когато това е необходимо за осъществяване на дейността му, както и да предоставя заеми или да бъде гарант на трети лица.

Чл. 33. Управляващото дружество постоянно следи за ликвидността на Договорния фонд. Когато установи, че тя не отговаря на изискванията на Наредбата № 44, незабавно предприема мерки за привеждането ѝ в съответствие. В случай на залог на активи или ако съществува друго ограничение за тяхното използване от Договорния фонд, те не се включват при изчисляване на ликвидността.

Чл. 34. Управляващото дружество, когато действа за сметка на Договорния фонд, не може да ползва заеми, освен в нормативно установените случаи по чл. 27, ал. 2 и 3 от ЗДКИСДПКИ.

Чл. 35. (изм. с решение на СД от 22.05.2017 г.) Управляващото дружество, когато действа за сметка на Договорния фонд, не може да предоставя заеми, нито да бъде гарант на трети лица. Независимо от това ограничение, Управляващото дружество може да придобива прехвърляеми ценни книжа, инструменти на паричния пазар или други финансови инструменти по чл. 38, ал. 1, т. 5, 7 и 9 от ЗДКИСДПКИ, в случаите когато стойността им не е напълно изплатена.

Чл. 36. (изм. с решение на СД от 22.05.2017 г.) Управляващото дружество, когато извършва дейност за сметка на Договорния фонд, не може да сключва договор за къси продажби на прехвърляеми ценни книжа, инструменти на паричния пазар или на други финансови инструменти по чл. 38, ал. 1, т. 5, 7 и 9 от ЗДКИСДПКИ.

Чл. 37. Управляващото дружество е длъжно при управлението на дейността на Фонда, включително когато изчислява емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете на Фонда, да спазва правилата за изчисляване на нетната стойност на активите.

Чл. 38. Членовете на управителните органи на Управляващото дружество, както и всяко лице, което взема решения по управление дейността на Договорния фонд, не могат да бъдат едно и също лице с инвестиционния посредник, чрез който се сключват и изпълняват инвестиционни сделки.

Чл. 39. Членовете на управителните органи на Управляващото дружество и свързани с тях лица, както и други лица, които работят по договор за Управляващото дружество, не могат да бъдат страна по сделка с Управляващото дружество, когато то действа за сметка на Договорния фонд, освен в качеството им на притежатели на дялове от Фонда при спазване на нормативните ограничения, както и при спазване на правилата на Управляващото дружество за личните сделки.

Чл. 40. Отделът за вътрешен контрол на Управляващото дружество, следи за спазването на горепосочените изисквания по отношения дейността на договорния фонд.

2. Възнаграждение и разходи

2.1. Възнаграждение на Управляващото дружество

Чл. 41. (1). Управляващото дружество действа честно, справедливо и професионално съгласно най-добрия интерес на Договорния фонд като във връзка с дейностите по управление и администриране на инвестициите на този фонд не

плаща и не получава такса или комисионна, нито предоставя или получава непарични облиги, ако те не са:

1. такса, комисионна или непарична облига, платена от или на колективната инвестиционна схема, или на лице от името на схемата, или получена от него;
2. такса, комисионна или непарична облига, платена от или на трето лице, или получена от него, или лице, действащо от името на трето лице, когато са изпълнени следните условия: а) съществуването, естеството и размерът на таксата, комисионната или облигата или когато размерът не може да бъде установен, методът за изчисляване на сумата, трябва да бъдат ясно оповестени на колективната инвестиционна схема по изчерпателен, точен и разбираем начин преди предоставянето на съответната услуга; б) плащането на такса или комисионна или предоставянето на непарични облиги трябва да има за цел да подобри качеството на съответната услуга и да не възпрепятства спазването на задължението на управляващото дружество да действа в най-добрия интерес на колективната инвестиционна схема;
3. специфични такси, които са позволени или необходими за предоставянето на съответната услуга, включително попечителски такси, такси за сетълмент и обмяна на валута, регулаторни такси, данъци или правни хонорари, и които по своя характер не могат да доведат до конфликти на интереси със задълженията на управляващото дружество да действа честно, справедливо и професионално в най-добрия интерес на колективната инвестиционна схема.

(2). За управлението на договорния фонд „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ“ Управляващото дружество получава възнаграждение – такса за управление.

(3). Годишният размер на таксата за управление на договорния фонд „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ“ е 1.5 на сто от средногодишната нетна стойност на активите на фонда.

(4). 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.

(5). Ако от началото на публичното предлагане не е изминала една година, то нетната стойност на активите по ал. 3 се изчислява на база броя дни от началото на публичното предлагане.

(6). Възнаграждението за управление се начислява от Управляващото дружество ежедневно в размер на $1/365$ от процента, определен в ал. 2 и се заплаща на първо число на месеца, следващ месеца, за който е дължимо.

(7). В срок от 30 дни от края на календарната година, надплатените суми, съответно дължимите суми, се възстановяват на Договорния фонд, съответно заплащат на Управляващото дружество, така че общия размер на годишното възнаграждение да не надвишава предвиденото в ал. 2.

(8). В случай, че Управляващото дружество управлява портфейла и на друг договорен фонд или инвестиционно дружество, Управляващото дружество няма право на възнаграждение за дейността по инвестиране на активи на Договорен фонд „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ“ в дялове или акции на другите управлявани фондове или инвестиционни дружества.

(9). Управляващото дружество не събира такси, които не са предвидени или надвишават размера на предвидените в настоящите правилата такси.

2.2. Разходи за сметка на Договорния фонд

Чл. 42. Освен възнаграждението на Управляващото дружество, други разходи, които са за сметка на договорния фонд, са както следва:

1. възнаграждение на Банката – Депозитар;
2. комисионни възнаграждения за инвестиционните посредници, които изпълняват инвестиционните нареждания във връзка с портфейла на фонда;
3. такси, събирани от регулираните пазари на финансови инструменти;
4. такси, събирани от “Централен депозитар” АД;
5. държавни такси;
6. разходи във връзка с учредяването на фонда, включително възнаграждение за изготвяне на проспект;
7. възнаграждението на регистрирания одитор за проверката на годишния финансов отчет на фонда;
8. разходи за всички печатни услуги, свързани с разпространяването на информация за договорния фонд;
9. разходи за всички публикации и съобщения в пресата;
10. разходи във връзка с рекламната и маркетинговата дейност на фонда;
11. 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.

2.3. Разходи, които се удържат от Управляващото дружество за продажба и обратно изкупуване на дялове

Чл. 43. (1). Управляващото дружество удържа разходи за продажба на дялове в размер на 0.5 на сто от нетната стойност на активите на един дял. Емисионната

стойност на дяловете на Фонда е равна на нетната стойност на активите на един дял, увеличена с разходите по емитиране (продажба) на дялове.

(2). Управляващото дружество може да не начислява разходите по ал.1 и съответно да не ги включва в емисионната стойност в следните случаи:

1. (отм. с решение на СД от 28.03.2017 г.);
2. при поръчки с единична стойност над 100 000 лв.

