

СПРАВКИ	
за договорни фондове и инвестиционни дружества	
Данни за отчетния период	
Начална дата:	1.1.2019
Крайна дата:	30.6.2019
Дата на изготвяне на отчета:	17.7.2019
Данни за поднадзорното лице	
Наименование на ДФ/ИД:	ДФ АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ
Номер РГ:	РГ 05-1252
ЕИК:	175062532
Адрес на управление:	гр. София, ул. Кракра 18
Адрес за кореспонденция:	гр. София, ул. Кракра 18
Телефон:	024210513
E-mail:	aam@alfafunds.com
Данни за управляващото дружество	
Наименование на УД:	АЛФА АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ ЕАД
Номер РГ:	08-17
ЕИК:	175037316
Представяващ:	ИВАН ДЕНЧЕВ НЕНКОВ
Данни за представените справки	
Съставител:	Спаска Спасова-Димова
Длъжност:	Счетоводител
Телефон:	02/4111444
E-mail:	accounting@alfafunds.com

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
на ДФ АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ
към 30.06.2019 г.

Дата: 17.7.2019 г.
Съставител: Спаска Спасова-Димова
Ръководител: ИВАН ДЕНЧЕВ НЕНКОВ

(в лева)

АКТИВИ	Код	Текущ период	Предходен период	СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ	Код	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	а	б	1	2
А. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ				А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ			
I. Финансови активи				I. Основен капитал	SB.2.1.1.0.0.0	618 511	618 511
1. Ценни книжа, в т.ч.:	SB.1.1.1.1.0.0	0	0	II. Резерви			
акции	SB.1.1.1.1.1.0			1. Премийни резерви при емитиране/обратно изкупуване на акции/дялове	SB.2.1.2.1.0.0	283 906	283 906
дългови	SB.1.1.1.1.2.0			2. Резерви от последващи оценки на активи и пасиви	SB.2.1.2.2.0.0		
2. Други финансови инструменти	SB.1.1.1.2.0.0			3. Общи резерви	SB.2.1.2.3.0.0		
Общо за група I	SB.1.1.1.0.0.0	0	0	Общо за група II	SB.2.1.2.0.0.0	283 906	283 906
II. Други нетекущи активи	SB.1.1.2.0.0.0			III. Финансов резултат			
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А	SB.1.1.0.0.0.0	0	0	1. Натрупана печалба (загуба), в т.ч.:	SB.2.1.3.1.0.0	-355 552	-340 248
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ				неразпределена печалба	SB.2.1.3.1.1.0		94 280
I. Парични средства				непокритата загуба	SB.2.1.3.1.2.0	-355 552	-434 528
1. Парични средства в каса	SB.1.2.1.1.0.0			2. Текуща печалба	SB.2.1.3.2.0.0		
2. Парични средства по безсрочни депозити	SB.1.2.1.2.0.0	236 810	285 244	3. Текуща загуба	SB.2.1.3.3.0.0	-5 246	-15 304
3. Парични средства по срочни депозити	SB.1.2.1.3.0.0			Общо за група III	SB.2.1.3.0.0.0	-360 797	-355 552
4. Блокирани парични средства	SB.1.2.1.4.0.0			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ А	SB.2.1.0.0.0.0	541 619	546 865
Общо за група I	SB.1.2.1.0.0.0	236 810	285 244	Б. ТЕКУЩИ ПАСИВИ			
II. Текущи финансови инструменти				1. Задължения, свързани с дивиденди	SB.2.2.1.1.0.0		
1. Ценни книжа, в т.ч.:	SB.1.2.2.1.0.0	302 814	262 713	2. Задължения към финансови институции, в т.ч.:	SB.2.2.1.2.0.0	1 019	1 084
акции	SB.1.2.2.1.1.0	302 814	262 713	към банка депозитар	SB.2.2.1.2.1.0	348	291
права	SB.1.2.2.1.2.0			към управляващо дружество	SB.2.2.1.2.2.0	671	793
дългови	SB.1.2.2.1.3.0			към кредитни институции	SB.2.2.1.2.3.0		
други	SB.1.2.2.1.4.0			3. Задължения към контрагенти	SB.2.2.1.3.0.0	57	
2. Инструменти на паричния пазар	SB.1.2.2.2.0.0			4. Задължения, свързани с възнаграждения	SB.2.2.1.4.0.0		
3. Дялове на колективни инвестиционни схеми	SB.1.2.2.3.0.0			5. Задължения към осигурителни предприятия	SB.2.2.1.5.0.0		
4. Деривативни финансови инструменти	SB.1.2.2.4.0.0			6. Данъчни задължения	SB.2.2.1.6.0.0		
5. Блокирани	SB.1.2.2.5.0.0			7. Задължения, свързани с емитиране	SB.2.2.1.7.0.0		
6. Други финансови инструменти	SB.1.2.2.6.0.0			8. Задължения, свързани с обратно изкупуване	SB.2.2.1.8.0.0		
Общо за група II	SB.1.2.2.0.0.0	302 814	262 713	9. Задължения, свързани със сделки с финансови инструменти	SB.2.2.1.9.0.0		12
III. Нефинансови активи				10. Други	SB.2.2.1.10.0.0		
1. Вземания, свързани с лихви	SB.1.2.3.1.0.0			ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б	SB.2.2.0.0.0.0	1 076	1 096
2. Вземания по сделки с финансови инструменти	SB.1.2.3.2.0.0		4				
3. Вземания, свързани с емитиране	SB.1.2.3.3.0.0						
4. Други	SB.1.2.3.4.0.0	3 072					
Общо за група III	SB.1.2.3.0.0.0	3 072	4				
IV. Разходи за бъдещи периоди	SB.1.2.4.0.0.0						
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ Б	SB.1.2.0.0.0.0	542 695	547 961				
СУМА НА АКТИВА	SB.1.0.0.0.0.0	542 695	547 961	СУМА НА ПАСИВА	SB.2.0.0.0.0.0	542 695	547 961

