

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

ДФ Алфа Индекс Имоти

31 декември 2017 г.



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До Собствениците на дялове на

ДФ Алфа Индекс Имоти

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Извърших одит на финансовия отчет на **ДФ Алфа Индекс Имоти** („Фонда“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в нетните активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове на фонда и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По мое мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Фонда към 31 декември 2017 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.

База за изразяване на мнение

Извърших одита в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Моите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от настоящия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Независима съм от Фонда в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на CMCEC), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като изпълних и моите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Считаю, че одиторските доказателства, получени от мен, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за моето мнение.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и моя одиторски доклад върху него.

Моето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и аз не изразявам каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в моя доклад и до степента, до която е посочено. Във връзка с извършения от мен одит на финансовия отчет, моята отговорност се състои в това да прочета другата информация и по този начин да преценя дали тази друга

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с моите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа

съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която съм извършила, достигна до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от мен се изисква да докладвам този факт. Нямам какво да докладвам в това отношение.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Фонда да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Фонда или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Моята цел е да получа разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издам одиторски доклад, който да включва моето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, използвам професионална преценка и запазвам професионален скептицизъм по време на целия одит. Също така:

- идентифицирам и оценявам рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработвам и изпълнявам одиторски процедури в отговор на тези рискове и получавам одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за моето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получавам разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработя одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Фонда;

- оценявам уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигам до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Фонда да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако достигна до заключение, че е налице съществена несигурност, от мен се изисква да привлека внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицирам мнението си. Моите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ми доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Фонда да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценявам цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Комуникирам с ръководството, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицирам по време на извършвания от мен одит.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на моите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, изпълних и процедурите, добавени към изискваните по МОС, съгласно Указанията на професионалната организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, моето становище е, че:

- (а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания; и

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Фонда и средата, в която той функционира, не съм установила случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

Регистриран одитор:



д-р Мариана Михайлова

Гр.София, пл. Райко Даскалов №1, вх.Б, ет.2, ап.18

30 март 2018 г.

Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	1-9
Отчет за финансовото състояние	0
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	1
Отчет за промените в нетните активи, принадлежащи на държателите на нетни активи на Фонда	2
Отчет за паричните потоци	4
Пояснения към финансовия отчет	6

Годишен доклад за дейността



**ДОГОВОРЕН ФОНД АЛФА ИНДЕКС
ИМОТИ**

ДФ АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ЕДИН ДЯЛ



ДФ „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ“ – ПОСТИГНАТА ВЪЗВРАЩАЕМОСТ ЗА 2017г.

	31.12.2015	31.12.2016	31.12.2017	Доходност ³ (%)
НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ЕДИН ДЯЛ (НСАД)	0.7701 лв.	0.8218 лв.	0.9095	10.67%
Индекс BGREIT ⁴	96.21	108.11	116.10	7.39. %

Минимална и максимална НСАД, емисионна стойност и цена на обратно изкупуване:

	МИНИМАЛНА	МАКСИМАЛНА
НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ЕДИН ДЯЛ	0.8170 лв	0.9185 лв.
ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ	0.8211 лв	0.9231 лв.
ЦЕНА НА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ	0.8129 лв	0.9139 лв.

СЪСТОЯНИЕ НА СЕКТОРА ПРЕЗ 2017 г.

Пазарът на имоти изпрати рекордна за последните 10 години, най-вече при сделките с бизнес имоти и търговски площи оценявани на близо 1 млрд. евро. Инвестиционните сделки достигнаха нивата с предкризисната 2008г., като очакванията на експерти са ентусиазма да се задържи и прехвърли и към другите сегменти на пазара на бизнес имоти, а именно офиси и производствени площи.

³ Обявената доходност е за 2017 г.

⁴ Борсовият индекс BG REIT е базиран на пазарната капитализация, коригирана с фрий-флоута, и се състои от акциите на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти или земя.

Въпреки това Повечето АДСИЦ се занимаваха единствено с довършване на започнатите проекти, като почти липсваха нови проекти, още повече финансирани през борсата. Липсата на сериозно търсене и сравнително ниския фрий-флоут при повечето дружества доведе до осезаема липса на ликвидност за акциите на повечето АДСИЦ и липса на сериозен инвестиционен интерес към тях.

Земеделската земя остана атрактивен актив и през 2017 г. като се забелязва леко охлаждане на пазара. Годишната бе белязана с по-малко сделки, задържане на цените, но умереният оптимизъм остава. За съжаление поради ниската ликвидност, както и по други причини част от фондовете, инвестиращи в земя, предпочетоха да не залагат на активна публична търговия с акциите им, а по-скоро на прехвърляне на активите в ограничен кръг лица – чрез търгови предложения и/или ликвидация.

ПРОФИЛ НА ФОНДА

ДФ „Алфа Индекс Имоти“ е секторен договорен фонд, който инвестира в ценни книжа на компании от сектора на недвижимите имоти в България, ЕС и трети страни, включително АДСИЦ, REITs и т.н.. Договорният фонд може да инвестира и в облигации на компании от сектора, ипотечни облигации, банкови депозити, както и в ценни книжа, издадени или гарантирани от държавата, Българската народна банка, от други държави, централни банки или международни организации. Управляващото дружество „Алфа Асет Мениджмънт“ (УД) започва публичното предлагане на дялове на ДФ „Алфа Индекс Имоти“ на 17.04.2006 г.

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

Структура на портфейла на Фонда към 31.12.2017г.

АКТИВИ	31/12/2017	
Акции и права на АДСИЦ	249 269.95 лв.	45.86 %
Парични средства	294 275.97 лв.	54.14 %
Вземания	0 лв.	0.00 %
ОБЩО АКТИВИ	543 545.92 лв.	100 %
ЗАДЪЛЖЕНИЯ	823.48 лв.	-
НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ	542 722.44 лв	-

Емитент	Борсов код	Брой	Стойност	Дял
ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС	BG1100042057	20 000	12 920.00 лв.	2.38 %
ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ	BG1100018057	7 000	770.00 лв.	0.14 %
ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ БЪЛГАРИЯ	BG1100001053	9 235	20 497.08 лв.	3.77 %
ПАРК	BG1100016051	48 438	17 679.87 лв.	3.25 %
ПРАЙМ ПРОПЪРТИС	BG1100109039	43 000	26 015.00 лв.	4.79 %
СОФАРМА ИМОТИ	BG1100031068	4 503	29 494.65 лв.	5.43 %

АДВАНС ТЕРАФОНД	BG1100025052	15 800	34 546.70 лв.	6.36 %
Сити Дивелъпмънт АДСИЦ-София	BG1100013074	5 050	0.00 лв.	0.00 %
ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИС	BG1100083069	18 500	15 817.50 лв.	2.91 %
АКТИВ ПРОПЪРТИС	BG1100003059	6 700	38 190.00 лв.	7.02 %
И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3 АДСИЦ	BG1100069068	2 173	11 299.60 лв.	2.08 %
ФОНД ИМОТИ АДСИЦ	BG1100036042	56 900	2 389.80 лв.	0.44 %
БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТ	BG1100067054	40 750	39 649.75 лв.	7.29 %
Общо			249 269.95 лв.	45.86 %
Обща стойност на активите				543 545.92 лв

Промените в структурата на портфейла са свързани единствено със сделки с цел спазване на законовите ограничения за концентрация. Част от получените от тези операции средства бяха инвестирани в останалите дружества в портфейла.

