

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

ДФ Алфа Индекс Имоти

31 декември 2018 г.



Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	1-8
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в нетните активи, отнасящи се до притежателите на дялове	3
Отчет за паричните потоци	5
Пояснения към финансовия отчет	6

Годишен доклад за дейността



**ДОГОВОРЕН ФОНД АЛФА ИНДЕКС
ИМОТИ**



ДФ „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ“ – ПОСТИГНАТА ВЪЗВРАЩАЕМОСТ ЗА 2018г.

	31.12.2016	31.12.2017	31.12.2018	Доходност ³ (%)
Нетна стойност на активите на един дял (НСАД)	0.8218 лв.	0.9095	0.8846	-2.74%
Индекс BGREIT ⁴	108.11	116.10	120.45	3.75%

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

	минимална	максимална
Нетна стойност на активите на един дял	0.8464	0.9142
Емисионна стойност	0.8506	0.9188
Цена на обратно изкупуване	0.8422	0.9096

СЪСТОЯНИЕ НА СЕКТОРА ПРЕЗ 2018 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 от предкризисната 2008 г., като очакванията на експерти са ентузиазмът да се задържи и прехвърли и към другите сегменти на пазара на бизнес имоти, а именно офиси и производствени площи. 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 ниският фрий-флоут

³ Обявената доходност е за 2018 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.

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 2018 г., като се забелязва леко охлаждане на пазара. Годината 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

Управляващото дружество „Алфа Асет Мениджмънт“ (УД) започва публичното предлагане на дялове на ДФ „Алфа Индекс Имоти“ на 17.04.2006 г.

С оглед реализирането на инвестиционните цели на Фонда, Управляващото дружество при нормални обстоятелства инвестира набраните средства предимно в ценни книжа на компании, опериращи в сектора на недвижимите имоти (земеделска земя, жилищни, офисни, търговски и логистични площи), приети за търговия на регулираните пазари в страната и чужбина, които имат висок потенциал за растеж. Конкретната структура на активите зависи от моментните пазарни условия и е динамична в рамките на горепосочените ограничения. За структуриране и поддържане на диверсифициран инвестиционен портфейл и с оглед предпазване на средствата на инвеститорите от неблагоприятни пазарни тенденции, активите на ФОНДА могат да се инвестират и в дългови ценни книжа (ипотечни и корпоративни облигации), чиято доходност е обвързана с недвижимите имоти. Доходността, която се очаква да бъде реализирана при управлението на активите на ФОНДА, се формира предимно от приходи от ценови разлики при покупко-продажба на ценни книжа от портфейла на ФОНДА, от получени дивиденди и в по-малка степен – от лихви от дългови ценни книжа, от банкови депозити и др. За постигане на основните цели на ФОНДА и при управлението на риска Управляващото дружество може да прилага подходящи инвестиционни методи за защита на портфейла (hedging) от различните видове риск, при което може да сключва сделки с права, фючърси, форуърди, опции, суапи и други деривати не нарушаващи основната инвестиционна насоченост на ФОНДА. Активите на фонда могат да се състоят и от влогове в кредитни институции, платими при поискване или за които съществува правото да бъдат изтеглени по всяко време, и с дата на падеж до не повече от 12 месеца и парични средства по разплащателна сметка.

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 31.12.2018г.

АКТИВИ	31/12/2018	
Акции и права на АДСИЦ	262 712.83 лв.	47.94 %
Парични средства	285 244.09 лв.	52.06 %
Вземания	4.00 лв.	0.00 %
ОБЩО АКТИВИ	547 960.92 лв.	100 %
ЗАДЪЛЖЕНИЯ	1 096.11 лв.	-
НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ	546 864.81 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 2018 г. е загуба в размер на 15 хил. 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 31.12.2017 г.	596 781.2655
Брой емитирани дялове	24 433.7833
Брой обратно изкупени дялове	2 704.4517
Дялове в обръщение към 31.12.2018 г.	618 510.5971

Стойност на нетните активи към последен портфейл за годината

Стойност на нетните активи			Нетна стойност на активите на един дял		
2016	2017	2018	2016	2017	2018
407 259 лв.	542 780 лв.	547 157 лв.	0.8218 лв.	0.9095 лв.	0.8846 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.

ДФ „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	2016		2017		2018	
	стойност (лв.)	% от средно - годишната НСА	стойност (лв.)	% от средно - годишната НСА	стойност (лв.)	% от средно - годишната НСА
Възнаграждение на Управляващо дружество	6 122	1.50%	6 416	1.50%	7 929	1.50%
Възнаграждение на банката депозитар	3 101	0.76%	3200	0.75%	3 413	0.65%
Разходи за независим финансов одит и други разходи	2 361	0.58%	2527	0.59%	3 259	0.62%
Общо оперативни разходи	11 603	2.84%	12 143	2.84%	14 601	2.77%

ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ ПРЕЗ 2019 г.

Инвестиционният фокус на фонда до този момент е насочен основно към България в компании инвестиращи в земеделска земя, като това остава най-атраktivният актив за инвеститорите през последните години. Въпреки оживлението в сектора на жилищното строителство и офис площи от висок клас и частичното му възстановяването 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. Основният 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 2006 г. 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 2018 г. Дружеството организира и управлява четири колективни инвестиционни схеми от отворен тип:

- Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“;
- Договорен фонд „Алфа SOFIX Индекс“
- Договорен фонд „Смарт Тех“ (с предишно наименование „Алфа Избрани Акции“);
- Договорен фонд „Дигитална трансформация“ - прекратен към 31 декември 2018 г.

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.