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
на ДФ АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ
за периода 01.01.2019 - 30.06.2019

Дата: 17.7.2019 г.
Съставител: Спаска Спасова-Димова
Ръководител: ИВАН ДЕНЧЕВ НЕНКОВ
(в лева)

РАЗХОДИ	Код	Текущ период	Предходен период	ПРИХОДИ	Код	Текущ период	Предходен период
а	б	1	2	а	б	1	2
А. Разходи за дейността				А. Приходи от дейността			
I. Финансови разходи				I. Финансови приходи			
1. Разходи за лихви	OD.1.1.1.1.0.0			1. Приходи от дивиденди	OD.2.1.1.1.0.0	3 072	
2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи	OD.1.1.1.2.0.0			2. Положителни разлики от операции с финансови активи	OD.2.1.1.2.0.0	370	921
3. Отрицателни разлики от последваща оценка на финансови активи	OD.1.1.1.2.1.0	167 216	183 174	3. Положителни разлики от последваща оценка на финансови активи	OD.2.1.1.2.1.0	166 503	179 529
4. Разходи, свързани с валутни операции	OD.1.1.1.3.0.0			4. Приходи, свързани с валутни операции	OD.2.1.1.3.0.0		
5. Други финансови разходи	OD.1.1.1.4.0.0	1 956	119	5. Приходи от лихви	OD.2.1.1.4.0.0	187	212
				6. Други	OD.2.1.1.5.0.0		
Общо за група I	OD.1.1.1.0.0.0	169 171	183 294	Общо за група I	OD.2.1.1.0.0.0	170 131	180 662
II. Нефинансови разходи				II. Нефинансови приходи			
1. Разходи за материали	OD.1.1.2.1.0.0						
2. Разходи за външни услуги	OD.1.1.2.2.0.0	6 206	8 166				
3. Разходи за амортизация	OD.1.1.2.3.0.0						
4. Разходи, свързани с възнаграждения	OD.1.1.2.4.0.0						
5. Други	OD.1.1.2.5.0.0						
Общо за група II	OD.1.1.2.0.0.0	6 206	8 166	Общо за група II	OD.2.1.2.0.0.0		
Б. Общо разходи за дейността (I+II)	OD.1.1.0.0.0.0	175 377	191 460	Б. Общо приходи от дейността (I+II)	OD.2.1.0.0.0.0	170 131	180 662
В. Печалба преди облагане с данъци	OD.1.3.0.0.0.0	0	0	В. Загуба преди облагане с данъци	OD.2.2.0.0.0.0	5 246	10 798
III. Разходи за данъци	OD.1.4.0.0.0.0						
Г. Нетна печалба за периода (B-III)	OD.1.5.0.0.0.0	0	0	Г. Нетна загуба за периода	OD.2.3.0.0.0.0	5 246	10 798
ВСИЧКО (Б+III+Г)	OD.1.6.0.0.0.0	175 377	191 460	ВСИЧКО (Б+Г)	OD.2.4.0.0.0.0	175 377	191 460