Ликвидност

УД „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД следва задълженията за минималните ликвидни средства, с които Фондът трябва постоянно да разполага.

Върху ликвидността на Фонда се извършва ежедневно наблюдение, като при констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица (лицето, отговорно за управлението на риска, инвестиционния консултант, съвета на директорите).

За избягване на ликвидни проблеми инвестициите се извършват основно в ценни книжа с умерена до висока ликвидност. През отчетния период ликвидните средства са били над 10 на сто от нетната стойност на активите, което е показателно, че през периода Фондът не е бил изложен на съществено намаляване на ликвидните му средства.

Капиталова адекватност и капиталови ресурси

През отчетния период УД „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД е изпълнявало своите задължения съгласно нормативната уредба и заложените в Правилата ограничения и лимити за инвестиране на набраните от емитиране на дялове средства.

Резултати от дейността

Отчетеният резултат от дейността за 2017 г. е загуба в размер на 73 лв. ДФ „Алфа Индекс Имоти“ не извършва разходи за заплати, социално и пенсионно осигуряване, за поддържане на материална база и др. подобни.

Промени в броя дялове в обръщение

	Брой
Брой дялове към 31.12.2016 г.	495 599.2166
Брой емитирани дялове	123 369.4980
Брой обратно изкупени дялове	22 187.4491
Дялове в обръщение към 31.12.2017 г.	596 781.2655

Стойност на нетните активи към последен портфейл за годината

Стойност на нетните активи			Нетна стойност на активите на един дял		
2015	2016	2017	2015	2016	2017
463 997 лв	407 259 лв	542 780 лв	0.7701 лв.	0.8218 лв.	0.9095 лв

ОСНОВНИ РИСКОВЕ ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕН ДФ „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ“

- *Пазарен риск.* При промени в състоянието на пазара на ценни книжа, в икономическата среда, деловата активност на емитентите или други значими фактори, стойността на инвестициите на Фонда може да се понижи, а оттам да намалее и стойността на дяловете на инвеститорите;
- *Секторен риск.* Развитието на пазара на недвижими имоти ще има определящ ефект върху стойността на инвестициите на Фонда. Възможно е едно понижение на цените в сектора да намали очакваните печалби на АДСИЦ и по този начин да окаже негативно влияние върху цената на акциите им, а оттам – и върху стойността на портфейла на Фонда;
- *Ликвиден риск.* Българският пазар на ценни книжа все още е нисколиквиден и може да се окаже трудно или невъзможно Управляващото дружество да продаде някои притежавани от Фонда ценни книжа на изгодна цена в разумен срок;
- *Регулативен риск.* Понастоящем печалбата на ДФ „Алфа Индекс Имоти“, произхождаща от търгуване с ценни книжа, не се облага с корпоративен данък. Печалбата на дружествата, в които инвестира Фондът – АДСИЦ – също не се облага с корпоративен данък. Промяната в данъчните закони, както и на други приложими закони и нормативни актове може да се отрази неблагоприятно върху финансовите резултати на Договорния фонд.

По-подробна информация за рисковете, свързани с дейността на Фонда, може да се намери в Пълния Проспект на ДФ „Алфа Индекс Имоти“, както и в бележка 14 към Финансовия отчет на Фонда.

АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ - РАЗХОДИ

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

Исторически данни за оперативните разходи на ДФ „Алфа Индекс Имоти“

Разходи	2015		2016		2017	
	стойно ст (лв.)	% от средно - годишн ата НСА	стойно ст (лв.)	% от средно - годишн ата НСА	стойно ст (лв.)	% от средно - годишн ата НСА
Възнаграждение на Управляващо дружество	7 108	1.50%	6 122	1.50%	6 416	1.50%
Възнаграждение на банката депозитар	3 169	0.67%	3 101	0.76%	3200	0.75%
Разходи за независим финансов одит и други разходи	2 288	0.50%	2 361	0.58%	2527	0.59%
Общо оперативни разходи	12 562	2.67%	11 603	2.84%	12 143	2.84%

ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ ПРЕЗ 2018

Инвестиционният фокус на фонда до този момент е насочен основно към България в компании инвестиращи в земеделска земя, като това остава най-атрактивния актив за инвеститорите през последните години. Въпреки оживлението в сектора на жилищното строителство и офис площи от висок клас и частичното му възстановяване след кризата, повечето АДСИЦ се занимават единствено с довършване на започнати проекти правени при нереалистични прогнози за развитието на пазара. При компаниите инвестиращи в земеделски земи, активна покупка на земи вече е на втори план, а компаниите все повече се насочват към ефективно управление на вече придобитите земи, така че те да носят достатъчно добър доход. Основния проблем е не толкова липса на инвеститори, а по скоро липса на достатъчно компании в сектора. Липсват нови проекти, още повече финансирани през борсата. Липсата на нови компании и привличане на свеж капитал от страна на старите за момента обричат българските АДСИЦ, да са неатрактивни за инвеститорите.

Във връзка с липсата на достатъчно атрактивни компании в сектора, търгувани на БФБ, фондът възнамерява да диверсифицира активите си в компании и борсово търгувани фондове (ETF) от ЕС и трети страни опериращи в имотния сектор с цел нарастване на стойността на инвестициите при поемане на умерен риск и осигуряване на ликвидност на вложението.

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

КОЙ УПРАВЛЯВА ДФ „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ“

Управляващо дружество „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД е учредено и лицензирано от Комисията за финансов надзор през 2006г. за управление на колективни инвестиционни схеми и на инвестиционни дружества от затворен тип. Съгласно лиценза си Дружеството може да извършва и допълнителни услуги като управление на индивидуален портфейл и предоставяне на инвестиционни консултации относно финансови инструменти.

През 2017 г. Дружеството организира и управлява четири колективни инвестиционни схеми от отворен тип:

- Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“;
- Договорен фонд „Алфа Алфа SOFIX Индекс“
- Договорен фонд „Алфа Избрани Акции“;
- Договорен фонд „Дигитална трансформация“ (с предишно наименование Алфа Ликвидни Средства).

Управляващо дружество „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД има едностепенна форма на управление. Управленските органи са Общото събрание и Съвета на директорите.

Едноличен собственик на УД „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД е „Финансиа Груп“ АД, притежаваща 100 (сто) процента от капитала на Дружеството.