(3). Управляващото дружество удържа разходи за обратно изкупуване на дялове в размер на 0.5 на сто от нетната стойност на активите на един дял. Цената за обратно изкупуване на дялове на Фонда е равна на нетната стойност на активите на един дял, намалена с разходите по обратно изкупуване.

(4). Разходите по емитиране (продажба) и обратно изкупуване на дялове се посочват изрично при обявяване на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете на Договорния фонд.

(5). При промяна на размера на разходите за издаване (продажба) и обратно изкупуване на дяловете на Договорния фонд, Управляващото дружество уведомява притежателите на дялове, чрез съобщение на интернет страницата на Управляващото дружество, незабавно след одобрението на промените в правилата на договорния фонд, но не по-късно от деня, следващ узнаването на одобрението.

(6). Задължението по ал. 5 се изпълнява най-късно на следващия ден след узнаването на вписването, съответно одобрението на промените.

(7). За допълнителни услуги, оказвани на инвеститорите от Управляващото дружество, като например издаване на депозитарни разписки, пощенски разходи по изпращане на потвърждения за придобиване/обратно изкупуване на дялове и други подобни, инвеститорите заплащат такси, съгласно Тарифата на Управляващото дружество.

3. Проспект

Чл. 44. (1). Публичното предлагане (продажбата) на дялове на договорния фонд се допуска, ако бъде публикуван проспект по начина и със съдържанието, определени в ЗДКИСДПКИ и в актовете по прилагането му. Проспектът се изготвя, публикува и актуализира от Управляващото дружество.

(2). Проспектът може да бъде публикуван само ако КФН е издала разрешение за организиране и управление на договорен фонд.

(3). Настоящите правила представляват неразделна част от Проспекта на Договорния фонд.

(4). (изм. с решение на СД от 28.03.2017 г.) Към Проспекта на Договорния фонд се прилага и документ с ключова информация за инвеститорите. Ключовата информация за инвеститорите представя основните характеристики на Договорния

фонд, така че инвеститорите да могат да разберат характера и рисковете на инвестиционния продукт, който им се предлага, и впоследствие да вземат инвестиционни решения въз основа на информацията.

(5). (изм. с Решение на СД от 13.02.2018 г. и 23.03.2018 г.) При всяка промяна на съществените данни, включени в проспекта на колективната инвестиционна схема, в 14-дневен срок от настъпване на промяна проспектът се актуализира и в същия срок се представя в комисията.

(6). (изм. с Решение на СД от 23.03.2018 г.) Документът с ключовата информация за инвеститорите се актуализира незабавно при всяка промяна на съществените елементи и се предоставя на КФН и на инвеститорите. Актуална версия на документа с ключовата информация за инвеститорите се публикува на интернет страницата на Управляващото дружество, която следва да е налична до последващата актуализация.

(7). Документът с ключовата информация за инвеститорите се предоставя безплатно от Управляващото дружество на всяко лице, което записва дялове, в разумен срок преди сключване на сделката с дялове.

(8). При поискване от лице, което записва дялове, Управляващото дружество предоставя безплатно и Проспекта, както и последните публикувани годишен и 6-месечен финансов отчет на Договорния фонд.

(9). Проспектът, документът с ключовата информация, годишните и 6-месечните отчети се предоставят на инвеститорите на интернет страницата на Управляващото дружество. При поискване на инвеститорите Управляващото дружество им предоставя безплатно хартиен екземпляр от тях.

(10). Управляващото дружество и членовете на управителния му орган отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта на Фонда. Съставителят на финансовите отчети отговаря солидарно с лицата по изречение първо за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на фонда, а регистрирания одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

4. Рекламни материали. Маркетингови съобщения

Чл. 45. (1). Свързаните с дейността на Договорния фонд маркетингови съобщения, както и публичните изявления на членовете на Съвета на директорите и на другите лица, работещи по договор за Управляващото дружество, не могат да съдържат невярна или заблуждаваща информация, да включват или да се позовават на изявления на лицата, управляващи Договорния фонд, да бъдат оформени графично така, че да се създава впечатление за придаване на неравностойно значение на отделни елементи от съдържанието им, или да съдържат прогнози, ако не е изрично посочено, че това са прогнози. Маркетингови съобщения и публичните изявления се одобряват предварително за нормативно съответствие от отдела за вътрешен контрол на Управляващото дружество и се съхраняват по предвидения от закона ред.

(2). Всички рекламни материали във връзка с публичното предлагане на дялове на Договорния фонд съдържат информация за мястото, където Проспектът и учредителните актове са достъпни на публиката, информация, че стойността на дяловете и доходът от тях може да се понижат, не се гарантират печалби и съществува риск инвеститорите да не си възстановят пълния размер на вложените средства, както и друга нормативно определена информация.

(3). Във всички рекламни материали задължително се включва освен нормативно определената информация, и предупрежденията че:

1. инвестициите в договорния фонд, не са гарантирани от гаранционен фонд, създаден от държавата, или с друг вид гаранция;
2. бъдещите резултати от дейността на договорния фонд, не са задължително свързани с резултатите от предходни периоди.

(4). Всички маркетингови съобщения/ рекламни материали във връзка с предлагането на дялове на Договорния фонд съдържат:

1. информация за мястото, времето, начина и езика, на който могат да бъдат получени проспектът и документът с ключовата информация или където те са публичнодостъпни;
2. информация, че стойността на дяловете и доходът от тях може да се понижат, че не се гарантират печалби и че съществува риск за инвеститорите да не си възстановят пълния размер на вложените средства.

(5). При телефонни обаждания, включително чрез използване на телефонен запис, с цел продажба на дялове на Договорния фонд, се спазват следните изисквания:

1. (изм. с решение на СД от 28.03.2017 г., 13.02.2018 г. и 23.03.2018 г.) допустимият интервал от време, през който могат да се осъществяват тези обаждания, е от 10:00 до 19.00 ч.;
2. при тези обаждания задължително се съобщават: самоличността на лицето, което се обажда, и наименованието на Управляващото дружество и Договорния фонд, чиито дялове, са предмет на предлагане; телефонният номер или адресът, на които може да се установи контакт с лицето, предлагащо дялове на Договорния фонд; целта на обаждането, когато е предложение за възмездно прехвърляне или покана за отправяне на предложение за възмездно придобиване на дялове на Договорния фонд; задължението на Управляващото дружество да даде възможност на инвеститорите да се запознаят с актуален вариант на проспекта на Договорния фонд.

(6). Маркетинговото съобщение с което се представят резултатите от дейността на Договорния фонд се изготвя при спазване на следните изисквания:

1. резултатите за изтеклата година се представят след изготвяне на годишния отчет на Договорния фонд;
2. резултатите от дейността на Договорния фонд могат да се съпоставят спрямо: доходността на други колективни инвестиционни схеми с подобни

инвестиционни цели и политика; подходящ широко базиран пазарен индекс на ценни книжа, търгувани на регулирани пазари; лихви по депозити; ниво на инфлация, като разглежданият период за сравнение не може да бъде по-кратък от 5 години, а ако все още не са изминали 5 години от започване на дейността на Договорния фонд - за периода, предхождащ маркетинговото съобщение.

