

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

ДФ Алфа Индекс Имоти

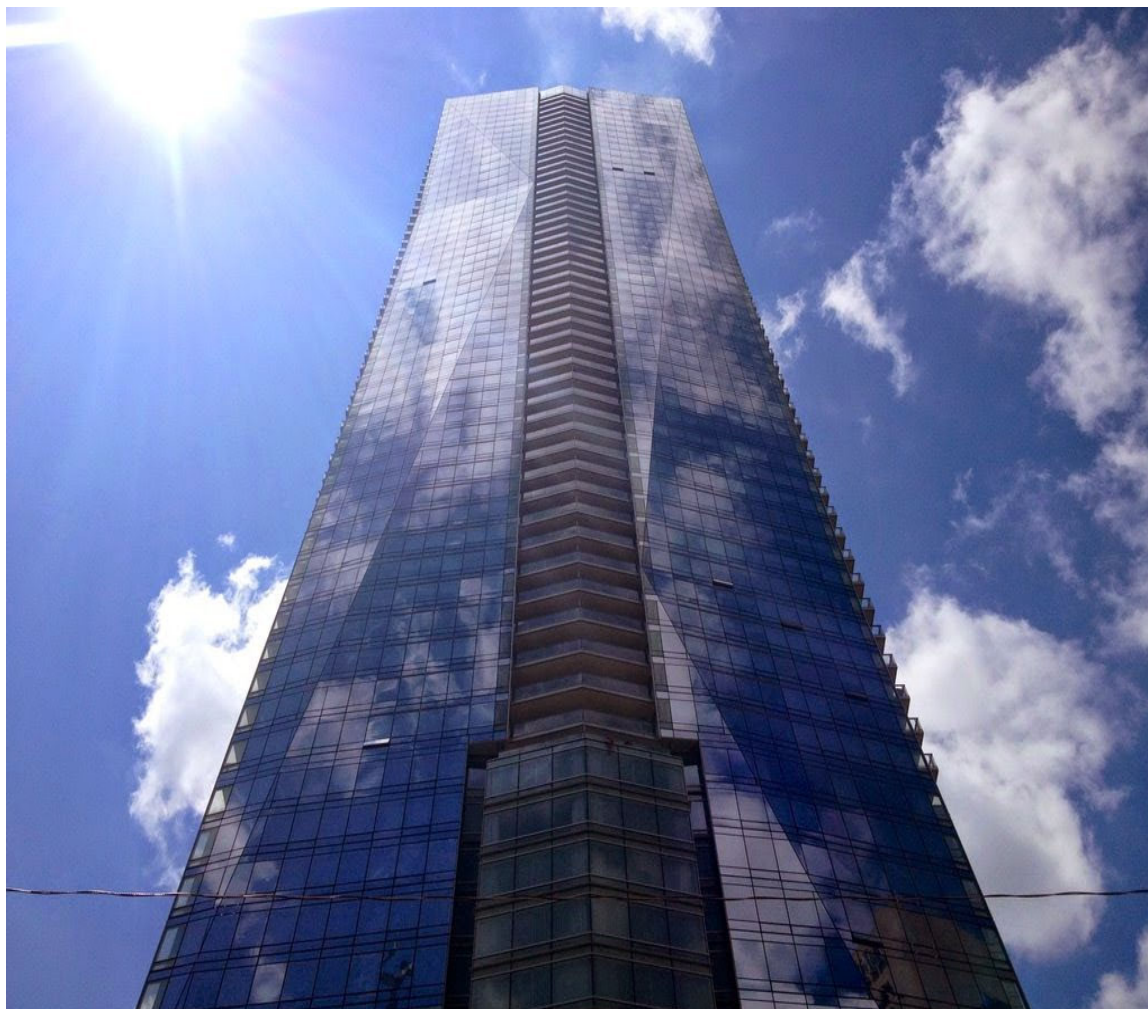
31 декември 2019 г.



Съдържание

	Страница
Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход	2
Отчет за промените в нетните активи, отнасящи се до инвеститорите в 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 2019 г.

	31.12.2017	31.12.2018	31.12.2019	Доходност[1] (%)
Нетна стойност на активите на един дял (НСАД)	0.9095	0.8846	0.8506*	-3.84%

* Данните за НСА на един дял за 2019 г. са на база на последен изготвен портфейл към 23.12.2019 г.

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

	минимална	максимална
Нетна стойност на активите на един дял	0.8380	0.9041
Емисионна стойност	0.8422	0.9086
Цена на обратно изкупуване	0.8338	0.8996

СЪСТОЯНИЕ НА СЕКТОРА ПРЕЗ 2019 г.

Изминалата 2019 година може да се определи като стабилизираща за сектора на недвижимите имоти. Статистиката за жилищните и офис площите показва, че в София за годината има растеж на средната цена поради по-големия дял на сделките с ново строителство. Отчетеното от статистиката поскъпване от 5-7% през изтеклата година не отразява покачване в стойността на имотите, а тенденцията да се купуват по-скъпи жилища - ново строителство, ремонтирани и обзаведени апартаменти.

Извън столицата най-добре се представиха пазарите в Пловдив и Варна, но има белези на повишено предлагане и задържане на цените. Земеделската земя показва определена стабилност, като не трябва да забравяме пряката връзка с постигнатите земеделски добиви за съответната година. През втората половина на годината пазара показва, че предлагането започва да изпреварва търсенето въпреки добрите условия на ипотечния пазар.

Борсовите компании в сектора се движеха разнопосочно, като видяхме дебюта на няколко нови дружества.

В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19).