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

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

Любомир Иванов Евстатиев има магистърска степен по финанси от Университета за национално и световно стопанство, София. Разполага със значителен опит в сферата на консултантските услуги. Участва в едни от най-значителните приватизационни и 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, „Резиденшъл Пропъртис“ ЕООД, както и изпълнителен директор на „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД.

Притежава повече от 25 % от капитала на следните търговски дружества:
„Резиденшъл Пропъртис“ ЕООД, ЕИК 175235102 - Единоличен собственик на капитала.

Инвестиционен консултант

Решенията относно инвестиране на активите на ДФ „Алфа Индекс Имоти“ се вземат от Васил Валентинов Атанасов, инвестиционен консултант на Управляващото дружество. Васил

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

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са получавали възнаграждение за дейността си през 2018 г.

През 2018 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.

Представяващ:


(Иван Ненков)

08.03.2019 г.
гр. София

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**До Собствениците на дялове на
ДОГОВОРЕН ФОНД „АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ“
гр. София**

Доклад относно одита на финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“ („Фонда“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2018 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в нетните активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове 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 наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Фонда към 31 декември 2018 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

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Фонда в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

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 нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме 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

Нашите цели са да получим 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 издадем одиторски доклад, който да включва нашето 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, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето 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;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Фонда;

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаем 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 ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Фонда да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме 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.

Ние комуникираме 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 идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите 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, ние изпълнихме 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, нашето становище е, че:

- информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания; и
- в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Фонда и средата, в която той функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността.

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ЕООД
Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита

29 март 2019 г.
Гр. София, ул. проф. Фритьоф Нансен 8, ет.7, България

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Активи			
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	6	263	-
Финансови активи на разположение за продажба	6	-	249
Пари и парични еквиваленти	8	285	295
Общо активи		548	544
Нетни активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове			
Емитиран капитал	9.1	618	597
Премиен резерв		284	286
Резерв от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба	9.4	-	94
Натрупана загуба		(355)	(434)
Общо собствен капитал		547	543
Пасиви			
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	14.2	1	1
Общо пасиви		1	1
Нетни активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове и пасиви		548	544

Изготвил: 
 (Радослава Христова)

Представяващ: 
 (Иван Ненков)

Дата: 08.03.2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.03.2019 г.:

д-р Мариана Михайлова
 Управител
 РСМ БГ ЕООД
 Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснения	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Приходи от дивиденди	10	3	5
Нетна печалба/(загуба) за финансови активи	11	(4)	7
Печалба от финансови активи		(1)	12
Разходи за възнаграждение на управляващото дружество	14.1.1	(8)	(6)
Разходи за възнаграждение на банката депозитар	12	(3)	(3)
Други оперативни разходи	13	(3)	(3)
Общо разходи за оперативна дейност		(14)	(12)
Печалба за годината		(15)	-
Друг всеобхватен доход:			
Финансови активи на разположение за продажба		-	44
- печалби/(загуби) за текущата година	9.4	-	50
- рекласификация в печалбата или загубата		-	(6)
Общо всеобхватна печалба за годината		-	44

Изготвил:


 (Радослава Христова)

Дата: 08.03.2019 г.

Представяващ:


 (Иван Ненков)

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.03.2019 г.:

д-р Мариана Михайлова
 Управител
 РСМ БГ ЕООД
 Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за
 одита



Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

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

	Емитиран капитал	Премиен резерв	Резерв от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Салдо към 1 януари 2018 г.	597	286	94	(434)	543
Ефект от прилагане на МСФО 9	-	-	(94)	94	-
Преизчислено салдо към 1 януари 2018 г.	597	286	-	(340)	543
Увеличение	24	-	-	-	24
Намаление	(3)	(2)	-	-	(5)
Сделки с инвеститорите в дялове	21	(2)	-	-	(19)
Загуба за годината	-	-	-	(15)	(15)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	-	-	(15)	(15)
Салдо към 31 декември 2018 г.	618	284	-	(355)	547

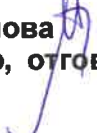
Изготвил: 
 (Радослава Христова)

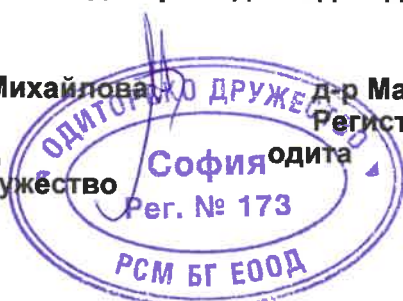
Представляващ: 
 (Иван Ненков)



Дата: 08 март 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.03.2019 г.:

д-р Мариана Михайлова, 
 Управител РСМ БГ ЕООД
 Регистриран одитор, отговорен за одита



Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

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

	Емитиран капитал	Премиен резерв	Резерв от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба	Натрупана загуба	Общо собствен капитал
	'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 собствения капитал на Фонда	101	(10)	-	-	91
Печалба за годината	-	-	-	-	-
Друг всеобхватен доход:					
Финансови активи на разположение за продажба:					
- печалби/ (загуби) от текущата година	-	-	50	-	50
- рекласификация в печалбата или загубата	-	-	(6)	-	(6)
Общо всеобхватен печалба за годината	-	-	44	-	44
Салдо към 31 декември 2017 г.	597	286	94	(434)	543

Изготвил: 
 (Радослава Христова)

Представяващ: 
 (Иван Ненков)

Дата: 08 март 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.03.2019 г.:

д-р Мариана Михайлова
 Управител
 РСМ БГ ЕООД
 Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за
 одита

Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 32 представляват неразделна част от него.