5. Отговорност на Управляващото дружество

Чл. 46. (1). Членовете на Съвета на директорите на Управляващото дружество, неговите служители и всички други лица, работещи по договор за Управляващото дружество, не могат да разгласяват, освен ако не са оправомощени за това, и да ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица, включително на самото Управляващо дружество, факти и обстоятелства, засягащи наличностите и операциите по сметките за ценни книжа на лицата, чиято дейност или портфейл дружеството управлява, както и всички други факти и обстоятелства, представляващи търговска тайна, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения.

(2). Лицата по ал. 1 при встъпване в длъжност или при започване на дейност за Управляващото дружество подписват декларация за спазване на изискванията по същата алинея.

(3). Алинея 1 се отнася и за случаите, когато посочените лица не са на служба или дейността им е преустановена.

(4). (изм. с решение на СД от 28.03.2017 г. и 23.03.2018 г.) Сведенията по ал. 1 могат да се предоставят само на Комисията за финансов надзор, на заместник-председателя и на оправомощени длъжностни лица от администрацията на комисията за целите на контролната им дейност; по реда на дял втори, глава шестнадесета, раздел IIIа от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс или със съгласието на клиента. Във всички други случаи това може да стане само по решение на съда, издадено при условията и по реда на чл. 91 от Закона за пазарите на финансови инструменти.

(5). Управляващото дружество действа в най-добър интерес на управлението от него Договорен фонд, когато изпълнява решения за сделки от името на този фонд при управление на портфейла му. При изпълнение на това задължение, Управляващото дружество предприема всички разумни действия да получи възможно най-добрия резултат за Договорния фонд, като се вземат предвид цената, разходите, срокът, вероятността от изпълнение и сетълмент, обемът и видът на поръчката или всяко друго обстоятелство, свързано с изпълнението на поръчката. За определяне на съответното значение на тези фактори се прилагат установените в чл. 133, ал. 2 от Наредба № 44 критерии и приетата от Управляващото дружество Политика за най-добро изпълнение.

(6). Управляващото дружество предоставя на притежателите на дялове подходяща информация относно Политиката за най-добро изпълнение, както и относно всякакви съществени промени на тази политика.

(7). Управляващото дружество действа в най-добрия интерес на управлявания Договорен фонд, когато възлага на други лица изпълнението на поръчките от името на този фонд при управлението на неговия портфейли. За определяне на съответното значение на тези фактори се прилагат установените в чл. 133, ал. 2 от Наредба № 44 критерии и приетата от Управляващото дружество Политика за възлагане.

(8). Управляващото дружество осигурява надлежно, правилно и бързо изпълнение на сделките с активите в портфейла на Договорния фонд, спазвайки приетите от него Правила за изпълнение на сделки с активи на управлявани колективни инвестиционни схеми.

6. Условия за замяна на Управляващото дружество и правила за осигуряване интересите на притежателите на дялове в случай на такава замяна

Чл. 47. (1). Замяна на Управляващото дружество се извършва в случай на отнемане на лиценза за извършване на дейност на Управляващото дружество, при отнемане на разрешението за управление на договорен фонд по чл. 19, ал.2 от ЗДКИСДПКИ, както и при неговото прекратяване или обявяване в несъстоятелност.

(2). При настъпване на обстоятелствата, посочени в ал. 1, Управляващото дружество е длъжно да прекрати управлението на фонда и незабавно да предаде на банката депозитар на фонда цялата налична при него информация и документация във връзка с управлението на фонда.

(3). (изм с решение на СД от 22.05.2017 г.) При настъпване на обстоятелствата по ал. 1, до сключване на договор с друго управляващо дружество, Банката Депозитар поема по изключение управлението на фонда за срок не по-дълъг от три месеца.

(4). За времето, през което управлението на договорния фонд се извършва от банката депозитар продажбата и обратното изкупуване на дялове от фонда временно се спират.

(5). (изм. с Решение на СД от 23.03.2018 г.) При поемане на управлението на договорния фонд банката депозитар незабавно публикува в централен ежедневник съобщение за това обстоятелство, както и че продажбата и обратното изкупуване на дялове са временно спрени до поемането на управлението на фонда от друго Управляващо дружество, определено от КФН.

(6). Банката депозитар е длъжна да спазва тези Правила докато управлява договорния фонд.

(7). (изм. с решение на СД от 28.03.2017 г.) В 14- дневен срок от възникване на обстоятелство по ал. 1 и 2, банката депозитар е длъжна да предложи писмено чрез покани с еднакво съдържание до поне три управляващи дружества за поемане управлението на договорния фонд, като всяко от тези управляващи дружества трябва да отговаря на следните условия:

1. да притежава разрешение за организиране и управление на договорен фонд;

2. капиталовата му адекватност и ликвидност да отговарят на нормативните изисквания и да не бъдат нарушени вследствие поемане управлението на договорния фонд;
3. през последните две години, предхождащи сключването на договора, да не му е налагана имуществена санкция, а на членовете на управителния или контролния му орган административни наказания за нарушения на ЗДКИСДПКИ и актовете по прилагането му;

(8). *(изм с решение на СД от 28.03.2017 г.)* Поканите се представят на зам.председателя на КФН в 3-дневен срок от изпращането им до съответните управляващи дружества, като се посочват критериите и мотивите за избора им от Банката депозитар.

(9). *(нова, приета с Решение на СД от 28.03.2017 г.)* В едномесечен срок от изпращането на всички покани по ал. 7 в комисията управляващите дружества, които искат да поемат управлението на договорния фонд или съответно да го преобразуват, представят на депозитаря план за управлението на фонда в срок 1 година от поемането на това управление или план за преобразуването му.

(10). *(нова, приета с Решение на СД от 28.03.2017 г.)* В 7-дневен срок от изтичане на срока по ал. 9 депозитарят избира управляващото дружество, което ще поеме управлението, съответно ще преобразува договорния фонд, и уведомява комисията, като прилага подробни мотиви за направения избор и уведомява съответното управляващо дружество.

(11). *(предишна ал. 9, изм. с Решение на СД от 28.03.2017 г.)* Към всеки проект на договор се прилага заявление по образец, установен от комисията, и документите по чл. 37а от НАРЕДБА № 11 от 03.12.2003 г. на Комисията за финансов надзор от 2003 г. за лицензите за извършване на дейност като регулиран пазар, пазарен оператор, за организиране на многостранна система за търговия, за извършване на дейност като инвестиционен посредник, инвестиционно дружество, управляващо дружество и дружество със специална инвестиционна цел, национален инвестиционен фонд и лице, управляващо алтернативен инвестиционен фонд, като прилага проекта, съответно проектите на договори по ал. 7. Не се допуска сключване на проект на договор и подаване на заявление от няколко управляващи дружества за поемане управлението на един и същ договорен фонд.

(12). *(предишна ал. 10, изм с решение на СД от 28.03.2017 г.)* В случаите, когато комисията е поискала допълнителни сведения и документи или е поставила допълнителни изисквания към съдържанието на представените по ал. 7 проекти на договори, тя определя достатъчен срок за предоставянето им, съответно за съобразяването им с поставените изисквания.