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ ПО ПРЕКИЯ МЕТОД
на ДФ АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ
за периода 01.01.2019 - 30.06.2019

Дата: 17.7.2019 г.
Съставител: Спаска Спасова-Димова
Ръководител: ИВАН ДЕНЧЕВ НЕНКОВ
(в лева)

Наименование на паричните потоци	Код	Текущ период			Предходен период		
		Постъпления	Плащания	Нетен поток	Постъпления	Плащания	Нетен поток
а	б	1	2	3	4	5	6
А. Парични потоци от оперативна дейност							
1. Парични потоци, свързани с емитиране и обратно изкупуване на акции/дялове	OPP.1.1.0.0.0.0			0			0
2. Парични потоци, свързани с получени заеми, в т.ч.: лихви	OPP.1.2.0.0.0.0 OPP.1.2.1.0.0.0			0			0
3. Плащания при разпределения на печалби	OPP.1.3.0.0.0.0			0			0
4. Парични потоци, свързани с валутни операции	OPP.1.4.0.0.0.0			0			0
5. Други парични потоци от оперативна дейност	OPP.1.5.0.0.0.0			0			0
Всичко парични потоци от оперативна дейност (А):	OPP.1.0.0.0.0.0	0	0	0	0	0	0
Б. Парични потоци от инвестиционна дейност							
1. Парични потоци, свързани с текущи финансови активи	OPP.2.1.0.0.0.0	9 596	-50 036	-40 440	14 071	-45 386	-31 315
2. Парични потоци, свързани с нетекущи финансови активи	OPP.2.2.0.0.0.0			0			0
3. Лихви, комисиони и др. подобни	OPP.2.3.0.0.0.0	187	-197	-10	212	-94	118
4. Получени дивиденди	OPP.2.4.0.0.0.0			0			0
5. Парични потоци, свързани с управляващо дружество	OPP.2.5.0.0.0.0		-4 171	-4 171		-3 905	-3 905
6. Парични потоци, свързани с банка-депозитар	OPP.2.6.0.0.0.0		-1 713	-1 713		-1 685	-1 685
7. Парични потоци, свързани с данъци	OPP.2.7.0.0.0.0			0			0
8. Други парични потоци от инвестиционна дейност	OPP.2.8.0.0.0.0			0			0
Всичко парични потоци от инвестиционна дейност (Б):	OPP.2.0.0.0.0.0	9 783	-56 118	-46 335	14 283	-51 070	-36 787
В. Парични потоци от неспециализирана дейност							
1. Парични потоци, свързани с други контрагенти	OPP.3.1.0.0.0.0		-2 099	-2 099		-2 299	-2 299
2. Парични потоци, свързани с нетекущи активи	OPP.3.2.0.0.0.0			0			0
3. Парични потоци, свързани с възнаграждения	OPP.3.3.0.0.0.0			0			0
4. Парични потоци, свързани с данъци	OPP.3.4.0.0.0.0			0		-90	-90
5. Други парични потоци от неспециализирана дейност	OPP.3.5.0.0.0.0			0		-119	-119
Всичко парични потоци от неспециализирана дейност (В):	OPP.3.0.0.0.0.0	0	-2 099	-2 099	0	-2 508	-2 508
Г. Изменение на паричните средства през периода (А+Б+В)	OPP.4.0.0.0.0.0	9 783	-58 218	-48 435	14 283	-53 578	-39 295
Д. Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	OPP.5.0.0.0.0.0			285 244			294 276
Е. Парични средства и парични еквиваленти в края на периода, в т.ч.:	OPP.6.0.0.0.0.0			236 810			254 981
по безсрочни депозити	OPP.6.1.0.0.0.0			236 810			254 981