На капиталовите пазари през последните седмици се наблюдава рязко повишаване на нивото на пазарната волатилност, породено в основната си част от разпродажби на активи и ребалансиране на портфейли на големи институционални инвеститори, което доведе и до значителен спад в доходността на основните борсови индекси.

Ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, поради което към момента ръководството на Фонда не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието му би могло да доведе до волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Фонда и е възможно да има негативен ефект върху стойността на финансовите активи на Фонда.

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 (земя, жилища, офиси, 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 31.12.2019 г.

АКТИВИ	31.12.2019	
Акции и права на АДСИЦ по нетна реализируема стойност	278 683.44 лв.	58.19%
Парични средства	195 151.29 лв.	40.75%
Вземания	5 105.24 лв.	1.06%
ОБЩО АКТИВИ	478 939.97 лв.	100%
ЗАДЪЛЖЕНИЯ	1 267.19 лв.	-
НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ	477 672.78 лв.	-

Промените в структурата на портфейла са свързани със запазване на реалната стойност и нарастване на направените инвестиции във времето. Част от получените от тези операции средства бяха инвестирани в останалите дружества в портфейла, а друга част в парични средства.

Липсата на сериозно търсене и сравнително ниският фрий-флоут при повечето дружества доведе до осезаема липса на ликвидност за акциите на повечето АДСИЦ и липса на сериозен инвестиционен интерес към тях. Заради това към 31.12.2019 г. във Фонда 40.75% са парични средства с оглед текущото състояние на имотния пазар и търсенето на по-добри възможности за инвестиции в сектора.

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 2019 г. е загуба в размер на 17 хил. лв. (за 2018 г. - загуба 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 31.12.2018 г.	618510.5971
Брой емитирани дялове	-
Брой обратно изкупени дялове	60547.1982
Дялове в обръщение към 31.12.2019 г.	557963.3989

Стойност на нетните активи към последен портфейл за годината

Стойност на нетните активи			Нетна стойност на активите на един дял		
2017	2018	2019	2017	2018	2019
542780 лв.	547157 лв.	474587 лв.	0.9095 лв.	0.8846 лв.	0.8506 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 компаниите или други значими фактори, стойността на инвестициите на Фонда може да се понижи; ликвиден риск – ниска ликвидност на пазарите, на които търгуват активите на Фонда;
- *Кредитен риск* - рискът от намаляване на стойността на инвестицията в дадена ценна книга или влог при неочаквани събития от кредитен характер, свързани с емитентите на ценни книжа;
- *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* е свързан с ниска ликвидност на пазарите, на които търгуват активите на Фонда. 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* е промяна на приложимата регулаторна рамка. 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 17 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, разходи за депозитар, брокерски комисиони и други. Тези такси покриват административните разходи на фонда, включително разходите за маркетинг и предлагане на дяловете му. Тези разходи водят до намаляване на потенциалния ръст на инвестицията.

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

Разходи	2017		2018		2019	
	стойност (лв.)	% от средно - годишната НСА	стойност (лв.)	% от средно - годишната НСА	стойност (лв.)	% от средно - годишната НСА
Възнаграждение на Управляващо дружество	6 416	1.50%	7 929	1.50%	7 907	1.50%
Възнаграждение на банката депозитар	3 200	0.75%	3 413	0.65%	3 587	0.68%
Разходи за независим финансов одит и други разходи	2 527	0.59%	3 259	0.62%	3 211	0.61%
Общо оперативни разходи	12 143	2.84%	14 601	2.77%	14 705	2.79%

ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ ПРЕЗ 2020 г.

Поради спада в нетната стойност на активите на Фонда и перспективите пред поддържането на тези нива и развитието на фонда не са оптимистични с оглед конкретния рисков профил и инвестиционна насоченост към пазара на недвижими имоти и по-конкретно АДСИЦ дружества, както и факта, че позитивното развитие на пазара на недвижими имоти през последните 2 години към момента не кореспондира със съответно активизиране на инвестиционните дружества в сектора към търговия на акциите им на регулиран пазар, съответно към отваряне на активни инвестиционни възможности за фонда, които да осигурят неговия растеж се взе следното решение в периода между датата на финансовия отчет и датата на одобрение за публикуване:

-на 20.02.2020г. Съвета на директорите на УД „Алфа Асет Мениджмънт“ на основание чл. 58, ал. 1 във връзка с чл. 31, ал. 1, изречение първо, предложение последно, във връзка с чл. 32, ал. 1, т. 16 от Правилата на Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“ взело решение за прекратяване на фонда и неговата ликвидация по реда на ЗДКИСДПКИ и Наредба № 44 за изискванията към дейността на колективните инвестиционни схеми, управляващите дружества, националните инвестиционни фондове и лицата, управляващи алтернативни инвестиционни фондове (Наредба № 44). На заседанието е приет план за ликвидация Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“ съобразен с нормативните изисквания по Наредба № 44, съответно прилагане на относимите текстове от Търговския закон и с предвидени мерки за защита на притежателите

на дялове във фонда, в това число забраната да се извършват сделки с активи на фонда, освен ако това се налага от ликвидацията. Всички разходи във връзка с процедурата по ликвидация и прекратяване на Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“ ще бъдат за сметка на Управляващото дружество.

- от 21.02.2020 година се спря продажбата на дялове на Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“, както и обратното изкупуване на дялове на основание чл. 30, ал. 1, т. 3 от Правилата на Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“. От 21.02.2020 година Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“ няма да издават и обратно изкупуват дялове и няма да се извършва разпореждане с активите на фондовете, освен ако това не се налага от ликвидацията.