(13). *(предишна ал. 11, изм с решение на СД от 28.03.2017 г. и решение на СД от 22.05.2017 г.)* Комисията се произнася по заявленията по ал. 11 с решение, в което посочва Управляващото дружество, което да поеме управлението на договорния фонд, и му издава разрешение за управление на договорния фонд.

(14). *(предишна ал. 12, изм с решение на СД от 28.03.2017 г. и 23.03.2018 г.)* Ако не бъде избрано или одобрено управляващо дружество, което да управлява, съответно

преобразува договорния фонд, или КФН откаже да издаде разрешение на новото управляващо дружество да управлява фонда, съответно да го преобразува, започва процедура за прекратяване на схемата по реда на чл. 57 независимо от изтичането на 3-месечния срок по ал. 3

(15). *(нова, приета с Решение на СД от 28.03.2017 г.)* Всеки инвеститор има право да поиска обратно изкупуване на дяловете си по време на процедурата по замяна на управляващо дружество, без да дължи по-високи такси и без други допълнителни разходи с изключение на разходите за обратно изкупуване.

(16). *(предишна ал. 13, изм. с Решения на СД от 05.12.2013, 28.03.2017 г. и 23.03.2018 г.)* Новото управляващо дружество, определено от КФН, е длъжно да публикува в централен ежедневник данни за наименованието и седалището си, както и да внесе съответните промени в проспекта и в тези Правила. Това задължение се изпълнява в срок от 7 дни от датата на определяне на новото управляващо дружество от КФН.

(17). *(предишна ал. 14, изм. с Решение на СД от 28.03.2017 г. и 23.03.2018 г.)* Новото управляващо дружество е длъжно да спазва тези Правила. Промяна на тези Правила от новото управляващо дружество се допуска след одобрение от КФН. Новото управляващо дружество е длъжно да публикува на посочената в проспекта интернет страница съобщение за извършените промени както и да внесе съответните промени в проспекта. Това задължение се изпълнява в срок от 7 дни от датата на одобрението на промените от КФН.

Раздел IV. БАНКА ДЕПОЗИТАР

1. Общи положения

Чл. 48. (1). *(изм. с решение на СД от 28.03.2017 г.)* Банка депозитар може да бъде банка, която отговаря на следните изисквания:

1. получила е лиценз от Българската народна банка за извършване на банкова дейност, или е банка от държава членка, която извършва банкова дейност на територията на Република България чрез клон;
2. получила е разрешение за извършване на сделки с финансови инструменти;
3. получила е разрешение за извършване на дейност като депозитарна или попечителска институция съгласно чл. 2, ал. 2, т. 4 от Закона за кредитните институции;
4. лицензът, дейността, сделките или операциите ѝ не са ограничени до степен, която ще затрудни или ще направи невъзможно изпълнението на предвидените в закона или в договора за депозитарни услуги задължения;
5. последните 12 месеца не са ѝ прилагани мерки по чл. 103, ал. 2, т. 14, 19, 20 или 21 от Закона за кредитните институции или не е санкционирана за нарушение на ЗДКИСДПКИ;

6. притежава кадрова и информационна обезпеченост за ефективно изпълнение на депозитарните си функции и задължения съгласно изискванията на ЗДКИСДПКИ и актовете по прилагането му.

(2). Банката депозитар, както и членовете на управителните и контролните ѝ органи не могат да бъдат едно и също лице или свързано лице с управляващото дружество, с членовете на Съвета на директорите му.

(3). (изм. с решение на СД от 22.05.2017 г.) Банката депозитар, когато действа за сметка на Договорния фонд, не може да бъде кредитор или гарант на договорния фонд освен за вземанията си по договора за депозитарни услуги, нито да бъде гарант на трети лица. Независимо от това ограничение, Банката депозитар може да придобива прехвърляеми ценни книжа, инструменти на паричния пазар или други финансови инструменти по чл. 38, ал. 1, т. 5, 7 и 9 от ЗДКИСДПКИ, в случаите когато стойността им не е напълно изплатена.

(4). Банката депозитар, когато действа за сметка на Договорния фонд, не може да ползва заеми, освен в нормативно установените случаи по чл. 27, ал. 2 и 3 от ЗДКИСДПКИ.

(5). (изм. с решение на СД от 22.05.2017 г.) Банката депозитар, когато извършва дейност за сметка на Договорния фонд, не може да сключват договор за къси продажби на прехвърляеми ценни книжа, инструменти на паричния пазар или на други финансови инструменти по чл. 38, ал. 1, т. 5, 7 и 9 от ЗДКИСДПКИ.

(6). Банката депозитар отчита отделно активите на Договорния фонд от собствените си активи и от другите клиентски активи. Банката не отговаря за задълженията си към своите кредитори с активите на Договорния фонд.

(7). Банката депозитар гарантира, че стойността на дяловете на Договорния фонд се изчислява от Управляващото дружество в съответствие със ЗДКИСДПКИ и правилата за изчисляване на нетната стойност на активите на Фонда. Тя следи за спазването на правилата за изчисляване на нетната стойност на активите на колективните инвестиционни схеми от страна на управляващото дружество.

(8). При изпълнение на задълженията си Банката депозитар действа независимо и единствено в интерес на притежателите на дялове в Договорния фонд.

Чл. 49. (1). Безналичните финансови инструменти, притежавани от договорния фонд, се вписват в регистъра на съответната депозитарна институция към подсметка на Банката депозитар, а паричните му средства по разплащателните и набирателните сметки и притежаваните други активи се съхраняват в Банката депозитар. Банката депозитар извършва всички плащания за сметка на договорния фонд.

(2). (изм. с решение на СД от 28.03.2017 г.) Банката депозитар е длъжна:

1. Да осигури, че издаването, продажбата, обратното изкупуване и обезсилването на дяловете на Договорния Фонд се извършват в съответствие със закона и правилата на Фонда.;

Правила на Договорен Фонд “Алфа Индекс Имоти”

2. Да осигури, че стойността на дяловете на Фонда се изчислява при спазването на закона и правилата на Договорния Фонд;
3. Да осъществява редовна проверка за съответствие между сметките, които водят Управляващото Дружество и депозитарят за активите на Договорния Фонд, а в случаите по чл. 37а от ЗДКИСДКПИ – и със сметките, които води третото лице;
4. Да осигури превеждане в обичайните срокове на всички парични средства в полза на Договорния Фонд, произтичащи от сделки с негови активи;
5. Да осигури, че доходът на Договорния Фонд се разпределя в съответствие със закона и с правилата на Фонда;
6. да се отчита най-малко веднъж месечно пред Управляващото Дружество за поверените активи и извършените с тях операции, включително като предоставя пълен опис на активите на Фонда, до 5-о число на следващия месец.

(3). *(нова, приета с Решение на СД от 28.03.2017 г.)* Банката Депозитар осъществява наблюдение на паричните потоци на Договорния Фонд, включително следи дали всички плащания, извършени от инвеститорите или от тяхно име и за тяхна сметка при записването на дялове, са получени и осчетоводени по сметки на Фонда.