Забележка: Плащанията в колони 2 и 5 да се представят с отрицателен знак!

ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ
на ДФ АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ
за периода 01.01.2019 - 30.06.2019

Дата: 17.7.2019 г.
Съставител: Спаска Спасова-Димова
Ръководител: ИВАН ДЕНЧЕВ НЕНКОВ
(в лева)

ПОКАЗАТЕЛИ	Код	Основен капитал	Резерви			Натрупани печалби/загуби		Общо собствен капитал
			премии от емисия (премиен резерв)	резерв от последващи оценки	общии резерви	печалба	загуба	
а	б	1	2	3	4	5	6	7
Салдо към началото на предходния отчетен период	OSK.2.0.0.0.0.0	596 781	283 906			94 280	-449 832	525 135
Салдо в началото на отчетния период	OSK.3.0.0.0.0.0	618 511	283 906	0	0	94 280	-449 832	546 865
Промени в началните салда поради:	OSK.4.0.0.0.0.0	0	0	0	0	0	0	0
- ефект от промени в счетоводната политика	OSK.4.1.1.0.0.0							0
- корекция на грешки от минали периоди	OSK.4.1.2.0.0.0							0
Коригирано салдо в началото на отчетния период	OSK.5.0.0.0.0.0	618 511	283 906	0	0	94 280	-449 832	546 865
Изменение за сметка на собствениците, в т.ч.:	OSK.6.0.0.0.0.0	0	0	0	0	0	0	0
- емитиране	OSK.6.1.1.0.0.0							0
- обратно изкупуване	OSK.6.1.2.0.0.0							0
Нетна печалба/загуба за периода	OSK.7.0.0.0.0.0					0	-5 246	-5 246
1. Разпределение на печалбата за:	OSK.7.1.0.0.0.0	0	0	0	0	0	0	0
- дивиденди	OSK.7.1.1.0.0.0							0
- други	OSK.7.1.2.0.0.0							0
2. Покриване на загуби	OSK.7.2.0.0.0.0					-94 280	94 280	0
3. Последващи оценки на дълготрайни материални и нематериални активи, в т.ч.:	OSK.7.3.0.0.0.0	0	0	0	0	0	0	0
а) увеличения	OSK.7.3.1.0.0.0							0
б) намаления	OSK.7.3.2.0.0.0							0
4. Последващи оценки на финансови активи и инструменти, в т.ч.:	OSK.7.4.0.0.0.0	0	0	0	0	0	0	0
а) увеличения	OSK.7.4.1.0.0.0							0
б) намаления	OSK.7.4.2.0.0.0							0
5. Други изменения	OSK.7.5.0.0.0.0							0
Салдо към края на отчетния период	OSK.7.0.0.0.0.0	618 511	283 906	0	0	0	-360 797	541 619
6. Други промени	OSK.8.0.0.0.0.0							0
Собствен капитал към края на отчетния период	OSK.9.0.0.0.0.0	618 511	283 906	0	0	0	-360 797	541 619

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 73, АЛ. 1 ОТ НАРЕДБА № 44
на ДФ АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ
за периода 01.01.2019 - 30.06.2019

Дата: 17.7.2019 г.
Съставител: Спаска Спасова-Димова
Ръководител: ИВАН ДЕНЧЕВ НЕНКО