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2018	2017
		'000 лв.	'000 лв.
Паричен поток от оперативна дейност			
Придобиване на недеривативни финансови активи		(80)	-
Постъпления от продажба на недеривативни финансови активи		62	34
Получени дивиденди		3	5
Плащания по оперативни разходи		(14)	(12)
Паричен поток от оперативна дейност		<u>(29)</u>	<u>27</u>
Паричен поток от финансова дейност			
Постъпления от емитиране на дялове		22	112
Плащания по обратно изкупуване на дялове		(3)	(20)
Паричен поток от финансова дейност		<u>19</u>	<u>92</u>
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти			
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		295	176
Пари и парични еквиваленти в края на годината	8	<u>285</u>	<u>295</u>

Изготвил:



(Радослава Христова)

Представяващ:



(Иван Ненков)

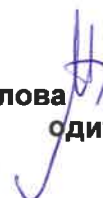
Дата: 08 март 2019 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 29.03.2019 г.:

д-р Мариана Михайлова
 Управител
 РСМ БГ ЕООД
 Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова
 Регистриран
 отговорен за одита



одитор,

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 Оборище, 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 отчетяване (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) 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 2017 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 дружеството е направило преценка на способността на Фонда 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 да погасява своите задължения и ще продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3. Промени в счетоводната политика

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2018 г.

Фондът прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2018 г.:

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, както и нов модел на очакваните кредитни загуби за обезценка на финансови активи.

При прилагането на МСФО 9 Фонда е използвало преходното облекчение и е избрало да не преизчислява предходни периоди. Разлики, възникващи от прилагането на МСФО 9, във връзка с класификация, оценяване и обезценка се признават в неразпределената печалба.

Прилагането на МСФО 9 е засегнало следните области:

- Класификация и оценяване на финансовите активи на Фонда

В резултат на прилагането на МСФО 9 възникват промени в класификацията на финансовите активи на Фонда. Инвестициите, класифицирани по-рано като инвестиции на разположение за продажба сега се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата, тъй като активите се държат съгласно бизнесмодел за управлението им на база справедлива стойност за постигане на инвестиционен доход и печалби от изменението в справедливата стойност.

Другите финансови активи на Фонда (вземания и срочни и безсрочни банкови депозити) продължават да бъдат държани с цел събиране договорните паричните потоци и следователно се отчитат по амортизируема стойност.

Следната таблица съпоставя класификацията и оценката на различните типове финансови активи, притежавани от Фонда към 1.1.2018 г. (датата на първоначално прилагане на МСФО 9) по МСФО 9 и МСС 39.

	<u>Оценъчна категория</u>		<u>Ефекти от прилагане на МСФО 9</u>			
	Финансови активи съгласно МСС 39	Финансови активи съгласно МСФО 9	Салдо 31 декември 2017 г. МСС 39	Рекласи- фикация	Очаквани кредитни загуби/ Преоценка	Салдо 1 януари 2018 г. МСФО 9
Текущи финансови активи						
Инвестиции в акции	На разположение	Справедлива стойност през	249	249	-	249

за продажба	печалбата или загубата			
		249	249	- 249

- Обезценка на финансови активи по модела на очакваните кредитни загуби

Няма съществен ефект от прилагането на новите изисквания по отношение на обезценката на финансови активи. Моделът на очакваните кредитни загуби няма ефект върху вземанията на Фонда. Към 1.1.2018 г., ръководството на Управляващото дружество е преценило, че няма нужда от допълнителна обезценка, поради факта че начислената по МСС 39 и изчислената обезценка към 31.12.2017 г. по МСФО 9 е една и съща. През периода не е начислявана допълнителна обезценка на вземания.

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 2018 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Фонда:

- МСФО 2 „Плащане на базата на акции“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 4 „Застрахователни договори“ (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- МСС 40 „Инвестиционни имоти“ (изменен) – Трансфер на инвестиционни имоти в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- КРМСФО 22 „Сделки и авансови плащания в чуждестранна валута“ в сила от 1 януари 2018 г., приет от ЕС
- Годишни подобрения на МСФО 2014-2016 г., в сила от 1 януари 2018 г., приети 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 2018 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Фонда. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Фонда. 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.

Промените са свързани със следните стандарти:

- МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС
- МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани цени“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 16 „Лизинг“ 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 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане - в сила от 1 януари 2019 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

- 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 2015-2017 г., в сила от 1 януари 2019 г., все още не са приети от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

Всички извършени оценки на активите, пасивите, приходите и разходите са извършени в съответствие с Правилата за оценка на активите и пасивите и не са използвани методи или приближения извън нормативно определените за дейността на Фонда

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети“.

Фонда представя отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Фонда прилага счетоводна политика ретроспективно, преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна 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 разлики, 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.

Паричните активи и пасиви, деноминирани в чуждестранна валута, се преизчисляват във функционалния валутен курс към датата на отчета.

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

4.4. Финансови инструменти съгласно МСФО 9, считано от 1.1.2018 г.

През текущия период Фондът е приел МСФО 9 Финансови инструменти. (виж пояснение 3.1) за обяснение на влиянието. Сравнителните данни за годината, приключваща на 31

декември 2017 г., не са преизчислени. Следователно, Финансовите инструменти в сравнителния период все още се отчитат в съответствие с МСС 39 Финансови Инструменти: признаване и оценяване.

4.4.1. Признаване и отписване

Финансовите активи и финансовите пасиви се признават, когато Фондът стане страна по договорните условия на финансовия инструмент.