(4). *(нова, приета с Решение на СД от 28.03.2017 г.)* Банката Депозитар управлява паричните средства на Договорния Фонд, като:

1. поддържа отчетност и води сметките по начин, който позволява във всеки един момент незабавно да се разграничат държаните активи на Договорния Фонд от активите, държани за друг клиент, както и от собствените активи на Депозитаря;
2. поддържа отчетност и води сметките по начин, който осигурява тяхната точност;
3. осъществява редовна проверка за съответствие между сметките, които водят Управляващото Дружество и Депозитарят за активите на Договорния Фонд, а в случаите по чл. 37а ЗДКИСДКПИ – и със сметките, които води третото лице;
4. предприема необходимите мерки, за да осигури, че всички парични средства на Договорния Фонд, депозирани при трето лице, могат да бъдат ясно разграничени от паричните средства на Депозитаря и на това трето лице чрез индивидуални сметки на титулярите, водени от третото лице, или чрез еквивалентни мерки, които постигат същото равнище на защита;
5. предприема необходимите мерки, за да осигури, че паричните средства на Договорния Фонд по сметките открити в централна банка, банка, лицензирана по реда на Закона за кредитните институции, банка, лицензирана в държава членка, или банка, получила разрешение в трета

Правила на Договорен Фонд "Алфа Индекс Имоти"

държава се държат по индивидуална сметка или по сметки отделно от всички сметки за държане на парични средства на лицето, на чието име се съхраняват активите на Фонда;

6. въвежда подходяща организация и предприема необходимите действия за свеждане до минимум на риска от загуба или от намаляването им в резултат на злоупотреба, измама, лошо управление, неправилно водене и съхранение на отчетност, включително при небрежно поведение.

(5). (предишна ал. 3, изм. с решение на СД от 28.03.2017 г.) (предишна ал. 3, изм. с решение на СД от 28.03.2017 г.) Банката депозитар съдейства на Управляващото дружество, действащо за сметка на Договорния фонд, за получаване на информация и участие на общи събрания на емитентите, в чиито финансови инструменти фондът е инвестирал, както и поема други задължения, свързани с поверените активи, съгласно сключения договор.

(6). (предишна ал. 4, изм. с решение на СД от 28.03.2017 г.) Управляващото дружество е длъжно да предостави на Банката депозитар всички документи, свързани с изчисляването на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване преди обявяване на емисионната стойност в срок, посочен в правилата за оценка на активите.

(7). (предишна ал. 5, изм. с решение на СД от 28.03.2017 г.) В случай, че Банката депозитар е констатирала нарушения или грешки при изчисляването на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на акциите, съответно дяловете, тя уведомява управляващото дружество и внася корекции в емисионната стойност и цената на обратно изкупуване. Посоченото задължение се извършва преди обявяване на емисионната стойност в срок, посочен в правилата за оценка на активите.

(8). (предишна ал. 6, изм. с решение на СД от 28.03.2017 г.) При изпълнение на задълженията си Банката депозитар се ръководи от интересите на договорния фонд.

(9). (нова, приета с Решение на СД от 28.03.2017 г.) Банката Депозитар отговаря пред Фонда и пред притежателите на дялове на колективната инвестиционна схема за всички вреди, причинени от Депозитаря или от трето лице по чл. 37а от ЗДКИСДПКИ, на което е делегирал функции, при загуба на финансови инструменти под попечителство.

(10). (нова, приета с Решение на СД от 28.03.2017 г.) В случай на загуба на някой от финансовите инструменти под нейно попечителство Банката Депозитар възстановява на Фонда финансов инструмент от същия вид или паричната му равностойност без прекомерно забавяне.

(11). (предишна ал. 7, изм. с решение на СД от 28.03.2017 г.) Банката Депозитар отговаря пред Фонда и пред притежателите на дялове за всички други претърпени от тях вреди, причинени в резултат на проявена небрежност или умишлено неизпълнение на задълженията на Депозитаря, от служители на Депозитаря или членове на управителните или контролните му органи.

(12). (нова, приета с Решение на СД от 28.03.2017 г.) Банката Депозитар не носи отговорност за загубите, ако докаже, че те са вследствие на външно събитие, което е

извън нейният контрол и чиито последици са неизбежни независимо от предприетите мерки за предотвратяването им.

(13). *(предишна ал. 9, изм. с Решение на СД от 28.03.2017 г.)* Делегирането на правомощия на трето лице по реда на чл. 37а от ЗДКИСДПКИ не освобождава Банката Депозитар от отговорността по ал. 2 – 5. Отговорността на Банката Депозитар не може да се изключва или ограничава със споразумение.

(14). *(нова, приета с Решение на СД от 28.03.2017 г.)* Всяко споразумение, сключено в противоречие с ал. 6, е нищожно.

(15). *(предишна ал. 8, изм. с решение на СД от 28.03.2017 г.)* Притежателите на дялове могат да търсят отговорност от Банката Депозитар пряко или косвено чрез Управляващото Дружество, при условие че това не води до изплащане на обезщетения, които вече са изплатени, или до неравностойно третиране на притежателите на дялове в колективната инвестиционна схема.

(16). *(нова, приета с Решение на СД от 28.03.2017 г.)* Банката Депозитар не отговаря за задълженията си към своите кредитори с активите на Фонда.

2. Договор с банката-депозитар

Чл. 50. (1) *(изм. с решение на СД от 28.03.2017 г.)* Взаимоотношенията между банката депозитар и договорния фонд, респективно управляващото дружество, се регламентират с договор за депозитарни услуги, сключен между управляващото дружество и банката депозитар.

(2). *(нова, приета с Решение на СД от 28.03.2017 г., изм. с Решение на СД от 22.05.2017 г.)* Договорът с Банката Депозитар трябва да съдържа най-малко следните елементи, свързани с предоставяните услуги и процедурите, които Управляващото Дружество и Банката Депозитар трябва да следват:

- 1.** описание на услугите, които ще бъдат предоставяни от Банката Депозитар, както и на процедурите, които тя трябва да въведе за всеки вид активи, в който фондът може да инвестира, и който му се поверява;
- 2.** описание на начина, по който ще се осъществяват функциите по съхранение и надзор в зависимост от вида активи и географските региони, в които фондът ще инвестира в съответствие с Правилата и Проспекта си, в т.ч. във връзка със задълженията по съхраняване, списъците с държави и процедурите за добавяне или премахване на държави от тези списъци;
- 3.** срокът на валидност и условията за изменение и прекратяване на договора, включително обстоятелствата, които могат да доведат до прекратяване на договора, както и информация за процедурата за прекратяване и процедурите, посредством които Банката Депозитар предава цялата съществена информация на своя правоприемник;
- 4.** Описание на процедурите, които трябва да бъдат следвани, когато се предвижда промяна на правилата или проспекта на Фонда и определящи

случаите, при които Банката Депозитар следва да бъде информирана или при които е необходимо предварително съгласие на Банката Депозитар, за да се пристъпи към изменението;