Номер по ред	ПОКАЗАТЕЛИ	Код	Стойност
1	2	3	4
1	Валута, в която са емитирани дяловете	DI.1.0.0.0.0.1	BGN
2	Брой дялове в началото на отчетния период	DI.1.0.0.0.0.2	618 510,5971
3	Брой дялове към края на отчетния период	DI.1.0.0.0.0.3	618 510,5971
4	Брой емитирани дялове през отчетния период	DI.1.0.0.0.0.4	0,0000
5	Стойност на емитираните дялове през отчетния период (в лева)	DI.1.0.0.0.0.5	0,0000 лв.
6	Брой обратно изкупени дялове през отчетния период	DI.1.0.0.0.0.6	0,0000
7	Стойност на обратно изкупените дялове през отчетния период (в лева)	DI.1.0.0.0.0.7	0,0000 лв.
8	Нетна стойност на активите на един дял в началото на отчетния период (в съответната валута)	DI.1.0.0.0.0.8	0,8846
9	Нетна стойност на активите на един дял към края на отчетния период (в съответната валута)	DI.1.0.0.0.0.9	0,8757
10	Разходи/такси за управление към УД (в лева)	DI.1.0.0.0.0.10	4 049,22 лв.
11	Разходи/такси към депозитаря (в лева)	DI.1.0.0.0.0.11	1 770,69 лв.
12	Разходи/такси към инвестиционни посредници, свързани със сделки с активи от портфейла (в лева)	DI.1.0.0.0.0.12	167,50 лв.
13	Доходност от началото на годината (в %)	DI.1.0.0.0.0.13	-1,00%
14	Доходност от датата на публичното предлагане (в %)	DI.1.0.0.0.0.14	-1,00%
15	Доходност за последните 12 месеца (в %)	DI.1.0.0.0.0.15	-1,75%
16	Стандартно отклонение (в %)	DI.1.0.0.0.0.16	6,99%

**ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 73 , ал. 1, т. 5, букви А-Д ОТ НАРЕДБА 44 НА КФН
ЗА ДФ "АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ" КЪМ 30.06.2019 г.**

А) Брой дялове в обръщение към края на периода, брой емитирани и обратно изкупени дялове:

	01.01.2019-30.06.2019 г.
Брой дялове в началото на периода	618 510.5971 броя
Брой емитирани дялове	0.0000
Брой обратно изкупени дялове	0.0000
Брой дялове в обръщение към края на периода	618 510.5971 броя

Б) Нетна стойност на активите и нетна стойност на активите на един дял по последен портфейл

Стойност на нетните активи по последен портфейл от 28.06.2019 г.	Нетна стойност на активите на един дял по последен портфейл от 28.06.2019 г.
541 682.7800 лв.	0.8758 лв.

В) Структура на инвестициите на ДФ АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ

АКТИВИ	30.06.2019 г.	
Акции и права	302 814.02 лв.	55.80%
Парични средства	236 809.58 лв.	43.64%
Вземания от дивиденди	3 071.67 лв.	0.57%
ОБЩО АКТИВИ	542 695.27 лв.	100.00%
ЗАДЪЛЖЕНИЯ	1 076.19 лв.	-
НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ	541 619.08 лв.	-

Отраслова структура на инвестициите на ДФ АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ

Сектор	СТОЙНОСТ	ДЯЛ от НСА
Недвижими имоти БФБ	238166.39 лв.	43.89%
Холдинги	41447.63 лв.	7.64%
Финансови услуги	23200.00 лв.	4.27%
ОБЩО	302814.02 лв.	55.80%
ОБЩО АКТИВИ	542695.27 лв.	
НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ	541619.08 лв.	