Финансовите активи се отписват, когато договорните права върху паричните потоци от финансовия актив изтичат или когато финансовият актив и по същество всички рискове и изгоди се прехвърлят, или когато Фондът е поел задължение за изплащане на получените парични потоци в пълен размер без съществено забавяне на трета страна по споразумение за прехвърляне и Фондът е:

а) прехвърлил практически всички рискове и ползи от актива, или;

б) нито прехвърля, нито задържа съществено всички рискове и ползи от актива, а е прехвърлил контрол върху актива;

Когато Фондът е прехвърлил правото си да получава парични потоци от актив (или е сключил договор за прехвърляне) и не е прехвърлил или запазил съществено всички рискове и ползи от актива или прехвърлил контрол върху актива, актив се признава до степента на продължаващото участие на Фонда в актива. В този случай Фондът също признава свързан пасив. Прехвърленият актив и свързаният пасив се оценяват на база, която отразява правата и задълженията, които Фондът е запазил.

Финансовите пасиви се отписват, когато задължението, посочено в договора, е изпълнено, е отменено или срокът му е изтекъл.

4.4.2. Класификация и първоначално отчитане на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи.

В съответствие с МСФО 9 Фондът класифицира своите финансови активи и финансови пасиви при първоначалното им признаване в категориите финансови активи и финансови пасиви, разгледани по-долу.

При прилагането на тази класификация, финансов актив или финансов пасив се счита за държан за търгуване, ако:

- той е придобит или понесен основно с цел продажба или обратно изкупуване в близко бъдеще;
- при първоначално признаване, то е част от портфейл от идентифицирани финансови инструменти, които се управляват заедно и за които има доказателства за актуален модел на краткосрочно извличане на печалба, или
- това е дериватив (с изключение на дериватив, който е договор за финансова гаранция или определен и ефективен хеджиращ инструмент)

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Фонда за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Фондът класифицира инвестициите си на база както на бизнес модела за управлението им, така и на характеристиките на договорните парични потоци по финансовите активи. Инвестиционният портфейл на Фонда е управляван и неговото представяне се оценява на база на информация за справедливите стойности. Ръководството на Управляващото дружество на фонда е концентрирано върху информация за справедливите стойности на финансовите си активи и използва тази информация, за да взема решение и да оценява представянето на активите.

Фондът не е избрал еднократно и неотменимо да определи капиталови инструменти като оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Всички инвестиции на Фонда се отчитат последващо по справедлива стойност през печалбата или загубата.

4.4.3. Последващо оценяване на финансови активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- фондът управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи като вземания с фиксирани или определими плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е несъществен. Фондът класифицира в тази категория парите и паричните еквиваленти и вземания.

Методът на ефективния лихвен процент е метод за изчисляване на амортизираната стойност на финансов актив или финансов пасив и за разпределяне и признаване на приходите от лихви или разходите за лихви в печалбата или загубата през съответния период. Ефективният лихвен процент е процентът, който точно дисконтира очакваните бъдещи парични плащания или постъпления през очаквания живот на финансовия актив или финансов пасив до брутна балансова стойност на финансовия актив или към амортизираната стойност на финансовия пасив. При изчисляване на ефективния лихвен процент Фондът оценява паричните потоци, като взема предвид всички договорни условия на финансовите инструменти, но не отчита очакваните кредитни загуби. Изчислението включва всички такси, платени или получени между страните по договора, които са неразделна част от ефективния лихвен процент, транзакционните разходи и всички други премии или отстъпки.

Вземанията на Фонда, възникват главно от обявени дивиденди. Тези финансови активи се класифицират като дългови инструменти по амортизирана стойност.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането (виж по-долу).

След първоначалното оценяване, Фондът оценява финансовите инструменти, които са класифицирани като отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата по справедлива стойност. Последващите промени в справедливата стойност на тези финансови инструменти се отчитат в нетната печалба или загуба от финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. Лихвите и дивидентите, получени или платени по тези инструменти, се отчитат отделно в приходите или разходите за лихви и приходите или разходите за дивиденти в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай, че няма активен пазар.

Фондът използва различни методи и прави предположения, които се основават на пазарните условия, съществуващи към всяка отчетна дата. Използваните техники за оценка включват използването на съпоставими неотдавнашни обикновени сделки между пазарни участници, позоваване на други инструменти, които са по същество еднакви, анализ на дисконтираните парични потоци, модели на ценообразуване на опции и други техники за оценка, които обикновено се използват от участниците на пазара, като използват максимално пазарните входове и възможно най-малко се разчита на специфични за предприятието данни.

За активи и пасиви, които се оценяват по справедлива стойност на повтаряща се основа, Фондът идентифицира трансфери между нива в йерархията чрез преоценка на категоризацията (въз основа на най-ниското ниво на входящите данни, което е важно за оценката на справедливата стойност като цяло), и счита, че трансферите са настъпили в началото на всеки отчетен период.

Фондът няма дългови инструменти или капиталови инструменти, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход. Ето защо посочената по-горе политика не обсъжда допълнително подобна класификация.

4.4.4. Обезценка на финансовите активи

Политика в сила от 1 януари 2018 г. (МСФО 9)

Новите изисквания за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“, който замества „модела на понесените загуби“, представен в МСС 39.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват вземания и други дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, както и дългови инструменти, оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Фондът разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали

събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

Подходът на Фонда към очакваните кредитни загуби отразява вероятностно-претегления резултат, времевата стойност на парите и разумния и подлежаща на поддръжка информация, която е на разположение без неоправдани разходи или усилия към датата на докладване за миналото събития, текущи условия и прогнози за бъдещи икономически условия.

При прилагането на този подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2)
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Дружеството не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Фонда и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятностно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

Фондът използва своя натрупан опит, външни показатели и информация в дългосрочен план, за да изчисли очакваните кредитни загуби по активите, отчитани по амортизирана стойност.