5. Описание на средствата и процедурите, посредством които Банката Депозитар ще предаде на Управляващото дружество всяка съществена информация, необходима на Управляващото Дружество за изпълнение на неговите задължения, включително описание на средствата и процедурите относно упражняването на всякакви права, произтичащи от финансовите инструменти, и средствата и процедурите, прилагани с цел да се позволи на Управляващото Дружество и на Фонда да имат съвременна и точна представа за сметките на сметките на Фонда;
6. Описание на средствата и процедурите, посредством които Управляващото дружество предава на Банката Депозитар или осигурява достъпа ѝ до цялата информация, от която тя се нуждае, за да изпълнява задълженията си, включително процедурите, посредством които Банката Депозитар ще получава информация от други лица, определени от Управляващото дружество;
7. Описание на процедурите, посредством които на Банката Депозитар се позволява във връзка със задълженията ѝ да проучва действията на Управляващото дружество и да оценява качеството на получената информация, включително чрез получаване на достъп до счетоводните книги на Управляващото дружество или чрез посещения на място;
8. Описание на следваните процедури, когато Банката Депозитар и/или Управляващото дружество възнамеряват да възложат на трето лице да изпълнява техните съответни задължения, включително задължението редовно да предоставят информация за всяко определено трето лице, а при поискване — и информация за използваните критерии за избор на третото лице и предвидените стъпки за контролиране на действията на избраното трето лице;
9. Описание на цялата необходима информация, която трябва да се обмени между Управляващото дружество, или трето лице, действащо от името на Фонда, от една страна, и Банката Депозитар — от друга, във връзка с изпълнението на задълженията от страна на Банката Депозитар;
10. Описание на цялата необходима информация за поэтапната процедура на Банката-депозитар, в т.ч. за лицата в Управляващото или инвестиционното дружество, към които Банката Депозитар трябва да се обърне, когато започне такава процедура;
11. Описание на процедурите, посредством които Управляващото Дружество може да анализира дейността на Банката Депозитар във връзка с договорните ѝ задължения.
12. Информацията за всички парични сметки, открити на името на Фонда или на управляващото дружество, действащо от името на Фонда, и процедурата за уведомяване на Банката Депозитар за откриването на нова сметка;

13. (изм. с Решение на Съвета на директорите от 13.02.2018 г.) Задължението на Банката Депозитар да извести, щом научи, че разделението на активите не е/ вече не е достатъчно, за да бъдат те защитени от несъстоятелност на третото лице, на което в съответствие с член 22 от Директива 2009/65/ЕС са делегирани функции по съхранение в дадена юрисдикция;
 14. Задължението на Банката Депозитар да следи дали възнаграждението на Управляващото Дружество е изчислено и изплатено в съответствие със закона и тези правила;
 15. Задължението на Банката Депозитар да се отчита пред Управляващото дружество най-малко веднъж месечно за поверените ѝ активи и извършените операции;
 16. Забрана за Банката Депозитар да прихваща свои вземания срещу Договорния фонд за сметка на поверените ѝ от нея парични средства и финансови инструменти;
 17. Разходите по видове, които ще бъдат поети от всяка от страните;
 18. Ред за предаване на Банката Депозитар на цялата налична при Управляващото Дружество информация и документация във връзка с Фонда при отнемане на лиценза за извършване на дейност, при прекратяване или обявяване в несъстоятелност на Управляващото дружество;
 19. Отговорността на страните за неизпълнение на договорните задължения, включително отговорността на банката депозитар и реда, по който притежателите на дялове могат да търсят такава отговорност съгласно чл. 37 ЗДКИСДПКИ.
- (3). (нова, приета с Решение на СД от 28.03.2017 г., изм. с Решение на СД от 22.05.2017 г.) Договорът по ал. 1 трябва да съдържа и най-малко следните елементи, свързани с обмена на информация, със задълженията за поверителност и с мерките срещу изпиране на пари и финансиране на тероризма:
1. Списък на цялата информация, която трябва да се обмени между Фонда, Управляващото Дружество или трето лице, действащо от името на Фонда от една страна, и Банката Депозитар – от друга, свързана с продажбата, издаването, обратното изкупуване и обезсилване на дяловете на Фонда;
 2. Задълженията за поверителност, приложими по отношение на страните съгласно съответните законови и подзаконови разпоредби. Тези задължения не могат да възпрепятстват възможността за компетентните органи да разполагат с достъп до съответните документи и информация;
 3. Информация относно задачите и отговорностите на страните по договора по отношение на задълженията в областта на предотвратяване изпирането на пари и борбата с финансирането на тероризъм.

(4). (нова, приета с Решение на СД от 28.03.2017 г., изм. с Решение на СД от 23.03.2018 г.) Промяна в договора за депозитарни услуги се допуска след одобрение от КФН по предложение на заместник-председателя на комисията, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

(5). (нова, приета с Решение на СД от 28.03.2017 г., изм. с Решение на СД от 22.05.2017 г.) Договорът с Банката Депозитар се сключва при спазване на установените в закона и Регламент (ЕС) 2016/438 изисквания и ограничения и трябва да включва най-малко следните елементи, свързани с евентуални изменения в него и прекратяването му:

1. срока на валидност на договора;
2. условията, при които договора може да бъде изменен или прекратен;
3. условията, необходими за улесняване на замяната на Банката Депозитар и процедурата, по която цялата съществена информация се изпраща на новата банка депозитар, включително правилата за защита на притежателите на дялове при такава замяна.

(6). (предшна ал. 2, изм. с решение на СД от 28.03.2017 г.) Управляващото дружество, разглежда поне веднъж месечно отчетите на банката депозитар на фонда и всички документи, свързани с изпълнението на договора за депозитарни услуги, като може да поиска от банката депозитар допълнителни документи, сведения и разяснения. При непредставяне на поисканите допълнителни документи, сведения и разяснения управляващото дружество уведомява незабавно комисията.

3. Правила за определяне на възнаграждението на банката депозитар

Чл. 51. (1). Възнаграждението на банката депозитар е в съответствие с договора за депозитарни услуги и тарифата на Банката.

(2). Възнаграждението на Банката депозитар не може да надвишава обичайното за извършваните услуги.

4. Условия за замяна на банката-депозитар и правила за осигуряване интересите на притежателите на дялове в случай на такава замяна

Чл. 52. (1) (изм. с Решение на СД от 23.03.2018 г.) Замяна на Банката депозитар се допуска след одобрение от КФН по предложение на заместник-председателя на комисията, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност", при условията и по реда на действащото законодателство.

(2). (изм. с Решение на СД от 23.03.2018 г.) Договорът с Банката депозитар може да бъде прекратен от управляващото дружество, за сметка на договорния фонд с тримесечно предизвестие след одобрение от КФН на замяната на банката депозитар по предложение на заместник-председателя на комисията, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

(3). (изм. с Решение на СД от 23.03.2018 г.) В случаите на прекратяване на договора за депозитарни услуги с банката-депозитар по взаимно съгласие или с предизвестие (доколкото прекратяването с предизвестие е предвидено в договора), управляващото дружество е длъжно да подаде до КФН необходимите документи за одобряване на замяна на банката-депозитар не по-късно от 14 дни преди уговорената или определената в предизвестията дата на прекратяване на договора. В споразумението за прекратяване на договора, съответно, в изявлението за прекратяването му с предизвестие задължително се указва, че то има сила след одобрение от КФН по предложение на заместник-председателя на комисията, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" и че определеният краен срок се продължава по право до момента на издаването на одобрение от КФН за замяна на банката депозитар.