- с Решение № 220-ДФ от 19.03.2020 г. на Комисия за финансов надзор е издадено разрешение за прекратяване на ДФ „Алфа Индекс Имоти“ управляван от УД „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД, на основание чл. 157, ал. 7 от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ), във връзка с чл. 108 във връзка с чл. 107, ал. 2 от 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 и чл. 13, ал. 1, т. 5 и т. 6 от Закона за Комисията за финансов надзор, във връзка с чл. 19, ал. 2, т. 2 във вр. с ал. 1, т. 1, предл. второ от ЗДКИСДПКИ, съгласно решение на Съвета на директорите на Управляващото дружество „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД, взето на заседание от 20 февруари 2020г.

Срокът за ликвидация на договорния фонд е до 31.05.2020 г.

За ликвидатор на ДФ „Алфа Индекс Имоти“ е назначен Божидар Тодоров.

Допълнително в началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19).

На капиталовите пазари през последните седмици се наблюдава рязко повишаване на нивото на пазарната волатилност, породено в основната си част от разпродажби на активи и ребалансиране на портфейли на големи институционални инвеститори, което доведе и до значителен спад в доходността на основните борсови индекси.

Ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, поради което към момента ръководството на Фонда не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието му би могло да доведе до волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Фонда и е възможно да има негативен ефект върху стойността на финансовите активи на Фонда.

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 2019 г. Дружеството организира и управлява три колективни инвестиционни схеми от отворен тип:

- Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“ (в процес на ликвидация съгласно Решение № 220-ДФ на КФН от 19.03.2020г.);
- Договорен фонд „Алфа SOFIX Индекс“;

- Договорен фонд „Смарт Тех“ (в процес на ликвидация съгласно Решение № 219-ДФ на КФН от 19.03.2020г.)

Управляващо дружество „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД има едностепенна форма на управление. Управленските органи са Едноличния собственик 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 до 23.04.2019г. са *Иван Денчев Ненков, Диана Валентинова Конова и Любомир Иванов Евстатиев.*

След 23.04.2019г. членове на Съвета на директорите на Управляващото дружество са *Иван Денчев Ненков, Мая Евгениева Янкова и Любомир Иванов Евстатиев.*

Иван Денчев Ненков е Председател и изпълнителен член на Съвета на директорите на Управляващото дружество. Притежава магистърска степен по Международни икономически отношения от УНСС, където се дипломира през 1994 г. Има над 20 години опит в управлението на инвестиционни компании, банкови и небанкови финансови институции. От 1999 г. е част от управленския екип на „Алфа Финанс Холдинг“ АД – водеща българска финансова, инвестиционна и икономическа група с над 20-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 лиценз, издаден от КФН. Управлява и представлява консултантската компания Булброкърс Консултинг, специализирана в предоставянето на финансови консултации, концесии и корпоративно реструктуриране. От 01.12.2017 г. е член на Съвета на директорите на „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД.

Участието на **Иван Денчев Ненков** в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието му в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети, е описано по-долу:

Участва в управлението на:

- „Финансиа Груп“ АД, ЕИК 175321311, като председател на Съвета на директорите с мандат до 17.06.2021 г.;
- „Алфа Финанс Холдинг“ АД, ЕИК 130110044, като член на Съвета на директорите с мандат до 30.06.2023 г. и прокурист;

- „Булброкърс“ ЕАД, ЕИК 115152520 - представляващ дружеството и член на Съвета на директорите с мандат до 10.12.2022 г.;
- „Булброкърс Консултинг“ ЕООД, ЕИК 175057308, като управител;
- „ИН – 12“ ЕООД, ЕИК 175265070, като управител и представляващ дружеството;
- „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД, като председател на Съвета на директорите и представляващ дружеството с мандат до 23.11.2022 г.;
- „Реналфа“ АД, ЕИК 204399851, като член на Съвета на директорите

Пряк собственик е на:

- 24,99 % от капитала на „Алфа Финанс Холдинг“ АД, ЕИК 130110044;
- 100 % от капитала на „ИН – 12“ ЕООД, ЕИК 175265070
- 24,99 % от капитала на „Реналфа“ АД, ЕИК 204399851

Мая Евгениева Янкова е Магистър по бизнес администрация (Executive MBA) от Cotrugli Business School, Хърватия и Бакалавър по финанси. Разполага с над 19 години опит в банковия и небанков финансов сектор със значителен опит в сферата на банкните, застрахователните и инвестиционни продукти и услуги. Отговорна за развитие на нови продукти и пазари във финансовите компании от групата на „Алфа Финанс Холдинг“ АД – УД „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД, ИП „Булброкърс“ ЕАД, застрахователен брокер „Брокер Инс“ ООД, „Капитал Банка“ АД, Скопие (Македония). Била е отговорна за разработване и въвеждане на маркетингови стратегии и продукти на Eurobank EFG България, Bulgarian Retail Services и ДЗИ Банк, както и за сливането на маркетинг операциите на трите финансови институции след придобиване на ДЗИ Банк и изготвяне на обща продуктова стратегия под бранда на Пощенска Банка. Понастоящем е член на Надзорния Съвет на Капитал Банк АД, Скопие, член на Съвет на директорите на „Булброкърс“ ЕАД, както и Директор „Бизнес развитие и стратегически маркетинг“ на „Алфа Финанс Холдинг“ АД.

Участието на **Мая Евгениева Янкова** в търговски дружества като неограничено отговорен съдружник, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието ѝ в управлението на други дружества или кооперации като прокурист, управител или член на съвети, е описано по-долу:

- „Капитал Банка“ АД, Македония, Скопие, ул. „27 Март“ № 1, ЕБМС 5111056, като член на Надзорния съвет до 23.03.2024 г.;
- „Булброкърс“ ЕАД, ЕИК 115152520 като член на Съвета на директорите с мандат до 10.12.2022 г.;

Пряк собственик е на:

- 50 % от капитала на „Съншайн Фемили Тръст“ АД, ЕИК 202778322.