Политика в сила преди 1 януари 2018 г. (МСС 39)

Към всяка отчетна дата Фондът оценява дали даден финансов актив или група от финансови активи е обезценен. Финансов актив или група от финансови активи се счита за обезценен, ако и само ако има обективна стойност доказателство за обезценка в резултат на едно или повече събития, настъпили след първоначалното признаване на актива (събитие с възникнала загуба) и това събитие на загубата оказва влияние върху очакваните бъдещи парични потоци на финансовия актив или групата финансови активи, които могат да бъдат надеждно оценени.

Доказателство за обезценка може да включва индикации, че длъжникът или група от длъжници преживяват значителна финансова трудност, неизпълнение или просрочие в плащанията на лихви или главници, вероятността това те ще влязат в несъстоятелност или друга финансова реорганизация и, когато наблюдаваните данни показват, че има такива и измеримо намаление на очакваните бъдещи парични потоци, като промени в просрочените задължения или икономическите условия, които съответстват на настройките по подразбиране. Ако има обективни доказателства, че е възникнала загуба от обезценка, размерът на загубата се измерва като разликата между балансовата стойност на актива и настоящата стойност от очакваните бъдещи парични потоци (с изключение на бъдещите очакваните кредитни загуби, които още не са направени), дисконтирани с помощта на първоначалния ефективен лихвен процент на актива. Балансовата стойност на актива се

намалява чрез използването на корективна сметка и размерът на загубата се признава в печалбата или загубата като разход за кредитни загуби.

Обезценените дългове, заедно със свързаните с тях обезценки, се отписват, когато няма реалистична перспектива за това бъдещо възстановяване и всички обезпечения са реализирани или са били прехвърлени към Фонда. Ако предишното отписване по-късно се възстановява, възстановяването се кредитира към разходите за кредитни загуби.

Приходите от лихви по обезценените финансови активи се признават, като се използва лихвеният процент, използван за дисконтиране на бъдещите парични потоци с цел измерване на загубата от обезценка.

4.4.5. Класификация, първоначално отчитане и последващо оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Фонда включват задължения към свързани лица и други задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Фонда не е определил даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

Фондът не е определял свои пасиви като оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

4.5. Финансови инструменти, съгласно МСС 39, до 31.12.2017

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.

4.5.1. 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 собствения капитал, 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 собствения капитал 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.

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 съотношението цена - печалба на дружества аналози;
- метод на нетната балансова стойност на активите;
- метод на дисконтираните нетни парични потоци.

4.5.2. 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.

4.6. Приходи от лихви и дивиденди иходи

Приходите от лихви са свързани с банкови влогове и лихвоносни ценни книжа. Те се отчитат текущо по метода на ефективната лихва, съгласно изискванията на МСФО 9 „Финансови инструменти“.

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

4.7. Разходи за лихви

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективната лихва.

4.8. Нетна печалба/(загуба) от финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

Нетните печалби или загуби от финансови активи и пасиви отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата са промени в справедливата стойност на финансовите активи и пасиви, държани за търгуване или определени при първоначалното признаване по справедлива стойност през печалбата или загубата, и изключват приходите и разходите за лихви и дивиденди.

4.9. Оперативни 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 5% 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“). При обратно изкупуване на дялове от Алфа Индекс Имоти, инвеститорът заплаща транзакционни разходи в размер на 0.50% от нетната стойност на активите на един дял.

4.10. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, безсрочни депозити и депозити до 3 месеца, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрацаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.11. Данъци върху дохода

Съгласно Закона за корпоративното подоходно облагане, чл. 174 Колективните инвестиционни схеми, които са допуснати за публично предлагане в Република България, и националните инвестиционни фондове по Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране не се облагат с корпоративен данък.

4.12. Нетни активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове

Класификация на дялове, подлежащи на обратно изкупуване

Дялове, подлежащи на обратно изкупуване се класифицират като инструмент на собствения капитал когато:

- Дяловете, подлежащи на обратно изкупуване дават право на притежателя на пропорционален дял от нетните активи на Фонда в случай на ликвидация на Фонда;
- Дяловете, подлежащи на обратно изкупуване, са в класа инструменти, който е подчинен на всички други класове инструменти;

- Всички дялове, подлежащи на обратно изкупуване в класа инструменти, които са подчинени на всички останали класове инструменти, имат идентични характеристики;
- Дяловете, подлежащи на обратно изкупуване, не включват договорно задължение за изплащане на парични средства или доставка на друг финансов актив, различни от правата на притежателя, за пропорционален дял от нетните активи на Фонда;
- Общите очаквани парични потоци, които се отнасят до дяловете, подлежащи на обратно изкупуване през срока на действие на инструмента, се основават основно на печалбата или загубата, промяната в признатите нетни активи или промяната в справедливата стойност на признатите и непризнатите нетни активи на Фонда през живота на инструмента;

Освен дяловете, подлежащи на обратно изкупуване, притежаващи всички изброени по-горе характеристики, Фондът не трябва да има друг финансов инструмент или договор, който да има:

- Общо парични потоци, базирани основно на печалбата или загубата, промяната в признатите нетни активи или промяната в справедливата стойност на признатите и непризнатите нетни активи на Фонда;
- Ефект от съществено ограничаване на остатъчната възвръщаемост на дяловете, подлежащи на обратно изкупуване.

В отчета за печалбата и загубата и другия всеобхватен доход не се признават печалби или загуби от емититането, обратното изкупуване или анулирането 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 „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 Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ) обнародван на 04 Октомври 2011 г.,
- Наредба № 44 от 20.10.2011 г. за изискванията към дейността на колективните инвестиционни схеми, управляващите дружества, националните инвестиционни фондове и лицата, управляващи алтернативни инвестиционни фондове;
- 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.