УД „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД се ръководи от тричленен Съвет на директорите, който се избира от Общото събрание на акционерите, като всеки негов член може да бъде освободен по всяко време.

Съветът на директорите е отговорен за законосъобразността и целесъобразността на операциите на УД „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД, включително чрез вземаните от него решения в рамките на своята компетентност, както и чрез изградената от него система за вътрешен контрол и управление на риска.

Членове на Съвета на директорите

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

Диана Валентинова Конова е член на Съвета на директорите на Управляващото дружество. Завършва висше юридическо образование в СУ „Св. Климент Охридски“ през 2003 г. със специализация по правораздаване. Работила е последователно като ръководител на правен отдел, прокурис и директор на секторите за оперативни функции и кредитна администрация в небанковите финансови институции Хипо Алпе-Адриа-Лизинг и Хипо Алпе-Адриа-Аутолизинг България. От 2013 до 2016 г. е директор на дирекция „Административно и правно обслужване“ в Национална компания „Стратегически инфраструктурни проекти“ с фокус върху нормативното съответствие при провеждане на процедури по обществени поръчки, изпълнение и отчитане на пътни проекти за проектиране и строителство на автомагистрала, финансирани със средства по Оперативна програма „Транспорт“ 2007-2013 и Оперативна програма „Транспорт и транспортна инфраструктура“ 2014-2020 на ЕС. От месец май 2016 г. е главен юрисконсулт на ИП „Булброкърс“ ЕАД и правен консултант на дружествата от групата на „Алфа финанс холдинг“ АД, в това

число на „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД, а от месец Септември 2017 г. е член и на Надзорния съвет на дъщерната Капитал Банка АД, Скопие.

Иван Денчев Ненков е Председател на Съвета на директорите на Управляващото дружество. Притежава магистърска степен по Международни икономически отношения от УНСС, където се дипломира през 1994 г. Има над 20 години опит в управлението на инвестиционни компании, банкови и небанкови финансови институции. Работил е като прокурист в БРИБАНК АД от 1997 до 1999 г., когато се присъединява към управленския екип на Алфа Финанс Холдинг АД – водеща българска финансова, инвестиционна и икономическа група с над 15-годишен успешен опит в инвестиране, управление, реструктуриране, развитие и продажба на различни компании и дружества, с обособени бизнес направления в областта на финансовите услуги, недвижимите имоти и проекти за чиста енергия. От 2008 г. е Председател на Съвета на директорите на Финансиа Груп АД – компания, консолидираща дейностите по предоставяне на финансовите услуги в рамките на холдинга. От 1999 г. е председател на Съвета на директорите на „БУЛБРОКЪРС“ ЕАД – водеща компания на пазара на услуги в областта на инвестиционното посредничество. Управлява и представлява консултантската компания БУЛБРОКЪРС КОНСУЛТИНГ, специализирана в предоставянето на финансови консултации, концесии и корпоративно реструктуриране.

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

Инвестиционен консултант

Решенията относно инвестиране на активите на ДФ „Алфа Индекс Имоти“ се вземат от **Петър Йорданов Василев**, инвестиционен консултант на Управляващото дружество. Петър Василев е завършил Стопанско управление и Счетоводство в УНСС (1998 г.). Кариерата му започва като експерт в Държавната комисия по ценни книжа (1998 г. – 2000 г.), след което е икономически редактор на вестник „Дневник“. От 2005 г. до 2007 г. е финансов анализатор във „Булброкърс“ ЕАД. Петър Василев е лицензиран инвестиционен консултант, притежаващ Сертификат за придобито право за извършване на дейност като инвестиционен консултант 009-ИК/23.11.2001 г. и е бил инвестиционен консултант на множество инвестиционни посредници и дружества. Петър Василев е инвестиционен консултант – служител на Управляващото дружество от неговото създаване.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са получавали възнаграждение за дейността си през 2017 г.

През 2017 г. няма сключени договори между УД „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД и членовете на Съвета на директорите и свързаните с тях лица, които да са извън обичайната дейност на Управляващото дружество или съществено да се отклоняват от пазарните условия (договори по чл. 240б от ТЗ).

ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГРАМАТА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

По отношение на управлението на ДФ „Алфа Индекс Имоти“ УД „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД е прилагало точно и стриктно приетата програма за добро корпоративно управление на неговите договорни фондове. Програмата е съобразена изцяло както с международните стандарти, така и със спецификата на управлението на договорни фондове и отношенията с инвеститорите в тях.

Изпълнителен директор:

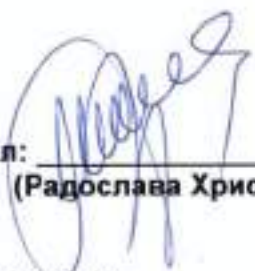


25.03.2018 г.

гр. София

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Активи			
Финансови активи на разположение за продажба	5	249	228
Вземания по сделки с ЦК		-	5
Пари и парични еквиваленти	6	295	176
Текущи активи		<u>544</u>	<u>409</u>
Нетни активи, принадлежащи на държателите на дялове на Фонда			
	7		
Основен капитал	7.1	597	496
Премиен резерв		286	296
Резерв от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба	7.4	94	50
Непокрита загуба		(434)	(434)
Общо нетни активи		<u>543</u>	<u>408</u>
Пасиви			
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	11.2	1	1
Общо пасиви		<u>1</u>	<u>1</u>
Общо нетни активи и пасиви		<u>544</u>	<u>409</u>

Изготвил: 
 (Радослава Христова)

Дата: 25.03.2018 г.

Изпълнителен директор: 
 (Любомир Евстатиєв)

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30.03.2018 г.:
 (д-р Мариана Михайлова)

0203 
 Мариана Михайлова
 Директор, икономик

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснения	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Нетна печалба/(загуба) от финансови активи на разположение за продажба	8	7	4
Приходи от дивиденди		5	6
Печалба от финансови активи		12	10
Разходи за управляващото дружество	11.1.1	(6)	(6)
Разходи за възнаграждение на банката депозитар	10	(3)	(3)
Други оперативни разходи	10	(3)	(3)
Общо разходи за оперативна дейност		(12)	(12)
Печалба/(загуба) за годината		-	(2)
Друг всеобхватен доход:			
Финансови активи на разположение за продажба		44	26
- печалби/(загуби) за текущата година	7.4	50	29
- рекласификация в печалбата или загубата		(6)	(3)
Общо всеобхватен доход/(загуба) за годината		44	26

Изготвил: 
 (Радослава Христова)

Дата: 25.03.2018 г.