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.

Не притежава повече от 25 % от капитала на търговски дружества.

Инвестиционен консултант

Решенията относно инвестиране на активите на ДФ „Алфа Индекс Имоти“ в началото на 2019 г. са взимани от Васил Валентинов Атанасов, инвестиционен консултант на Фонда до замяната му от 3.05.2019 г. от Юри Катанов като инвестиционен консултант на Договорния фонд. Решенията относно инвестиране на активите на ДФ „Алфа Индекс Имоти“ се вземат от Юри

Богомилов Катанов, инвестиционен консултант на Управляващото дружество. Юри Катанов е завършил Университета за национално и световно стопанство със специалност "Туризъм". Той има дългогодишен опит в областта на корпоративните финанси, финансовия анализ и консултации. Има професионален опит като старши финансов анализатор в инвестиционния посредник "Булброкърс" АД, а преди това като икономически анализатор във в. "Капитал". Юри Катанов е член на Съвета на Директорите и изпълнителен директор на „Алфа финанс холдинг“ АД и „Реналфа“ АД. Има опит като дългогодишен директор инвестиции в холдинга. Юри Катанов е лицензиран инвестиционен консултант, притежаващ Сертификат за придобито право за извършване на дейност като инвестиционен консултант № 484-ИК от 15.01.2019 г., издаден от Комисия за финансов надзор. Юри Катанов е инвестиционен консултант на УД "Алфа Асет Мениджмънт" ЕАД от 27.02.2019 година.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са получавали възнаграждение за дейността си през 2019 г.

През 2019 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.

СЪБИТИЯ СЛЕД ДАТАТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

В периода между датата на финансовия отчет и датата на одобрение за публикуване са възникнали следните коригиращи събития.

-на 20.02.2020г. Съвета на директорите на УД „Алфа Асет Мениджмънт“ на основание чл. 58, ал. 1 във връзка с чл. 31, ал. 1, изречение първо, предложение последно, във връзка с чл. 32, ал. 1, т. 16 от Правилата на Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“ взело решение за прекратяване на фонда и неговата ликвидация по реда на ЗДКИСДПКИ и Наредба № 44 за изискванията към дейността на колективните инвестиционни схеми, управляващите дружества, националните инвестиционни фондове и лицата, управляващи алтернативни инвестиционни фондове (Наредба № 44). На заседанието е приет план за ликвидация Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“ съобразен с нормативните изисквания по Наредба № 44, съответно прилагане на относимите текстове от Търговския закон и с предвидени мерки за защита на притежателите на дялове във фонда, в това число забраната да се извършват сделки с активи на фонда, освен ако това се налага от ликвидацията. Всички разходи във връзка с процедурата по ликвидация и прекратяване на Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“ ще бъдат за сметка на Управляващото дружество.

С Решение № 220-ДФ от 19.03.2020 г. на Комисия за финансов надзор е издадено разрешение за прекратяване на ДФ „Алфа Индекс Имоти“ управляван от УД „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД, на основание чл. 157, ал. 7 от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ), във връзка с чл. 108 във връзка с чл. 107, ал. 2 от 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 и чл. 13, ал. 1, т. 5 и т.

6 от Закона за Комисията за финансов надзор, във връзка с чл. 19, ал. 2, т. 2 във вр. с ал. 1, т. 1, предл. второ от ЗДКИСДПКИ, съгласно решение на Съвета на директорите на Управляващото дружество „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД, взето на заседание от 20 февруари 2020г.

Срокът за ликвидация на договорния фонд е до 31.05.2020 г.

За ликвидатор на ДФ „Алфа Индекс Имоти“ е назначен Божидар Тодоров.

В периода между датата на финансовия отчет и датата на одобрение за публикуване са възникнали следните некоригиращи събития.

- В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появили затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19).

На капиталовите пазари през последните седмици се наблюдава рязко повишаване на нивото на пазарната волатилност, породено в основната си част от разпродажби на активи и ребалансиране на портфейли на големи институционални инвеститори, което доведе и до значителен спад в доходността на основните борсови индекси.

Ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, поради което към момента ръководството на Фонда не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието му би могло да доведе до волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Фонда и е възможно да има негативен ефект върху стойността на финансовите активи на Фонда.

Представяващ:


(Иван Ненков)

Alfa asset management jsc

20.03.2020 г.

гр. София



RSM БГ ООД

ул. проф. Фритъф Нансен 9, ет.7,

1142 София,

България

T: +359 2 987 55 22

www.rsmbg.bg

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 2019 г. и отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в нетните активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове на Фонда и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Фонда към 31 декември 2019 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, модифицирана от Фонда база за оценка на финансовите активи, посочени в пояснение 2 "Основа за изготвяне на финансовите отчети" и българското законодателство, .

Параграф за обръщане на внимание

Обръщаме внимание на:

1. Пояснение № 19 Събития след края на отчета в което е оповестено, че на 20.2.2020 г. Ръководството на Фонда, предвид прогресивното намялаване на нетните активи на Фонда и спада им под законоустановения минимум към 31.12.2019, е взело решение да обявява Фонда в ликвидация. Решението е одобрено от Комисията за финансов надзор на заседание, проведено на 19.3.2020 г.