Нетната стойност на активите на Фонда се изчислява, като от стойността на всички активи се извади стойността на пасивите.

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

4.13. 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.

4.14. 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:

При съставянето на финансовия отчет са използвани следните методи, оценки и подходи:

- 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. 38 и сл. от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ);
- Последващата оценка на активите на Фонда се извършва в съответствие с Правилата за оценка на портфейла и определяне на НСА на Фонда и Наредба №44 от 20 Октомври 2011 г. на КФН 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;
- Фондът е организиран и се управлява от Управляващо дружество, а дейността на Фонда е подчинена на множество нормативни изисквания и инвестиционни ограничения. Фондът не притежава материални и нематериални активи, инвестиционни имоти, както и няма право да сключва лизингови договори, поради което не е приемана счетоводна политика относно отчитането на този тип активи;
- Фондът няма собствен персонал, поради което не е приемана 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.

4.15. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

При изготвянето на представения финансов отчет значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Фонда и основните източници на несигурност на счетоводните приблизителни оценки не се различават от тези, оповестени в годишния финансов отчет на Фонда към 31 декември 2017 г., с изключение на промените в новоприетия МСФО 9.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.15.1. Справедлива стойност на финансовите инструменти

Фондът използва техники за оценяване на справедливата стойност на финансови инструменти при липса на котирани 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.

4.15.2. Измерване на очакваните кредитни загуби езценка

Кредитните загуби представляват разликата между всички договорни парични потоци, дължими на Фонда и всички парични потоци, които Фондът очаква да получи. Очакваните кредитни загуби са вероятно претеглена оценка на кредитните загуби, които изискват преценката на Фонда.

Очакваните кредитни загуби са дисконтирани с първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент за закупени или първоначално създадени финансови активи с кредитна обезценка).

5. Ефект от промяна на счетоводната политика

Както е оповестено в бележка 0, МСФО 9 е приложен без преизчисляване на сравнителната информация. Прекласификациите и корекциите, произтичащи от тези промени в счетоводната политика на Фонда, не се отразяват в отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 г., а се признават в отчета за финансовото състояние към 1 януари 2018 г.

Следващата таблица показва корекциите, признати за всяка отделна позиция. Позиции, които не са били засегнати от промените, не са включени.

Отчет за финансовото състояние

Активи	31 декември 2017 хил. лв.	МСФО 9 хил. лв.	1 януари 2018 хил. лв. Преизчислен
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	-	249	249
Финансови активи на разположение за продажба	249	(249)	-
Общо активи	249	-	249
Нетни активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове			
Резерв от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба	94	(94)	-
Натрупана загуба	(434)	94	(340)
Общо Нетни активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове	(340)	-	(340)

Общият ефект върху натрупаната загуба на Фонда към 1 януари 2018 г. е представен, както следва:

	Неразпределена печалба хил. лв.
Крайно салдо към 31 декември 2017 г. – МСС 39	(434)
Корекции от прилагането на МСФО 9:	
Прекласифициране на инвестиции на разположение за продажба в инвестиции по справедлива стойност през печалбата или загубата	94
Начално салдо към 1 януари 2018 г. – МСФО 9	(340)

6. Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата

	2018 ‘000 лв.	2017 ‘000 лв.
Финансови активи държани за търгуване		
Инвестиции в акции	263	249
	263	249

През отчетните периоди няма блокирани инвестиции.

Според използвания модел за оценка съгласно Правилата за оценка на Фонда, финансовите активи, държани за търгуване се категоризират по следния начин:

В хиляди лева, към 31.12.2018 г.	Справедлива стойност определена чрез котировки от активни пазари	Справедлива стойност – определена чрез други наблюдаеми пазарни данни	Общо
Български акции	223	40	263
Общо	223	40	263
Дял	84.90%	15.10%	100%

Справедливата стойност на български акции и права, допуснати до или търгувани на регулиран пазар или друго място за търговия в Република България, се определя:

- по среднопретеглена цена на сключените сделки за последния работен ден;
- по средноаритметично от най-високата цена “купува” от поръчките валидни към момента на затваряне на регулирания пазар в последния работен ден и среднопретеглената цена на сключените със съответната ценна книга сделки за същия ден;
- по среднопретеглена цена на сключените сделки за най-близкия ден през последния 30-дневен период, предхождащ деня на оценката, за който има сключени сделки;

7. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Фондът, държи в портфейла си финансови активи, държани за търгуване, които се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата, съгласно възприетата счетоводна политика. За оценяването на същите се прилагат специфични методи, съгласно Правилата за оценка на активите и приложимата нормативна уредба.

Към 31 декември 2018 г. балансовата стойност на финансовите активи, държани за търгуване (детайлно представени в пояснение б от финансовия отчет) в размер на 263 хил. лв. (2017 г.: 249 хил. лв.) е тяхната справедлива стойност.

Следната таблица представя финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност.

Тази йерархия групира финансовите активи и пасиви в три нива въз основа на значимостта на входящата информация, използвана при определянето на справедливата стойност на финансовите активи и пасиви. Йерархията на справедливата стойност включва следните нива:

- 1 ниво: пазарни цени (некоригирани) на активни пазари за идентични активи или пасиви;
- 2 ниво: входяща информация, различна от пазарни цени, включени на ниво 1, която може да бъде наблюдавана по отношение на даден актив или пасив, или пряко (т. е. като цени) или косвено (т. е. на база на цените); и
- 3 ниво: входяща информация за даден актив или пасив, която не е базирана на наблюдавани пазарни данни.

Даден финансов актив или пасив се класифицира на най-ниското ниво на значима входяща информация, използвана за определянето на справедливата му стойност.