Изпълнителен директор: 
 (Любомир Евстатиев)

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30.03.2018 г.:
 (д-р Мариана Михайлова)

0203
 Мариана Михайлова
 Одитор

Отчет за промените в нетните активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове на Фонда

Пояснения	Основен капитал	Премиен резерв	Резерв от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба	Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	Общо нетни активи
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Салдо към 1 януари 2017 г.	496	296	50	(434)	408
Увеличение	123	2	-	-	125
Намаление	(22)	(12)	-	-	(34)
Сделки с държателите на дялове на Фонда	101	(10)	-	-	91
Загуба за годината	-	-	-	-	-
Друг всеобхватен доход:					
Финансови активи на разположение за продажба:	-	-	44	-	44
- печалби/(загуби) за текущата година	-	-	50	-	50
- рекласификация в печалбата или загубата	-	-	(6)	-	(6)
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	44	-	44
Салдо към 31 декември 2017 г.	597	286	94	(434)	543

Изготвил:

(Радослава Христова)

Изпълнителен директор:

(Любомир Евстатиенв)

Дата: 25.03.2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30.03.2018 г.:

(д-р Мариана Михайлова)



Отчет за промените в нетните активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове на Фонда

Пояснения	Основен капитал	Премиен резерв	Резерв от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба	Неразпределена печалба / (Натрупана загуба)	Общо нетни активи
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Салдо към 1 януари 2016 г.	603	269	24	(432)	464
Увеличение	-	-	-	-	-
Намаление	(107)	27	-	-	(80)
Сделки с държателите на дялове на Фонда	(107)	27	-	-	(80)
Загуба за годината	-	-	-	(2)	(2)
Друг всеобхватен доход:					
Финансови активи на разположение за продажба:	-	-	26	-	26
- печалби/(загуби) за текущата година	-	-	29	-	29
- рекласификация в печалбата или загубата	-	-	(3)	-	(3)
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	26	(2)	24
Салдо към 31 декември 2016 г.	496	296	50	(434)	408

Изготвил: 
 (Радослава Христова)

Изпълнителен директор: 
 (Любомир Евстатиев)

Дата: 25.03.2018 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30.03.2018 г.:

(д-р Мариана Михайлова)



Отчет за паричните потоци

Пояснение	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Паричен поток от оперативна дейност		
Постъпления от продажба на недеривативни финансови активи	34	6
Получени дивиденди	5	6
Плащания по оперативни разходи	(12)	(12)
Паричен поток от оперативна дейност	27	-
Паричен поток от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на дялове	112	-
Плащания по обратно изкупуване на дялове	(20)	(81)
Паричен поток от финансова дейност	92	(81)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	119	(81)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	176	257
Пари и парични еквиваленти в края на годината	295	176

Изготвил: 
 (Радослава Христова)

Дата: 25.03.2018 г.

Изпълнителен директор: 
 (Любомир Евстатиев)

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 30.03.2018 г.:

(д-р Мариана Михайлова)

0263 Мариана Михайлова
 Директор, асистент

Пояснения към финансовия отчет

1. Обща информация

Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“ (Фондът) е колективна инвестиционна схема по смисъла на чл. 4 и чл.5 от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ) – обособено имущество с цел колективно инвестиране в прехвърляеми ценни книжа или други ликвидни финансови активи по чл. 38, ал. 1, на парични средства, набрани чрез публично предлагане, и действия на принципа на разпределение на риска..

Фондът е със седалище и адрес на управление в гр. София 1504, ул. „Кракра“ 18.

Адресът за кореспонденция е гр. София 1504, ул. „Кракра“ 18.

ДФ „Алфа Индекс Имоти“ е организиран и управляван от управляващо дружество „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София 1504, р-н Средец, ул. „Кракра“ 18 адрес за кореспонденция: гр. София 1504, ул. „Кракра“ 18, електронен адрес: aam@alfafunds.com, електронна страница в Интернет: www.alfafunds.com.

Договорният фонд не е юридическо лице. Фондът представлява имущество, обособено с цел набиране на парични средства чрез публично предлагане на дялове, което се осъществява на принципа на разпределение на риска, от управляващото дружество и колективно инвестиране на паричните средства в ценни книжа. При осъществяване на действия по управление на Договорния фонд, управляващото дружество действа от свое име, като посочва, че действа за сметка на Договорния фонд.

Дейностите на Управляващото дружество, имащи отношение към организирането и управлението на Фонда, включват:

- управление на инвестициите;
- администриране на дяловете, включително правни и счетоводни услуги във връзка с управление на активите на фонда, искания на информация от инвеститорите, оценка на активите и изчисляване цената на дяловете, контрол за спазване на законовите изисквания, водене на книгата на притежателите на дялове, издаване, продажба и обратно изкупуване на дялове, изпълнение на договори, водене на отчетност;
- маркетингови услуги.

Всички активи, придобити от Фонда, са собственост на инвестиралите в него лица. Печалбите и загубите на Фонда се поемат от инвеститорите, съразмерно на техния дял в имуществото му. Вноските за покупка на дялове на Фонда могат да бъдат само в пари.

Емитираните дялове дават право на съответна част от имуществото на Фонда, включително при ликвидация, право на обратно изкупуване, както и други права, предвидени в Закон за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ) и Правилата на Фонда.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Фонда е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по

международни счетоводни стандарти (МССС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Фонда. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2016 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството на Управляващото дружество е направило преценка на способността на Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“ да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Фонда ръководството очаква, че Фонда има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2017 г.

Фондът е приложил следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Фонда:

- МСС 7 „Отчети за паричните потоци“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС
- МСС 12 „Данъци върху дохода“ (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., приет от ЕС

3.2 Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Фонда

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани *нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовата година, започваща на 1 януари 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Фонда. Допълнителна информация за тези стандарти и изменения, които имат ефект върху финансовия отчет на Фонда, е представена по-долу.*

Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Фонда през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ заменя МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в

класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането.

Ръководството на Фонда е идентифицирало следните области, които са с очакван ефект от прилагането на МСФО 9:

- класификацията и оценяването на финансовите активи на Дружеството следва да бъдат прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани.

Финансовите активи на разположение за продажба на обща стойност 249 хил лв ще бъдат оценявани по справедлива стойност в печалбата или загубата. Свързаните с тези финансови активи печалби от преоценка по справедлива стойност в размер на 94 хил лв ще бъдат прехвърлени от резерв от преоценка на финансови активи на разположение за продажба в неразпределената печалба към 1 януари 2018 г.

Обезценка на базата на очакваната загуба следва да бъде призната относно вземания на Фонда. За вземанията Фонда прилага опростен модел за признаване на очакваните загуби за обезценка, тъй като тези активи не съдържат финансов компонент. На базата на извършени до момента изчисления Фонда не очаква съществено увеличение на обезценката на вземанията.

МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС

МСФО 16 „Лизинги“ в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

МСФО 17 „Застрахователни договори“ в сила от 1 януари 2021 г., все още не е приет от ЕС

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“ в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2017 г., все още не са приети от ЕС

- МСФО 12 “Оповестяване на дялови участия в други предприятия”

Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., все още не са приети от ЕС

- МСФО 1 “Прилагане за първи път на МСФО”
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет. Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (ревизиран 2007 г. и коригиран). Фондът прие да представя отчета за всеобхватния доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Фондът:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна разлики валута се отчитат във функционалната валута на Фонда по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени).