(4). В договора за депозитарни услуги задължително се предвиждат клаузи по силата на които договорът се прекратява, когато:

1. БНБ отнеме банковия лиценз на банката-депозитар;
2. БНБ промени лиценза на банката-депозитар, като изключи или ограничи определени дейности, необходими за изпълнението на депозитарните услуги;
3. (отм. с решение на СД от 28.03.2017 г.)

(5). (изм. с Решение на СД от 23.03.2018 г.) Съветът на директорите на управляващото дружество е длъжен да подаде до КФН необходимите документи за одобряване на замяната на банката-депозитар незабавно след узнаване за настъпването на обстоятелствата по ал. 3.

(6). (изм. с Решение на СД от 23.03.2018 г.) В договора с банката-депозитар задължително се определят конкретни срокове, ред и процедури за прехвърляне на активите на договорния фонд при друга банка-депозитар, съгласно сключен с нея договор, след одобрение от КФН на замяната на банката-депозитар по предложение на заместник-председателя на комисията, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност". Тези срокове не могат да бъдат по-дълги от 7 работни дни, считано от датата на одобрението на замяната на банката-депозитар.

(7). (нова, приета с Решение на СД от 22.05.2017 г.) . В случай на несъстоятелност или еквивалентна процедура съгласно законодателството на съответната държава-членка на банката депозитар и/или третото лице по чл. 37а от ЗДКИСДПКИ, както и в случаите на поставяне на банката депозитар под особен надзор активите на фонда не могат да бъдат разпределени между или осребрени в полза на кредиторите на банката- депозитар и/или на трето лице по чл. 37а. Квесторът, синдикът, или временният синдик на банката-депозитар е длъжен в срок не по-късно от 5 работни дни от замяната на банката-депозитар да прехвърли активите на фонда в новата банка-депозитар съгласно заявление от управляващото дружество.

Раздел V. ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

Чл. 53. (1). Управляващото дружество избира и сключва договор с един или повече инвестиционни посредници за извършване на сделки с ценни книжа във връзка с инвестиране на активите на Договорния фонд, съгласно изискванията на закона и тези Правила.

(2). Инвестиционния посредник изпълнява инвестиционните нареждания на Управляващото дружество относно извършването на сделки по ал. 1.

(3). Управляващото дружество, членовете на неговите управителни органи, както и всяко лице, което взема решения по управление дейността на Договорния фонд, не могат да бъдат едно и също лице с инвестиционния посредник, чрез който се сключват и изпълняват инвестиционни сделки.

Раздел VI. ДОПЪЛНИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

1. Забрана за ползване на заеми

Чл. 54. (1). Договорният фонд не може да ползва заеми, освен в случаите, посочени в алинея 2 и 3.

(2). Договорният фонд може да придобива чуждестранна валута посредством компенсационен заем. Компенсационният заем възниква в случаите, когато банка, с която Договорният фонд има договорни взаимоотношения, срещу депозирана валута на Фонда, осигурява от чужда банка контрагент предоставянето на заем на Фонда в съответната чуждестранна валута. Средствата от заема могат да бъдат използвани за плащане на подадените поръчки за обратно изкупуване на дяловете на Фонда извън територията на Република България или за покупка на инструменти по чл. 38 ЗДКИСДПКИ. Експозицията на Фонда по заема не може да надхвърля 10 на сто от активите му.

(3). (изм. с Решение на СД от 23.03.2018 г.) Договорният фонд може да ползва заем, само с предварително разрешение на 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;
2. заемът не надвишава 10 на сто от активите на фонда;
3. заемът е за срок не по-дълъг от 3 месеца.
4. (техническа поправка с Решение на СД от 23.03.2018 г.) условията на договора за заем не са по-неблагоприятни от обичайните за пазара и настоящите правила допускат сключването на такъв договор.

(4). Кредитор/ заемодател по заема може да бъде само банка, с изключение на Банката депозитар.

(5). Договорният фонд може да ползва повече от един заем само ако в един и същ период общата сума на заемите не надвишава посочения в предходната алинея размер.

(6). (изм. с Решение на СД от 23.03.2018 г.) Заемът не се взема предвид при изчисляване на нетната стойност на активите на колективната инвестиционна схема, в случай че заемът се ползва без предварително разрешение на КФН. Такова ползване е недействително спрямо притежателите на дялове.

(7). (изм. с Решение на СД от 23.03.2018 г.) Управляващото дружество или Банката депозитар представят на КФН и заместник-председателя веднъж месечно, в срок до 10-то число на следващия месец, отчет за изразходването на средствата по заема, както и за неговото погасяване до окончателно изпълнение на задължението.

2. Счетоводно отчитане. Годишно финансово приключване. Одит

Чл. 55. (1). (изм. с решение на СД от 28.03.2017 г.) Управляващото дружество организира счетоводното отчитане на Договорния фонд по начин, който позволява по всяко време всички активи и пасиви на Фонда да бъдат пряко идентифицирани. Управляващото дружество прилага счетоводни политики и процедури, приети, прилагани и поддържани в съответствие с Международните счетоводни стандарти съгласно § 1, т. 8 от ДР от Закона за счетоводството, които гарантират, че нетната стойност на активите на всяка колективна инвестиционна схема е точно изчислена въз основа на счетоводното отчитане и че поръчките за покупка и за обратно изкупуване на дяловете на Фонда се изпълняват точно въз основа на така изчислената нетна стойност на активите на дял.

(2). Счетоводните политики и процедури включват правилата за оценка на активите и пасивите на Договорния фонд, както и системата на организация на тази дейност, като се основават на правила, установени в чл. 23, ал. 1 от Наредба № 44.

(3). Съгласно изискванията и в сроковете, предвидени в счетоводното законодателство Управляващото дружество съставя за изтеклата календарна година годишен финансов отчет и доклад за управлението на договорния фонд и го представя на назначения от управляващото дружество регистриран одитор.

(4). (изм. с решение на СД от 28.03.2017 г.) В доклада за дейността се описват дейността и състоянието на Договорния фонд и се разяснява годишния финансов отчет. Докладът отговаря на изискванията на чл. 39 от Закона за счетоводството и чл. 247, ал. 2 от Търговския закон.

(5). (изм. с Решение на СД от 23.03.2018 г.) Годишният финансов отчет на договорния фонд се заверява от регистриран одитор. Резултатите от извършената от одитора проверка на годишния финансов отчет се отразяват в отделен доклад по образец, който се включва в годишния отчет.

3. Разкриване на информация

Чл. 56. (1). Управляващото дружество представя на Комисията, на Борсата и на инвеститорите информация за Договорния фонд съгласно изискванията на закона,

Правила на Договорен Фонд "Алфа Индекс Имоти"

включително годишен и 6-месечни отчети за дейността на Фонда, и ги уведомява за съществени събития, които могат да повлияят върху пазарната цена на дяловете на Фонда.

(2). Годишният отчет на фонда включва одитиран годишен финансов отчет, доклад за дейността, одиторски доклад и друга нормативно изисквана информация и се представя в срок до 90 дни от завършването на финансовата година.