Следната таблица анализира в йерархията на справедливата стойност активите и пасивите на Фонда, оценени по справедлива стойност към 31 декември 2018 г.

	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Общо '000 лв.
Групи финансови активи държани за търгуване			
Български акции	223	40	263
Общо	223	40	263

Определяне на справедливата стойност

Справедливата стойност на финансовите активи търгувани на активни пазари (каквито са публично търгуемите 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.

8. Пари и парични еквиваленти

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разплащателна сметка в банка депозитар в:		
- български лева	285	295
	285	295

Към 31 декември 2018 г. Фондът няма депозити.

Фондът няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Дружеството е извършило оценка на очакваните кредитни загуби върху парични средства и парични еквиваленти. Оценената стойност е в размер под 0.1% от брутната стойност на паричните средства, депозирани във финансови институции, поради което е определена като несъществена и не е начислена във финансовите отчети на Дружеството.

9. Нетни активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове

9.1 Брой дялове в обращение и номинална стойност на дяловете

	2018		2017	
	Брой дялове	Номинална стойност на 1 дял	Брой дялове	Номинална стойност на 1 дял
Към 1 януари	596 781	1	495 599	1
Емитирани дялове	24 434	1	123 369	1
Обратно изкупени дялове	(2 704)	1	(22 187)	1
Към 31 декември	<u>618 511</u>	<u>1</u>	<u>596 781</u>	<u>1</u>

9.2 Емитирани дялове по нетна стойност на активите на един дял

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Емитиран капитал	619	597
Премии свързани с капитала	612	611
Отбивни свързани с капитала	(328)	(325)
	<u>903</u>	<u>883</u>

9.3 Нетна стойност на активите на един дял

Нетната стойност на активите на един дял към 21 декември 2018 г. е 547 157 лв. и е изчислена за целите на настоящия финансов отчет и спазване на принципите на МСФО.

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 21.12.2018 г., като нетна стойност на активите на един дял е 0.8846 лв., а стойността на нетните активи на Фонда към 21.12.2018 г. възлиза на 547 157.

9.4. 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:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Резерв от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба в началото на периода	<u>94</u>	<u>50</u>
Печалби от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба, признати директно в нетните активи	-	330
(Загуби) от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба, признати директно в нетните активи	-	(280)
(Загуби) 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, в това число:	-	(6)
Прехвърляне на резерв от последваща оценка на финансови активи на 01.01.2018 към неразпределена печалба/загуба	(94)	-

Резерв от последваща оценка на финансови активи на разположение за продажба в края на периода

- 94

10. Приходи от дивиденди

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Дивиденди	3	5
	<u>3</u>	<u>5</u>

11. Нетна печалба/(загуба) от финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата (Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	311	-
Печалби от сделки с финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	(313)	-
Загуби от сделки с финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	1	-
	<u>(3)</u>	-
	<u>(4)</u>	-

Нетна печалба / (загуба) от финансови активи на разположение за продажба (до 31.12.2017)

	2018 '000 лв.	2017 '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
(Загуби) 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, в това число:	-	-
	<u>-</u>	<u>7</u>

12. Разходи за възнаграждение на Банка депозитар

Годишното възнаграждение за банката депозитар „Юробанк България“ АД, където се съхраняват активите на Фонда, е 3 413 лв. и представлява 0.65 % от средната годишна стойност на нетните активи на Фонда. За 2017 г. годишното възнаграждение на банката депозитар е 3 200 лв., представляващо 0.76% от средната годишна стойност на активите на Фонда.

13. Други оперативни разходи

Другите оперативните разходи извършвани от Фонда, в размер на 3 хил.лв. (2017 г.: 3 хил.лв.) са основно свързани с такси към Комисията за финансов надзор, Централен депозитар АД, одиторско възнаграждение и др.

14. Свързани лица

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

14.1. Сделки през годината

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

14.1.1. Сделки с Управляващото дружество

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Разходи за възнаграждение	(8)	(6)

Годишното възнаграждение на Управляващото дружество е в размер на 7 929 лв., което представлява 1.50% от средната годишна стойност на активите на Фонда.

14.2. Разчети със свързани лица в края на годината

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Задължение към: - управляващо дружество	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>1</u>	<u>1</u>

Задължението към Управляващото дружество представлява начисленото възнаграждение за месец декември 2018 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.

15. Безналични сделки

През представените отчетни периоди Фондът не е осъществявал инвестиционни и финансови сделки, при които не са използвани пари или парични еквиваленти и които не са отразени в отчета за паричните потоци.

16. Условни активи и условни пасиви

През периода Фондът няма условни активи или други поети задължения.

През годината няма предявени правни искове към Фонда.

17. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Фонда могат да бъдат представени в следните категории:

Финансови активи	Пояснение	2018	2017
		хил. лв.	хил. лв.
Дългови инструменти по амортизирана стойност:			
Пари и парични еквиваленти	9	285	-
		<u>285</u>	<u>-</u>
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата:			
Капиталови инструменти	6	263	-
		<u>263</u>	<u>-</u>
Финансови активи (до 31.12.2017)	Пояснение	2018	2017
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови активи на разположение за продажба:			
Капиталови инструменти	6	-	249
		<u>-</u>	<u>249</u>
Кредити и вземания:			
Пари и парични еквиваленти	9	-	295
		<u>-</u>	<u>295</u>
Финансови пасиви	Пояснение	2018	2017
		хил. лв.	хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения към свързани лица	14.2	1	1
		<u>1</u>	<u>1</u>

Вижте пояснение 4.4 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Методите, използвани за оценка на справедливите стойности, са описани в пояснение 7. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 18.