4.4. Отчитане по сегменти

Дяловете на Фонда се търгуват на „Българска Фондова Борса – София“ АД. Фондът развива дейност само в един икономически сектор поради правните ограничения и целта, за която е създаден. Поради тези причини няма да бъде показана информация за различни сектори.

4.5. Приходи

Основните финансови приходи на Фонда са от преценка на ценни книжа и от реализирани печалби или загуби от сделки с ценни книжа, от лихви от банкови влогове и лихвоносни ценни книжа, от получени дивиденди.

Приходите от дивиденди се признават в печалбата или загубата в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

Приходите от лихви се признават на принципа на текущо начисление.

Разликите от промените в оценката на финансовите инструменти спрямо пазарната им цена, се отчитат като текущ приход или разход от преоценки на финансови активи, когато тези активи са държани за търгуване и в нетните ативи като резерв от последваща оценка, когато тези активи са на разположение за продажба.

Разликата между преоценената стойност и продажната цена на финансовите инструменти при сделки с тях, се признават като текущи приходи или разходи от операции с инвестиции.

4.6. Разходи

Разходите, свързани с дейността на Фонда, се признават в печалбата или загубата в Отчета за всеобхватния доход, следвайки принципа на текущото начисляване. Годишните оперативни разходи на Фонда не могат да надвишават 3% от годишната средна нетна стойност на активите на Фонда. Разходи във връзка с дейността на Фонда, които се поемат косвено от всички негови притежатели на дялове, в т.ч. такса за управление на активите и възнаграждение на банката депозитар се начисляват ежедневно, съгласно сключените договори с Управляващото дружество и банка депозитар.

Разходи, свързани с инвестицията в дялове на Фонда са разходи, които се поемат пряко от конкретния инвеститор/притежател на дялове при обратно изкупуване на дялове („Транзакционни разходи“). Разходите за емитиране и обратно изкупуване са включени в емисионната цена, съответно цената за обратно изкупуване, и са в размер на 0.5% от нетната стойност на активите на дял. Тези разходи са задължение на Фонда към управляващото дружество и се отчитат като разчет, погасим в началото на следващия месец.

4.7. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Фондът стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Фондът ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по сделката, с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.7.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;

- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Фонда. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за доходите на редове „Нетна печалба/(загуба) от финансови активи на разположение за продажба“, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други финансови приходи/(разходи)“.

Финансовите инструменти притежавани от Фонда представляват:

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Фонда, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Фонда спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за доходите на ред „Други финансови приходи/(разходи)“.

Финансови активи на разположение за продажба

Финансови активи на разположение за продажба са онези финансови активи, които не са кредити и вземания възникнали в предприятието, инвестиции, държани до падеж, или финансови активи, отчитани по справедлива стойност като печалба или загуба. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазар, чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж. Промените в справедливата им стойност се отразяват в другия всеобхватен доход и се представят в съответния резерв в отчета за нетните активи, нетно от данъци, с изключение на загубите от обезценка и валутни курсови разлики на парични активи, които се признават в печалбата или загубата. Когато финансов актив на разположение за продажба бъде продаден или обезценен, натрупаните печалби и загуби, признати в другия всеобхватен доход, се прекласифицират от нетните активи в печалбата или

загубата за отчетния период и се представят като прекласифицираща корекция в другия всеобхватен доход. Възстановяване на загуби от обезценка се признава в другия всеобхватен доход с изключение на дълговите финансови инструменти, при които възстановяването се признава в печалбата или загубата, само ако възстановяването може обективно да бъде свързано със събитие, настъпило след момента на признаване на обезценката.

Последващата ежедневна оценка на финансовите инструменти се извършва съгласно счетоводната политика за преоценки, отговаряща на Правилата за оценка на портфейла и за определяне на нетната стойност на активите на Фонда. Правилата за оценка на портфейла и за определяне на нетната стойност на активите на договорния фонд (Правилата) съдържат пълния обем информация относно начина на оценка на активите (последващата оценка). Правилата могат да бъдат намерени на интернет страницата на Фонда. Основните използвани методи за преоценка са посочени по-долу, в зависимост от типа на инструмента:

Акции, търгуеми права и други ценни книжа еквивалентни на акции, държани за търгуване

Последваща оценка на български и чуждестранни акции и права, приети за търговия на регулиран пазар на ценни книжа в Република България, както и на български акции и права, приети за търговия на регулиран пазар в държави членки, се извършва:

- по среднопретеглената цена на сключените с тях сделки за текущия работен ден, обявена чрез системата за търговия или в борсовия бюлетин, ако обемът на сключените с тях сделки за деня е не по-малък от 0.02 на сто от обема на съответната емисия;
- ако не може да се определи цена по предходната точка, цената 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“;
- ако не може да се приложи някоя от горните точки цената на акциите, съответно на правата е 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;

При невъзможност да се приложат посочените по-горе методи за дадени акции, както и за акции, които не се търгуват на регулирани пазари – оценката се извършва по следните методи:

- метод на нетната балансова стойност на активите;
- метод на пазарните множители на дружества-аналози;
- метод на дисконтираните нетни парични потоци.

Тези методи се прилагат в последователността, в която са описани, при условие, че посоченият на първо място метод не може да бъде използван.

4.7.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Фонда включват задължения към Управляващото дружество.

Финансовите пасиви се признават, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие

при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с промени в справедливата стойност на финансови инструменти се признават в печалбата или загубата на ред „Нетна печалба/(загуба) за финансови активи на разположение за продажба“.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизирана стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

4.8. Пари и парични еквиваленти

Фондът отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки и депозити със срок до 3 месеца.

4.9. Данъци върху дохода

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане, чл. 174 Колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България и лицензираните инвестиционни дружества от затворен тип по Закона за публичното предлагане на ценни книжа не се облагат с корпоративен данък.

4.10. Нетни активи, принадлежащи на държателите на дялове на Фонда

Фондът е договорен фонд, който емитира своите „капиталови“ инструменти и след това има задължението за тяхното обратно изкупуване. Набраните средства - номинал и резерви от емитиране и постигнатия финансов резултат определят нетна стойност на активите принадлежащи на инвеститорите.

Целите, политиките и процесите за управление на задължението на Фонда да изкупи обратно инструментите, когато държателите на тези инструменти изискат това са посочени в пояснение 13 „Рискове, свързани с финансовите инструменти“.

Определянето на нетната стойност на активите на Фонда се извършва по Правилата за оценка на портфейла и за определяне на нетната стойност на активите, одобрени от Комисията за финансов надзор. Методологията за определяне на нетната стойност на активите на Фонда се основава на:

- разпоредбите на счетоводното законодателство;
- разпоредбите на ЗДКИСДПКИ и нормативните актове по неговото прилагане;
- Правилата и Проспекта на Фонда.