Г) Промени в структурата на портфейла

Емитент	ISIN код	30.06.2019			сделки през периода (нетно)	31.12.2018		
		Брой	Стойност (лв.)	Дял		Брой	Брой	Стойност (лв.)
Адванс Терафонд АДСИЦ-София	BG1100025052	17800	33160	6.11%	5000	12800	25332	4.62%
Актив Пропъртис АДСИЦ-Пловдив	BG1100003059	3685	26164	4.82%	-1315	5000	37371	6.82%
Булленд инвестмънтс АДСИЦ-София	BG1100067054	27956	30752	5.67%	-100	28056	30020	5.48%
Ексклузив Пропърти АДСИЦ-София	BG1100083069	18700	21241	3.91%	0	18700	13885	2.53%
И Ар Джи Капитал - 3 АДСИЦ-София	BG1100069068	2400	7440	1.37%	0	2400	12600	2.30%
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ-София	BG1100018057	5800	313	0.06%	0	5800	551	0.10%
Прайм Пропърти БГ АДСИЦ-София	BG1100109039	55702	32029	5.90%	0	55702	35092	6.40%
Сити Дивелъпмънт АДСИЦ-София /в ликвидация/	BG1100013074	5050	0	0.00%	0	5050	-	0.00%
Софарма имоти АДСИЦ-София	BG1100031068	4000	25700	4.74%	500	3500	22313	4.07%
ФеърПлей Пропъртис АДСИЦ-София	BG1100042057	20000	9006	1.66%	0	20000	10100	1.84%
Фонд за недвижими имоти България АДСИЦ-София	BG1100001053	22470	46488	8.57%	3000	19470	36625	6.68%
Фонд Имоти АДСИЦ-София	BG1100036042	56900	1252	0.23%	0	56900	1992	0.36%
Агррия груп холдинг АД	BG1100085072	1500	13763	2.54%	500	1000	9850	1.80%
Елана Агрокредит АД-София	BG1100040101	20000	23200	4.27%	0	20000	22944	4.19%
Булгериън Инвестмънт Груп АДСИЦ-София	BG1100047056	5463	1623	0.30%	0	5463	1639	0.30%
Премиер Фонд АДСИЦ-Варна	BG1100009064	2000	3000	0.55%	0	2000	2400	0.44%
Синергон Холдинг АД-София	BG1100033981	28395	27685	5.10%	28395	0	0	0.00%
Общо			302 814.02	55.80%			262 713	47.94%
Обща стойност на активите			542 695 лв.				547 961 лв.	
Нетна стойност на активите			541 619 лв.				546 865 лв.	

Няма съществени изменения в структурата на портфейла за отчетния период. Преобладаващата част от извършените през периода сделки са единствено с цел спазване на инвестиционните ограничения, заложи в нормативната уредба и правилата на Фонда.

Д) Информация по чл. 73, ал. 1, т. 5, б. Д

Приходи от инвестиционни сделки

Приходи	Стойност
	30.06.2019 г.
Приходи от преценка на финансови активи и инструменти	166502.69 лв.
Приходи от лихви, в т.ч.:	187.02 лв.
-депозити	-
-разплащателни сметки	187.02 лв.
Приходи от операции с финансови инструменти	369.98 лв.
Приходи от съучастия	3071.67
Общо приходи:	170131.36 лв.

Разходи за периода

Разходи	Стойност
	30.06.2019 г.
Разходи по преценка на финансови активи и инструменти	167215.78 лв.
Възнаграждение на Управляващо дружество	4049.22 лв.
Разходи по операции с финансови инструменти	0.00 лв.
Възнаграждение на банката депозитар	1770.69 лв.
Други външни услуги- КФН, одит, ЦД и др.	2156.40 лв.
Други финансови разходи	185.00 лв.
Други разходи	-
Общо разходи	175377.09 лв.

Сума на активите	Сума на активите	Сума на активите	Сума на активите	Сума на активите	Сума на активите
31.01.2019	28.02.2019	31.03.2019	30.04.2019	31.05.2019	30.06.2019
546 959.13 лв.	555 754.00 лв.	550 581.85 лв.	526 185.14 лв.	547 559.42 лв.	542 695.27 лв.

През отчетния период няма разкрита вътрешна информация.

Няма задължения възникнали от сделки с деривативни инструменти по чл. 38, ал. 1, т. 7 и 8 от ЗДКИСДПКИ.