18. 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;

- Изпълнителен директор – контролира процеса на одобрение и прилагане на адекватни политики и процедури в рамките на приетата стратегия за управление на риска;
- Отдел „Контрол 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 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 2018 г. са 47.94 % от активите на Фонда. Подобно развитие би довело до отчитане на преоценъчни загуби и съответното намаляване на нетната стойност на активите.

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:

18.1. Анализ на пазарния риск

За следенето на пазарния риск ежедневно се изчислява модифицирана дюрация и стандартно отклонение на портфейла. 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 2018 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.

Основните разновидности на пазарния риск – валутен, лихвен и ценови, на които е изложен Фондът в своята дейност, са разгледани по-долу.

18.1.1. 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.

18.1.2. Лихвен риск

Лихвен риск е рискът, при който справедливата стойност на бъдещите парични потоци на даден финансов инструмент се колебаят в резултат на промените в пазарните лихвени проценти. Чувствителността на ценна книга към изменението на нивото на лихвените проценти се измерва чрез дюрацията, като УД използва метода на модифицираната дюрация за измерване на лихвения 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.

18.1.3. 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.

Към края на отчетния период – 31.12.2018 г. търгуемите финансови инструменти формират 100% от активите на Фонда. С цел редуциране на ценовия риск Фондът диверсифицира портфейла си от финансови инструменти, спазвайки инвестиционните ограничения.

18.2. 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:

	2018 '000 лв.	2017 '000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Дългови инструменти по амортизирана стойност		
Пари и парични еквиваленти	285	-
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата	263	-
Финансови активи на разположение за продажба	-	249
Пари и парични еквиваленти	-	295
	548	544

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.

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.

Фондът редовно следи за навременното получаване на дължимите парични суми, като информацията се използва за анализ на кредитния риск на контрагентите.

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

18.3. Анализ на ликвиден риск

За да се избегнат ликвидни проблеми, се извършва контрол и оценка на ликвидността и паричните потоци на Фонда, като се предприемат и активни действия като поддържане на депозит „на виждане“, краткосрочни депозити до 3 месеца.

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, месечна 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 над 5% от нетната стойност на активите, което е показателно, че през периода Фондът не е бил изложен на съществено 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.

Матуритетната структура по остатъчен срок по балансова стойност на активите и пасивите е изготвен според договорните падежи за депозити и ценни книжа:

към 31.12.2018 г.	до 3 месеца	Без матуритет	Обща сума
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Пари и парични еквиваленти	-	285	285
Акции	-	263	263
Общо активи	-	548	548
Текущи задължения	1	-	1
Общо пасиви	1	-	1

УД и Фондът следват задълженията за ликвидност съгласно нормативна уредба за ликвидни средства, с които Фондът трябва постоянно да разполага. През 2018 г. ликвидните средства са били винаги над нормативно определения минимум и не са ползвани външни източници на ликвидни средства.

Към 31 декември 2018 г. задълженията на Фонда възлизат на 1 096 лв., дължими към Управляващото дружество, банка депозитар и инвестиционният посредник на фонда и са погасени изцяло в началото на 2019 г.

към 31.12.2017 г.	до 3 месеца	Без матуритет	Обща сума
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Пари и парични еквиваленти	-	295	295

Акции	-	249	249
Общо активи	-	544	544
Текущи задължения	1	-	1
Общо пасиви	1	544	544

УД и Фондът следват задълженията за ликвидност съгласно нормативна уредба за ликвидни средства, с които Фондът трябва постоянно да разполага. През 2017 г. ликвидните средства са били винаги над нормативно определения минимум и не са ползвани външни източници на ликвидни средства.

Към 31 декември 2017 г. задълженията на Фонда възлизат на 823 лв., дължими към Управляващото дружество, банка депозитар и инвестиционният посредник на фонда и са погасени изцяло в началото на 2018 г.

Информация съгласно насоките на CESR за измерване на риска и изчисляване на обща рискова експозиция и риска на насрещната страна при колективните инвестиционни схеми (The CESR Guidelines 10-788)

УД „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД не използва метода „стойност под риск“ (VaR) при изчисляването на общата рискова експозиция на управляваните от него колективни инвестиционни схеми.

Съгласно Правилата и Проспекта при управлението на ДФ „Алфа Индекс Имоти“, УД измерва общия риск на портфейла чрез историческата волатилност на цената на дяловете чрез стандартно отклонение. УД следи ежедневно ограниченията на инвестициите по групи финансови инструменти, описани в Правилата и Проспекта на фонда. Общата рискова експозиция на Фонда се изчислява най-малко един път месечно, а при необходимост може да се изчислява и по-често.

Отдел „Контрол и управление на риска“ при осъществяване на своите задължения използва коефициент за историческа волатилност. Наблюдението се прави на база измерването на стандартното отклонение на седмичните изменения за период обхващащ 2 години.

УД „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД не извършва хеджиращи операции, имащи за цел да намалят валутния риск, тъй като „Алфа Индекс Имоти“ инвестира в инструменти, деноминирани в твърда валута.

Управляващото дружество използва метода на модифицираната дюрация, за да измери лихвения риск, свързан с всяка ценна книга, която е базирана на лихвен процент.

19. 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 „Нормативно съответствие и вътрешен контрол“, отдел „Контрол и управление на риска“ и активното взаимодействие с отдел „Счетоводство“ съгласно правилата за вътрешната структура и вътрешния контрол на Управляващото дружество.

20. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на съставяне на финансовия отчет и датата на одобрението на отчета от Съвета на директорите.

21. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2018 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от съвета на директорите на 08.03.2019 г.