Нетна стойност на активите на един дял е основа за определяне на емисионната стойност и цената за обратно изкупуване на дяловете на Фонда за всеки работен ден.

Резервът от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба представлява печалби и загуби от преоценка на финансови активи на разположение за продажба.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

4.11. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Фонда и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например правни спорове. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или

ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Фонда е сигурен, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.12. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Фонда, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу:

- Емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете на Фонда се основават на нетната стойност на активите на фонда към датата на определянето им. Управляващото дружество извършва оценка на портфейла на Фонда, определя нетната стойност на активите на Фонда, нетната стойност на активите на един дял и изчислява емисионната стойност и цената на обратно изкупуване под контрола на Банката депозитар съгласно нормативните изисквания;
- Управляващото дружество инвестира активите на фонда в ценни книжа и в съотношения определени съгласно чл. 45-50 ЗДКИСДПКИ;
- Последващата оценка на активите на Фонда се извършва в съответствие с Правилата на Фонда и Наредба 44 /20.10.2011 г. за изискванията към дейността на колективните инвестиционни схеми, инвестиционните дружества от затворен тип и управляващите дружества ;
- Съгласно сключените договори с Управляващото дружество и Банката депозитар таксите, които събират се начисляват ежедневно;
- Управлението на дейността на Фонда се извършва от Управляващото дружество. Също така дейността на Фонда е нормативно ограничена. Това са причините Фонда да не притежава материални и нематериални активи, инвестиционни имоти, както и да няма право да сключва лизингови договори, поради което не е приета счетоводна политика относно отчитането на този тип активи.

- Фондът няма собствен персонал, поради което не е приета счетоводна политика относно отчитането на пенсионни и други задължения към персонала, както и възнаграждение на персонала на базата на акции.
- Съгласно чл. 174 от Закона за корпоративно подоходно облагане, колективните инвестиционни схеми допуснати за публично предлагане в Република България не се облагат с корпоративен данък. По смисъла на чл. 4 и чл.5 от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ) Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“ е Колективна инвестиционна схема. Следователно Фондът не отчита текущи данъчни активи или пасиви, както и данъчни активи или пасиви по отсрочени временни разлики.

4.13. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

4.11.1. Справедлива стойност на финансовите инструменти

Фондът използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котираны цени на активен пазар. Подробности относно използваните предположения са представени в поясненията за финансови активи и пасиви. При прилагане на техники за оценяване Фонда използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, Фонда използва своята най-добра оценка на предположенията, които биха направили пазарните участници. Тези оценки могат да се различават от действителните цени, които биха били определени при справедлива пазарна сделка между информирани и желаещи страни в края на отчетния период.

4.11.2. Обезценка

Фонда извършва преценка за наличието на обективни доказателства за обезценка на финансови активи на разположение за продажба. Когато спадът на справедливата стойност на финансов актив на разположение за продажба е бил признат в другия всеобхватен доход при продължителен спад в стойността или други обективни доказателства, че активът е обезценен, натрупаната нетна загуба, призната директно в друг всеобхватен доход, се изважда от него и се признава в нетната печалба или загуба за отчетния период, дори ако финансовият актив не е отписан.

5. Финансови активи на разположение за продажба

Балансовата стойност на финансовите активи на разположение за продажба, включващи ценни книжа е представена, както следва:

	Пояснение	Справедлива	Справедлива
		стойност 2017 '000 лв.	стойност 2016 '000 лв.
Инвестиции в акции	5.1	249	228
		249	228

5.1 Инвестиции в акции

Емитент на акциите	Емисия	Брой	Справедлива стойност към 31.12.2017 г.
ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС	BG1100042057	20 000	13
ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ			
ДИВЕЛОПМЪНТ	BG1100018057	7 000	1
ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ			
БЪЛГАРИЯ	BG1100001053	9 235	20
ПАРК	BG1100016051	48 438	18
ПРАЙМ ПРОПЪРТИС	BG1100109039	43 000	26
СОФАРМА ИМОТИ	BG1100031068	4 503	29
АДВАНС ТЕРАФОНД	BG1100025052	15 800	35
Сити Дивелъпмънт АДСИЦ-София	BG1100013074	5 050	0
ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИС	BG1100083069	18 500	16
АКТИВ ПРОПЪРТИС	BG1100003059	6 700	38
И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3 АДСИЦ	BG1100069068	2 173	11
ФОНД ИМОТИ АДСИЦ	BG1100036042	56 900	2
БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТ	BG1100067054	40 750	40
			249

Към 31.12.2017 г. за следните акции при определяне на справедливата стойност не е използвана пазарна цена за оценка, а е приложен метод съгласно Правилата за оценка на портфейла и за определяне на нетната стойност на активите на Фонда:

- Сити Дивелъпмънт АДСИЦ

Емитент на акциите	Емисия	Брой	Справедлива стойност към 31.12.2016 г.
АДВАНС ТЕРАФОНД	BG1100025052	15 800	33
АКТИВ ПРОПЪРТИС	BG1100003059	12 000	36
БУЛЛЕНД ИНВЕСТМЪНТ	BG1100067054	40 750	35
ЕКСКЛУЗИВ ПРОПЪРТИС	BG1100083069	18 500	11
И АР ДЖИ КАПИТАЛ-3	BG1100069068	2 173	13
ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ			
ДИВЕЛОПМЪНТ	BG1100018057	7 500	1
ПАРК	BG1100016051	48 438	20
ПРАЙМ ПРОПЪРТИС	BG1100109039	51 000	13
СИТИ ДИВЕЛЪПМЪНТ	BG1100013074	5 050	0
СОФАРМА ИМОТИ	BG1100031068	4 503	24
ФЕЪРПЛЕЙ ПРОПЪРТИС	BG1100042057	20 000	17
ФОНД ЗА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ			
БЪЛГАРИЯ	BG1100001053	10 235	23
ФОНД ИМОТИ	BG1100036042	56 900	2
			228

Към 31.12.2016 г. за следните акции при определяне на справедливата стойност не е използвана пазарна цена за оценка, а е приложен метод съгласно Правилата за оценка на портфейла и за определяне на нетната стойност на активите на Фонда:

- Сити Дивелъпмънт АДСИЦ

6. Пари и парични еквиваленти

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Разплащателна сметка в банка депозитар в:		
- български лева	295	176
	295	176

Към 31 декември 2017 г. Фондът няма краткосрочни депозити. Фондът няма блокирани пари и парични еквиваленти.

7. Нетни активи, принадлежащи на държателите на дялове.

7.1. Дялове в обръщение

През годината броят дялове в обръщение е както следва:

	2017		2016	
	Брой дялове	Номинална стойност на 1 дял	Брой дялове	Номинална стойност на 1 дял
Към 1 януари	495 599	1	602 549	1
Емитирани дялове	123 369	1	-	-
Обратно изкупени дялове	(22 187)	1	(106 945)	1
Към 31 декември	596 781		495 599	

Към 31 декември 2017 г. Фондът притежава 596 781 лв. (2016 г.: 495 599 лв.) упражняеми финансови инструменти, прекласифицирани като инструменти на собствения капитал.