2.Пояснение № 2 "Основа за изготвяне на финансовия отчет", в което е оповестено, че съобразно решението на Ръководството и очакванията за събития през следващия отчетен период, ръководството на Фонда счита, че използването на принципа на действащото предприятие не е уместно при изготвянето на финансовия отчет към 31 декември 2019. За постигане на представяне на надеждна и уместна информацията във финансовите отчети на Фонда за 2019 г. е приложена модифицирана база за оценка на финансовите активи и резултатите от дейността на Фонда към 31.12.2019 г. С цел достоверно представяне на активите на Фонда във финансовия отчет, финансовите активи към 31.12.2019 г. са оценени по тяхната нетна реализируема стойност, представляваща справедливата им стойност към датата на финансовия отчет, намалена с очакваните разходи по реализирането им.

Нашето мнение не е модифицирано във връзка с тези въпроси.

THE POWER OF BEING UNDERSTOOD
AUDIT | TAX | CONSULTING

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

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 Дружеството в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

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

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и 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, модифицирана от Фонда база за оценка на финансовите активи, посочени в пояснение 2 „Основа за изготвяне на финансовите отчети“ 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

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР (продължение)

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;
- 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

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

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 „Указания относно нови и разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора“ на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института 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 изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

д-р Мариана Михайлова
Управител
РСМ БГ ООД
Одиторско дружество №173



д-р Мариана Михайлова
Регистриран одитор, отговорен за одита №203

21 април 2020 г.

Гр. София, ул. проф. Фритьоф Хансен 9, ет.7, България

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Активи			
Финансови активи	5	284	263
Пари и парични еквиваленти	7	195	285
Общо активи		479	548
Нетни активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове			
Емитиран капитал	8	558	618
Премиен резерв		292	284
Натрупана загуба		(372)	(355)
Общо нетни активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове		478	547
Пасиви			
Текущи пасиви			
Задължения към свързани лица	13.2	1	1
Общо пасиви		1	1
Нетни активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове и пасиви		479	548

Изготвил: _____
 Велес Акаунт ЕООД,
 Даниел Колев – Управител

Представяващ: _____
 (Иван Пенков)

Дата: 20.03.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 21.04.2020 г.:

д-р Мариана Михайлова
 Управител
 РСМ БГ ООД
 Одиторско дружество

д-р Мариана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за одита



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

	Пояснения	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Приходи от дивиденди	9	5	3
Нетна загуба от финансови активи	10	(8)	(4)
Загуба от финансови активи		(3)	(1)
Разходи за възнаграждение на управляващото дружество	13.1	(8)	(8)
Разходи за възнаграждение на банката депозитар	11	(3)	(3)
Други оперативни разходи	12	(3)	(3)
Общо разходи за оперативна дейност		(14)	(14)
Загуба за годината		(17)	(15)
Общо всеобхватна загуба за годината		(17)	(15)

Изготвил:

Велес Акаунт ЕООД,
 Даниел Колев - Управител

Представяващ:

(Иван Нейков)

Дата: 20.03.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 21.04.2020 г.:

д-р Мариана Михайлова
 Управител
 РСМ БГ ООД
 Одиторско дружество

д-р Мариана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за одита



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

	Емитиран капитал	Премиен резерв	Натрупана загуба	Общо нетни активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Салдо към 1 януари 2019 г.	618	284	(355)	547
Увеличение	-	8	-	8
Намаление	(60)	-	-	(60)
Сделки с инвеститорите в дялове	(60)	8	-	(52)
Загуба за годината	-	-	(17)	(17)
Общо всеобхватна загуба за годината	-	-	(17)	(17)
Салдо към 31 декември 2019 г.	558	292	(372)	478

Изготвил: Изготвил:

Велес Акаунт ЕООД,
 Даниел Колев - Управител

Представяващ:

(Иван Пенков)

Дата: 20.03.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 21.04.2020 г.:

д-р Мариана Михайлова
 Управител
 РСМ БГ ЕООД
 Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

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

	Емитира н капитал	Премиен резерв	Резерв от последваща оценка на финансови активи на разположени е за продажба	Натрупан а загуба	Общо нетни активи, принадлежащи и на инвеститорите в дялове
	‘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:
 Велес Акаунт ЕООД,
 Даниел Колев - Управител

Представяващ:
 (Иван Ненков)

Дата: 20.03.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 21.04.2020 г.:

д-р Мариана Михайлова
 Управител
 РСМ БГ ООД
 Одиторско дружество

д-р Мариана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за одита



Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 31 представляват неразделна част от него.

Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Паричен поток от оперативна дейност		
Придобиване на недеривативни финансови активи	(79)	(80)
Постъпления от продажба на недеривативни финансови активи	50	62
Получени дивиденди	5	3
Плащания по оперативни разходи	(14)	(14)
Паричен поток от оперативна дейност	<u>(38)</u>	<u>(29)</u>
Паричен поток от финансова дейност		
Постъпления от емитиране на дялове	-	22
Плащания по обратно изкупуване на дялове	(52)	(3)
Паричен поток от финансова дейност	<u>(52)</u>	<u>19</u>
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(90)	(10)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	285	295
Пари и парични еквиваленти в края на годината	<u>195</u>	<u>285</u>

7

Изготвил:

Велес Акаунт ЕООД,
 Даниел Колев - Управител

Представляващ:

(Иван Ненков)

Дата: 20.03.2020 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от дата 21.04.2020 г.:

д-р Мариана Михайлова
 Управител
 РСМ БГ ООД
 Одиторско дружество



д-р Мариана Михайлова
 Регистриран одитор, отговорен за одита

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 действа 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 инвеститорите 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

Поради спада в нетната стойност на активите на Фонда и перспективите пред поддържането на тези нива и развитието на фонда не са оптимистични с оглед конкретния рисков профил и инвестиционна насоченост към пазара на недвижими имоти и по-конкретно АДСИЦ дружества, както и факта, че позитивното развитие на пазара на недвижими имоти през последните 2 години към момента не кореспондира със съответно активизиране на инвестиционните дружества в сектора към търговия на акциите им на регулиран пазар, съответно към отваряне на активни инвестиционни възможности за фонда, които да осигурят

неговия растеж се взе следното решение на 20.2.2020г. Ръководството на Фонда взе решение за прекатяване на Фонда и неговата ликвидация. Решението е одобрено от Комисията за финансов надзор на заседание, проведено на 19.3.2020 г.