(3). Шестмесечният отчет на Фонда включва финансова и друга нормативно изисквана информация и се представя в срок до 30 дни от края на отчетния период.

(4). Управляващото дружество от името на договорния фонд, е длъжно да представи в комисията до 10-о число на месеца, следващ отчетния, месечен баланс и информация по чл. 72, ал. 2 от Наредба № 44.

(5). *(нова, приета с Решение на Съвета на директорите от 10.02.2017 г.)* Управляващото дружество до 10-о число на съответния месец оповестява на интернет страницата си обобщена информация за структурата на портфейла на договорния фонд към последната дата на предходния месец, която съдържа най-малко данни за процента от активите на фонда, инвестирани в различните видове финансови инструменти.

(6). *(предишна ал. 5, изм. с решение на СД от 10.02.2017 г.)* Управляващото дружество оповестява информацията относно промените в тези Правила, промени в неговите управителни органи, решение за преобразуване или прекратяване на Фонда, както и други съществени събития, които могат да повлияят върху пазарната цена на дяловете на Фонда съгласно закона, до края на работния ден, следващ деня на вземане на решението или узнаване на съответното обстоятелство, а когато то подлежи на вписване в търговския регистър – до края на работния ден, следващ деня на узнаване за вписването, но не по-късно от 7 дни от вписването.

(7). *(предишна ал. 6, изм. с решение на СД от 10.02.2017 г.)* Управляващото дружество предоставя на инвеститорите възможност да се запознаят с горепосочените отчети и информацията на местата, където се извършва продажбата/обратното изкупуване на дяловете, в офиса на Управляващото дружество, както и чрез Интернет-страницата на Договорния фонд.

(8). *(предишна ал. 7, изм. с решение на СД от 10.02.2017 г.)* Управляващото дружество публикува съобщение за представянето на годишния и 6-месечните отчети и местонахождението, начина и времето за запознаване с тях в поне един централен всекидневник в седемдневен срок от представянето им в Комисията.

(9). *(предишна ал. 8, изм. с решение на СД от 10.02.2017 г.)* Управляващото дружество е длъжно да изпрати на Банката-Депозитар и на Централния депозитар информацията, необходима за дейността им, както и изискуемата от ЗДКИСДПКИ и актовете по прилагането му информацията от дневниците, които Управляващото дружество е задължено да води.

(10). *(предишна ал. 9, изм. с решение на СД от 10.02.2017 г.)* Управляващото дружество разкрива публично най-малко един път годишно чрез своята Интернет

страница информация относно целите и политиката във връзка с управлението на рисковете поотделно за всеки риск, която включва:

1. политики и процедури за управление на различните видове риск;
2. структурата и организацията на звеното за управление на риска;
3. обхват и характер на системите за отчет и измерване на риска;
4. политиките за хеджиране на риска чрез деривативни инструменти и неговата редуция, както и политиките и процедурите за наблюдение на постоянната ефективност на процесите по хеджиране и редуция на риска;
5. информация относно използваните методи за оценка на всеки вид риск, както и описание на съответните вътрешни и външни показатели, които се вземат предвид при прилагането на метода на измерване.

4. Преобразуване и прекратяване на договорния фонд

Чл. 57. (1). Договорният фонд не може да се преобразува в предприятие за колективно инвестиране, което не е колективна инвестиционна схема по смисъла на ЗДКИСДПКИ.

(2). (изм. с решение на СД от 22.05.2017 г.) Договорният фонд може да се преобразува само чрез сливане и вливане при спазване на изискванията и ограниченията на чл. 141 от ЗДКИСДПКИ. Решението за преобразуване се взема от управляващото дружество.

(3). Преобразуването се извършва само с разрешение на КФН по реда на ЗДКИСДПКИ и актовете по прилагането му.

(4). След разрешението на Комисията, Управляващото дружество преустановява приемането на поръчки за продажба и обратно изкупуване на дялове на Фонда.

Чл. 58. (1) Договорният фонд може да бъде прекратен по решение на управляващото дружество.

(2). Прекратяването на договорния фонд се извършва с разрешение на КФН, при условия и по ред, определени в закона и актовете по прилагането му.

(3). При прекратяване на ДФ се съставя план за ликвидация, в който задължително се предвиждат мерки за защита на притежателите на дялове, включително забрана да се извършват сделки с активи на фонда освен ако това се налага от ликвидацията.

(4). Ликвидаторите на договорния фонд се определят от управляващото дружество. Лицата, определени за ликвидатори се одобряват от КФН.

(5). След осребряването на активите на Фонда, ликвидаторът съставя ликвидационен баланс, който се представя и оповестява по реда на чл. 47.

(6). (изм. с Решение на Съвета на директорите от 23.03.2018 г.) След приспадане на задълженията на Договорния фонд и определяне на чистото имущество на Фонда, ликвидаторът публикува в централен ежедневник, както и публикува съобщение по реда на чл. 47 относно изплащането от Банката-депозитар на полагащите се на инвеститорите части от чистото имущество на Фонда, пропорционални на номиналната стойност на притежаваните от тях дялове.

(7). Договорния фонд се заличава с отписването му от регистъра, воден от КФН;

(8). Договорният фонд може да се прекрати принудително:

1. при отнемане разрешението на Управляващото дружество за организиране и управление на договорния фонд;
2. когато в срок до три месеца след отнемане на лиценза, прекратяване или обявяване в несъстоятелност на управляващото го дружество не е избрано ново управляващо дружество или фондът не е преобразуван чрез сливане или вливане.

5. Ред за извършване на промени в Правилата на договорния фонд

Чл. 59. (1). (изм. с Решение на Съвета на директорите от 13.02.2018 г. и 23.03.2018 г.) Тези Правила могат да се променят от Съвета на директорите на управляващото дружество само след одобрение на КФН по предложение на заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“.

(2). (изм. с Решение на Съвета на директорите от 23.03.2018 г.) В случай на промени на Правилата управляващо дружество е длъжно да публикува в посочения в проспекта начин съобщение за извършените промени както и да внесе съответните промени в проспекта. Това задължение се изпълнява в срок от 7 дни от датата на одобрението на промените от КФН.

Раздел VII. ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§ 1. За всички въпроси, които не са уредени в тези Правила, намират приложение разпоредбите на нормативните актове, които регулират съответната правна материя.

§ 2. (изм. с Решение на Съвета на директорите от 23.03.2018 г.) Тези Правила са приети с решение от заседание на Съвета на директорите на Управляващо дружество „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД от 20.05.2012 г., изменени с Решение на Съвета на директорите от 10.02.2017 г., Решение на Съвета на директорите от 28.03.2017 г., Решение на Съвета на директорите от 22.05.2017 г., Решение на Съвета на директорите от 13.02.2018 г., Решение на Съвета на директорите от 23.03.2018 г. и Решение на съвета на директорите от 13.04.2018 г. влизат в сила считано от датата на одобрението им от КФН по предложение на заместник-председателя на комисията, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност".

Правила на Договорен Фонд “Алфа Индекс Имоти”

Изпълнителен директор:

/Любомир Евстатиев/