7.2. Емитирани дялове по нетна стойност на активите на един дял

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Основен капитал	597	496
Премии свързани с капитала	611	609
Отбиви свързани с капитала	(325)	(313)
	883	792

7.3. Нетна стойност на активите на един дял

Нетната стойност на активите на един дял се определят всеки работен ден, съгласно условията на Правилата за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите, действащото законодателство и Проспекта за публично предлагане на дяловете на Фонда.

Съгласно правилата за оценка на активите на Фонда последно изчислената и обявена нетна стойност на активите на един дял, емисионна стойност и цена на обратно изкупуване е към 29.12.2017 г., като нетна стойност на активите на един дял е 0.9095лв., а стойността на нетните активи на Фонда към 29.12.2017 г. възлиза на 542 780.

7.4. Резерв от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба

Информация за печалбите и загубите от финансови активи на разположение за продажба, признати директно и извадени от нетните активи, е представена в следващата таблица:

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Резерв от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба в началото на периода	50	24
Печалби от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба, признати директно в нетните активи	330	333
(Загуби) от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба, признати директно в нетните активи	(280)	(304)
Печалби от финансови активи на разположение за продажба, извадени от резерв от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба и признати в печалбата или загубата за периода	(6)	(3)
Резерв от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба в края на периода	94	50

8. Нетна печалба/(загуба) от финансови активи на разположение за продажба

	2017 '000 лв.	2016 '000 лв.
Печалби от финансови активи на разположение за продажба, извадени от резерв от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба и признати в печалбата или загубата за периода	7	4
	7	4

9. Разходи за възнаграждение на Банка депозитар

Годишното възнаграждение за банката депозитар „Юробанк България“ АД, където се съхраняват активите на Фонда, е 3 200 лв. и представлява 0.75 % от средната годишна стойност на нетните активи на Фонда. За 2016 г. годишното възнаграждение на банката депозитар е 3 101 лв., представляващо 0.76% от средната годишна стойност на активите на Фонда.

10. Други оперативни разходи

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Независим финансов одит	(1)	(1)
Други	(2)	(2)
	<u>(3)</u>	<u>(3)</u>

11. Свързани лица

Свързаните лица на Фонда включват Управляващото дружество, собствениците на Управляващото дружество и друг ключов управленски персонал.

11.1. Сделки през годината

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия.

11.1.1. Сделки с Управляващото дружество

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Разходи за възнаграждение	(6)	(6)
	<u>(6)</u>	<u>(6)</u>

Годишното възнаграждение на Управляващото дружество е в размер на 6 416 лв., което представлява 1.50% от средната годишна стойност на активите на Фонда, което е равно на заложеното по проспект.

11.2. Разчети със свързани лица в края на годината

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Задължение към:		
- управляващо дружество	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

Задължението към Управляващото дружество представлява начисленото възнаграждение за месец декември 2017 г., но неплатена към края на годината такса за управление. Таксата за управление се начислява ежедневно съгласно Правилата на Фонда и се превежда в началото на следващия месец.

12. Условни активи и условни пасиви

През периода Фондът няма условни активи или други поети задължения.

През годината няма предявени правни иски към Фонда.

13. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Рискът в дейността по управлението на портфейла на Фонда е свързан с възможността фактическите постъпления от дадена инвестиция да не съответстват

на очакваните, както и задължението, което Фондът има към държателите на дялове да изкупи обратно финансовите инструменти, когато те изискат това.

Спецификата при управлението на портфейли на договорни фондове извежда необходимостта от прилагането на адекватни системи за навременното идентифициране и управление на различните видове риск, като от особено значение са процедурите за управление на рисковете, механизмите за поддържането им в приемливи граници, оптимална ликвидност и диверсификация на портфейла.

Най-значимите финансови рискове, на които е изложен Фонда са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска във Фонда, се извършва от Управляващото дружество и се подчинява на принципа на централизираността и е структурирано според нивата на компетенции както следва:

- Съвет на директорите – определя допустимите нива на риск в рамките на възприетата стратегия за развитие;
- Изпълнителни директори – контролират процеса на одобрение и прилагане на адекватни политики и процедури в рамките на приетата стратегия за управление на риска;
- Отдел „Анализ и управление на риска“ – извършва оперативно дейността по измерване, мониторинг, управление и контрол на рисковете при управлението на портфейла на Фонда .

Дейността по управлението на рисковете се извършва ежедневно, като се спазват всички нормативни изисквания и вътрешните правила за управление на риска. При оценката на риска се прилагат подходящи измерители, като стойностите им се анализират ежедневно и се следят ограниченията и действащите лимити.

Съществен риск на този етап от развитието на Фонда е наличието на институционални инвеститори притежаващи значителен дял от дяловете в обращение на Фонда, чието групово изтегляне от Фонда би могло да доведе до ликвидни проблеми. За намаляването на този риск (евентуална заплаха от забавяне на изплащането на задължението по обратно изкупените дялове), както бе посочено по-горе Управляващото дружество ще предприеме мерки за по-активното привличане на нови инвеститори във Фонда.

Основен риск за дейността на Фонда е понижаване на пазарните цени на притежаваните финансови инструменти, които към 31 декември 2017 г. са 45.86% от активите на Фонда. Подобно развитие би довело до отчитане на преоценъчни загуби и съответното намаляване на нетната стойност на активите.

Другия основен риск на който е изложено Фонда е лихвения. Предвижданията на Управляващото дружество е, че в краткосрочен и средносрочен план няма да бъде извършено намаление на лихвените равнища.

Инвеститорите във Фонда са изложени на минимален валутен риск, поради факта, че всички активи притежавани от Фонда са деноминирани в лева. Валутен риск би настъпил при промяна на съотношението лев към евро, за което Управляващото дружество няма информация.

Според вижданията на Управляващото дружество, Фондът е редуцирал кредитния риск (риск от невъзможност на издателя на ценни книжа да изпълни своите парични задължения) до минималното, чрез извършвания кредитен анализ, диверсификацията на инвестициите, наблюденията на събитията и тенденциите в икономическите и политическите условия. Въпреки това няма сигурност, че тези действия ще предотвратят загуби, възникнали от кредитен риск.

От началото на дейността си Фондът не е сключвал хеджиращи сделки.

Вследствие на използването на финансови инструменти Фондът е изложен на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск и ценови риск:

13.1. Анализ на пазарния риск

За следенето на пазарния риск ежедневно се изчислява модифицирана дюрация, стандартно отклонение на портфейла и коефициент на Шарп. Предвид липсата на обеми, сделки и котировки на пазара на облигациите следва да се има предвид, че статистическите модели за измерване на риска могат да не измерват риска адекватно както при един активен пазар.