Съобразно решението, Ръководството на Фонда счита, че използването на принципа на действащо предприятие не е уместно при изготвянето на финансовия отчет към 31 декември 2019 г.

За постигане на представяне на надеждна и уместна информацията във финансовите отчети на Дружеството за 2019 г. е приложена ликвидационна база. Общите положения в счетоводната политика изготвена на тази база са описани в пояснителна бележка 2.1.

Преминаването от счетоводно отчитане на база действащо предприятие в счетоводно отчитане на ликвидационна база изисква ръководството да направи значителни преценки и оценки при представянето на активите и пасивите на Дружеството във финансовия отчет към 31 декември 2019 г.

При изготвянето на финансов отчет на ликвидационна база, Дружеството оценява своите активи и пасиви посочени в отчета за финансовото състояние, основавайки се на тяхната нетна реализируема стойност, изразяваща предполагаемата продажна цена в нормалния ход на дейността намалена с приблизително оценените разходи за осъществяване на продажбата.

Финансовият отчет на Фонда е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (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, но модифицирани, за да може да се отчетат и представят достоверно активите и резултатите от дейността на Фонда, поради взетото решение от Управляващото дружество за ликвидация на Фонда през 2020 г. и даденото одобрение от КФН. Тези принципи, правила и методики, които са съществени за разбирането на настоящия финансов отчет, са оповестени в Приложение № 2.1.,.

Съпоставимата информация за 2018 г. е запазена във формата и със стойностите, представени в годишния отчет за 2018 г. когато финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС) поради факта, че към 31.12.2018 г. прилагането на принципа за действащо предприятие е било уместно към тази дата.

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 2018 г.), освен ако не е посочено друго.

2.1. Ликвидационна база за 2019 г.

При изготвяне на финансовия отчет на ликвидационна база, Фонда оценява своите активи, посочени в Отчета за финансовото състояние, основавайки се на тяхната нетна реализируема стойност и ги представя като текущи активи.

Оценката на паричните средства и вземанията към края на отчетния период, при прилагане на ликвидационна база за изготвяне на финансовия отчет не се различават съществено от балансовите им стойности при изготвяне на финансов отчет на база действащо предприятие.

Оценката на финансовите активи по справедлива стойност в печалбата или загубата при ликвидация е базирана на справедливи стойности определени на активни пазари, намалена с разходите по реализацията им, които се очаква да се поемат от Фонда.

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;

При изготвяне на финансовия отчет на ликвидационна база, Фонда оценява своите пасиви, посочени в Отчета за финансовото състояние, основавайки се на тяхната нетна реализируема стойност и ги представя като текущи пасиви. Приема се, че поради естеството на тези позиции, балансовите им стойности отразяват тяхната справедлива стойност.

Счетоводната политиката за отчитане на приходите, разходите и собствения капитал не е променяна спрямо предходния отчетен период.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания. Основните източници на несигурност по отношение на предположенията и оценките, касаят принципа действащо предприятие и справедливата стойност на финансовите инструменти.

2.2 Действащо предприятие за 2018 г.

Годишните финансови отчети на Дружеството към 31.12.2018 г. са изготвени при спазване на принципа на действащо предприятие. Общите положения в счетоводната политика, изготвени на тази база са описани по - долу.

3. Промени в счетоводната политика

Нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са влезли в сила от 1 януари 2019 г.

Фондът прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения, които са влезли в сила тази година и са както следва:

МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) - Предплащания с отрицателна компенсация, в сила от 1 януари 2019 г., приет от ЕС

Измененията дават възможност на дружествата да оценяват определени финансови активи, които могат да бъдат изплатени предсрочно с отрицателно компенсиране, по амортизирана стойност или по справедлива стойност в другия всеобхватен доход, вместо като финансови активи по справедлива стойност в печалбата или загубата.

За да се отчита финансовият актив по амортизирана стойност, отрицателната компенсация трябва да е „разумна компенсация за предсрочно прекратяване на договора“ и активът следва да е „държан за събиране на договорните парични потоци“.

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 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Дружеството:

- МСФО 16 “Лизинг”
- МСФО 9 “Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране
- МСС 19 “Доходи на наети лица” (изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия” (изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 “Несигурност относно отчитането на данък върху дохода”
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

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

Базите за оценка на активите, пасивите, приходите и разходите са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети.

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”.

Фондът представя отчета за печалбата или загубата и другият всеобхватен доход в единен отчет.

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

Фондът отчита всички финансови инструменти, оценявани задължително по справедлива стойност през печалбата или загубата в съответствие с МСФО 9.

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 брутната 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 котираны 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.

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. Приходи от лихви и дивиденди приходи

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.

4.6. Разходи за лихви

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

4.7. 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.

4.8. Оперативни разходи

Разходите, свързани с дейността на Фонда, се признават в печалбата или загубата в Отчета за всеобхватния доход, следвайки принципа на текущото начисляване. 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.

4.9. 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 обрачаеми в конкретни парични суми и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

4.10. 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.

4.11. 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 емитирането, 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.

4.12. 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.

4.13. 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.

4.14. 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 2018 г.

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.

4.14.1. 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 Фондът използва в максимална степен пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден финансов инструмент. Когато липсват приложими пазарни данни, Фондът 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.

4.14.2. Измерване на очакваните кредитни загуби

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 вероятностно 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. Финансови активи

	2019	2018
	‘000 лв.	‘000 лв.
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	-	263
Финансови активи по нетна реализируема стойност	279	-
Вземания по сключени сделки с акции с неприключил сетълмент	5	-
	284	263

През отчетните периоди няма блокирани инвестиции.

Печалбите и загубите са признати в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Нетна загуба от операции с финансови активи“.

През отчетния период няма финансови активи, заложиени като обезпечение.

Поради решение на заседание на Съвета на директорите на Управляващото дружество на 20.02.2020 г. за въвеждане на Фонда в процедура на ликвидация (виж пояснение 2) , и решение на Комисията за финансов надзор от 19.03.2020 г., което дава разрешение за ликвидирането на Фонда, притежаваните от Фонда финансови активи към 31.12.2019 г. са представени в отчета за финансово състояние като текущи активи, оценени по тяхната ликвидационна стойност. Ликвидационната стойност на финансовите активи към 31.12.2019 г. е равна на нетната им реализируема стойност (справедлива им стойност, намалена с разходите по реализирането им).

В хиляди лева, към 31.12.2019 г.	Справедлива стойност определена чрез котировки от активни пазари намалени с разходите по реализирането	Справедлива стойност – определена чрез други наблюдаеми пазарни данни, намалени с разходите по реализирането	Общо
Български акции	189	90	279
Общо	189	90	279
Дял	67.75%	32.25%	100%

Към 31.12.2018 г. Според използвания модел за оценка, съгласно правилата за оценка на Фонда, финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата и/или загубата, 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;

6. Оценяване по справедлива стойност на финансови инструменти

Фондът, държи в портфейла си финансови активи, които в предходния период се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата, съгласно възприетата счетоводна политика, а през текущия период по справедлива стойност намалена с разходи за реализиране. За оценяването на същите се прилагат специфични методи, съгласно Правилата за оценка на активите и приложимата нормативна уредба.

Следващата таблица представя финансовите активи и пасиви в отчета за финансовото състояние, в съответствие с йерархията на справедливата стойност, намалена с разходите за реализиране на финансовите активи.

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.

Йерархия на справедливата стойност на активите и пасивите на Фонда, оценени по справедлива стойност, намалена с разходите по реализацията им към 31 декември 2019 г.:

	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Групи финансови активи				
Български акции	189	90	-	279
Общо	189	90	-	279

В ниво 3 Фондът категоризира и инвестицията си в акциите в Сити Дивелъпмънт АДСИЦ-София /в ликвидация/. Фондът притежава 5 050 броя акции обезценени до нулева стойност.

Към 31 декември 2018 г. балансовата стойност на финансовите активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата в размер на 263 хил. лв. е тяхната справедлива стойност.

Следващата таблица представя финансовите активи и пасиви, 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.

Таблицата по-долу анализира 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.	Ниво 3 '000 лв.	Общо '000 лв.
Групи финансови активи				
Български акции	223	40	-	263
Общо	223	40	-	263

Следващата таблица представя трансфери между нивата на справедлива стойност за годината, приключваща на 31 декември 2019:

	Ниво 1 '000 лв.	Ниво 2 '000 лв.
Трансфери между нива 1 и 2:		
Акции	27	(27)
Акции	(48)	48

През периодите не е имало движение от и в ниво 3.

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.

7. Пари и парични еквиваленти

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Разплащателна сметка в банка депозитар в:		
- български лева	195	285
	195	285

Към 31 декември 2019 г. Фондът няма депозити.

Фондът няма блокирани пари и парични еквиваленти.

Фондът е извършил 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.

8. Нетни активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове

8.1 Брой дялове в обращение и номинална стойност на дяловете

	2019		2018	
	Брой дялове	Номинална стойност на 1 дял	Брой дялове	Номинална стойност на 1 дял
Към 1 януари	618 511	1	596 781	1
Емитирани дялове	-	1	24 434	1
Обратно изкупени дялове	(60 547)	1	(2 704)	1
Към 31 декември	557 964	1	618 511	1

8.2 Емитирани дялове по нетна стойност на активите на един дял

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Емитиран капитал	558	619
Премии свързани с капитала	620	612
Отбиви свързани с капитала	(328)	(328)
	850	903

8.3 Нетна стойност на активите на един дял

Нетната стойност на активите на един дял към 31 декември 2019 г. е 0.8561 лв., а стойността на нетните активи 477 673 лв. и е изчислена за целите на настоящия финансов отчет.

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 23.12.2019 г., като нетна стойност на активите на един дял е 0.8506 лв., а стойността на нетните активи на Фонда към 23.12.2019 г. възлиза на 474 587 лв

9. Приходи от дивиденди

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Дивиденди	5	3
	<u>5</u>	<u>3</u>

10. Нетна загуба от финансови активи

	2019 '000 лв.	2018 '000 лв.
Печалба от промяна в справедливата стойност на финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	301	311
(Загуба) от промяна в справедливата стойност на финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	(316)	(313)
Печалби от сделки с финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	7	1
Загуби от сделки с финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	-	(3)
	<u>(8)</u>	<u>(4)</u>

11. Разходи за възнаграждение на Банка депозитар

Годишното възнаграждение за 2019 г. на банката депозитар „Юробанк България“ АД, където се съхраняват активите на Фонда, е 3 586 лв. и представлява 0.68 % от средната годишна стойност на нетните активи на Фонда. За 2018 г. годишното възнаграждение на банката депозитар е 3 413 лв., представляващо 0.65% от средната годишна стойност на активите на Фонда.