За намаляване на пазарния риск дължащ се на промени в цените на капиталовите инструменти, Управляващото дружество се стреми максимално да диверсифицира инвестициите в портфейла спрямо определен икономически сектор, икономическа структура или емитент. Подробна информация за инструментите, в които Управляващото дружество може да инвестира активите на Фонда е включена в Проспекта и правилата на Фонда.

За периода от създаване на Фонда до 31 декември 2017 г., предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходими и целесъобразно извършването на хеджиране на риска

За избягване на риска от концентрация, Управляващото дружество се стреми да спазва заложените ограничения за инвестиране на активите на Фонда.

13.1.1. Валутен риск

Сделките на Фонда се осъществяват в български лева. Към датата на приемане на финансовия отчет България продължава да има фиксиран курс към еврото, което премахва в значителна степен валутния риск. Такъв риск би възникнал при промяна на нормативно определения курс 1 евро към 1.95583 лв., за което Управляващото дружество не разполага с информация.

13.1.2. Лихвен риск

Фондът не използва кредитно финансиране за дейността си, поради което пасивите на Фонда не са изложени на лихвен риск.

Лихвоносните финансови активи, притежавани от Фонда, включват единствено парични инструменти.

С цел поддържане на висока ликвидност 54.14 % от активите на Фонда са в пари по разплащателни сметки.

Начислените лихви в зависимост от източника си са представени в следващата таблица:

	2017	2016
	%	%
Депозити	100%	100%

Анализът на макроикономическата среда и по-специално лихвената статистика за банковия сектор показват трайна тенденция в България за намаление на лихвените нива, поради което може да се предположи, че приходите от лихви по депозити и разплащателни сметки ще намалеят през 2017 г.

13.1.3. Ценови риск

Основният ценови риск, на който е изложен Фондът е свързан с инвестициите в капиталови ценни книжа. Справедливата стойност на тези финансови инструменти се влияе от промени в пазарните равнища на съответните ценни книжа, което от своя страна рефлектира върху доходността на Фонда.

Публично търгуваните акции са класифицирани като финансови активи на разположение за продажба и затова не се взима предвид влиянието им върху печалбата или загубата за периода.

13.2. Анализ на кредитния риск

Излагането на Фонда на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на отчета, както е посочено по-долу:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Групи финансови активи (балансови стойности)		
Финансови активи на разположение за продажба	249	228
Вземания по сделки с ценни книжа	-	5
Пари и парични еквиваленти	295	176
	544	409

Ръководството на Фонда е извършило преценка за наличието на обективни доказателства за обезценка на финансови активи на разположение за продажба към края на периода.

Ръководството на Управляващото дружество счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са обезценявани през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка, включително и тези, които са с настъпил падеж.

Кредитният риск относно пари и парични еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

Фондът няма обезпечения, държани като гаранция за финансовите си активи.

13.3. Анализ на ликвиден риск

Управляващото дружество и Фондът следват задълженията за ликвидност, произтичащи от неговите Правила за управление на ликвидността. За да се избегнат ликвидни проблеми, се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Фонда.

Върху ликвидността на Фонда се извършва ежедневно наблюдение. Предвид задължението за предявяване на дялове за обратно изкупуване всеки работен ден Управляващото дружество следи изходящите и входящи парични потоци на седмична база.

При констатиране на ликвидни проблеми е изградена процедура по уведомяване на заинтересованите лица – лицето отговорно за управлението на риска, инвестиционния консултант, Съвета на директорите.

През отчетния период ликвидните средства са били значително над 10% от нетната стойност на активите, което е показателно, че през периода Фондът не е бил изложен на намаляване на ликвидните му средства.

От започване на дейността на Фонда не е отчетен недостиг на ликвидни средства или затруднения при покриване на задълженията му.

През отчетния период Фондът не е ползвал външни източници за осигуряване на ликвидни средства, като е изпълнявал своите текущи задължения в срок.

Всички пасиви на Фонда са нелихвоносни и са с остатъчен матуритет до 1 месец.

Към 31 декември 2017 г. задълженията на Фонда възлизат на 823 лв., дължими към Управляващото дружество „банката депозитар за указаните от тях услуги и са погасени изцяло в началото на 2018 г.

14. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Управляващото дружество по отношение управлението на капитала са:

- Постигане на доходност съразмерна с поемането на минимален риск за инвеститорите;
- Поддържане на висока ликвидност с цел навременното погасяване на задължения към инвеститори, които биха възникнали при предявяване на дялове за обратно изкупуване;
- Адекватно съотношение между вложените парични средства в ценни книжа и паричните инструменти.

Управлението на капитала на Фонда, използването му за генериране на доход се извършва от инвестиционния консултант на Управляващото дружество в съответствие с нормативната уредба, Проспекта и Правилата на Фонда, под наблюдението на отдел „Вътрешен контрол“, отдел „Анализ и управление на риска“ и активното взаимодействие с отдел „Счетоводство“ съгласно правилата за вътрешната структура и вътрешния контрол на Управляващото дружество.

15. Определяне на справедливата стойност

Справедливата стойност на финансовите активи и пасиви търгувани на активни пазари (каквито са публично търгуемите деривативи и търгуеми ценни книжа) е базирана на пазарни котировки към последна дата на търгуване за годината. Финансов актив се счита за търгуван на активен пазар, ако пазарните котировки са налични от борси, дилъри, брокери и т.н., тези цени се представят като реални и редовно осъществявани пазарни сделки.

Справедливата стойност на финансови активи, които не се търгуват на активен пазар се определят чрез използване на техники за оценка. Фондът използва различни методи за оценка и предположения, базирани на пазарни условия, съществуващи към края на годината (вж. пояснение 4.7.1).

Йерархията за отчитане по справедлива стойност има следните три нива:

- Пазарни котировки от активни пазари (ниво 1);
- Входни данни, различни от пазарните котировки, използвани при ниво 1, които са наблюдавани за дадени активи директно или индиректно (ниво 2);
- Входни данни, които не са базирани на наблюдавани пазарни данни (ниво 3).

Следващата таблица представя анализ на йерархията за отчитане по справедлива стойност на финансовите активи на Фонда по видове към 31 декември 2017 г.:

	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Групи финансови активи на разположение за продажба				
Инвестиции в акции	249	-	-	249
	249	-	-	249

Следващата таблица представя анализ на йерархията за отчитане по справедлива стойност на финансовите активи на Фонда по видове към 31 декември 2016 г.:

	Ниво 1 ‘000 лв.	Ниво 2 ‘000 лв.	Ниво 3 ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
Групи финансови активи на разположение за продажба				
Инвестиции в акции	228	-	-	228
	228	-	-	228

16. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на Отчета за финансовото състояние и датата на одобрението на отчета от Съвета на директорите

17. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2017 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 25.03.2018 г.