12. Други оперативни разходи

Другите оперативните разходи извършвани от Фонда, в размер на 3 хил.лв. (2018 г.: 3 хил.лв.) са основно свързани с такси към Комисията за финансов надзор, Централен депозитар АД, одиторско възнаграждение, комисионни към инвестиционните посредници и банкови такси.

13. Свързани лица

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

13.1. Сделки през годината

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

13.1.1. Сделки с Управляващото дружество

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Разходи за възнаграждение	(8)	(8)

Годишното възнаграждение на Управляващото дружество е в размер на 7 907 лв. (за 2018 г.: 7 929 лв.), което представлява 1.50% от средната годишна стойност на активите на Фонда.

13.1.2. Сделки с Инвестиционния посредник

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Разходи за комисионни по сключени сделки с финансови инструменти на БФБ	(1)	-

През 2019 г. Фондът не е сключвал сделки със собствениците на Управляващото дружество и другия ключов управленски персонал.

13.2. Разчети със свързани лица в края на годината

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Задължение към:		
- Управляващо дружество	1	1
	<u>1</u>	<u>1</u>

Задължението към Управляващото дружество представлява начисленото възнаграждение за месец декември 2019 г., но неплатена към края на годината такса за управление. Таксата за управление се начислява ежедневно съгласно Правилата на Фонда и се изплаща в началото на следващия месец.

Балансовата стойност на задълженията към свързани лица и другите задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност, заради техния кратък срок.

14. 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.

15. Условни активи и условни пасиви

През периода Фондът няма условни активи или други поети задължения.

През годината няма предявени правни искиове към Фонда.

16. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Финансови активи по амортизирана стойност:			
Пари и парични еквиваленти	7	195	285
		195	285
Финансови активи	5		
Капиталови инструменти		279	263
Вземания по сключени сделки с акции с неприключил сетълмент		5	-
		284	263
Финансови пасиви	Пояснение	2019 хил. лв.	2018 хил. лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Задължения към свързани лица	13.2	1	1
		1	1

Методите, използвани за оценка на справедливите стойности, са описани в пояснение 6. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 17.

17. 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. Заради наличието на инвеститори със значителен дял УД поддържа по-високо ниво на паричните средства.

Основен риск за дейността на Фонда е понижаване на пазарните цени на притежаваните финансови инструменти, които към 31 декември 2019 г. са 58.19 % 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:

17.1. 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.

Ръководството ежедневно извършва анализ във връзка с диверсификация на портфейла между отделните инвестиции и наблюдаване на лимитите за концентрация. Към 31.12.2019 г. всички компании с дял над 5% спрямо общите активи са сумарно 33,42% и не надхвърлят законовото изискване за 40%. Компанията с най-голяма тежест има дял от 9,23% и не надхвърля законово изискване за 10%. Няма концентрация на компании от една икономическа група.

За периода от създаване на Фонда до 31 декември 2019 г., предвид характера, структурата и обема на инвестициите, не е преценено като необходимо 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.

17.1.1. Валутен риск

Сделките на Фонда се осъществяват в български лева. Няма активи деноминирани в щатски долари, или други валути различни от лева и евро. 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.

17.1.2. 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. Модифицирана дюрация се използва при облигации, лихвен суап, фючърси базирани на лихвени проценти. Към 31 декември няма активи за които да се изчислява модифицирана дюрация Фондът не използва кредитно финансиране за дейността си, поради което пасивите на Фонда не са изложени на лихвен риск.

Лихвеният риск възниква от ефектите на колебанията в преобладаващите нива на пазарите лихвени проценти върху справедливата стойност на финансовите активи и пасиви и бъдещия паричен поток (риск от лихвения процент по справедлива стойност) и/или плаващ лихвен дълг, който излага на риск от лихвен риск по паричните потоци. Фондът не държи ценни книжа с фиксиран или плаващ лихвен процент.

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

17.1.3. 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. Ценовия риск се измерва чрез Стандартно отклонение (STDEV) и Историческа волатилност (HV). Ежемесечно се въвеждат данните за всяка една ценна книга, като се обработват дневните данните за последната година.

Към края на отчетния период – 31.12.2019 г. търгуемите финансови инструменти формират 58.19% от активите на Фонда. С цел редуциране на ценовия риск Фондът диверсифицира портфейла си от финансови инструменти, спазвайки инвестиционните ограничения. За измерване на ценовия риск се използва и β -коефициента към индексите на съответните пазари. Характерно за компаниите от сектора на имотите са стойности под 1, дори клонящи към 0.5 в дълги периоди от време. Изключение правят по-тежките кризи, когато показателят трайно може да се задържи над 1.5 за продължителен период от време. Тази характерна особеност е заради забавения ефект върху цените на имотите при влизане в криза, респективно при излизане от криза. Най-ликвидните компании от портфейла на фонда са със стойности за бета в диапазона 0.40- 0.60, което е характерно за сравнително спокоен и стабилен сектор.

17.2. 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:

	2019 ‘000 лв.	2018 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Финансови активи по амортизирана стойност		
Пари и парични еквиваленти	195	285
Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата	-	263
Финансови активи по справедлива стойност, намалена с разходите за реализиране	284	-
	479	548

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.

Паричните средства в банката попечител са както следва:

	2019		2018	
	Рейтинг към 31.12.2019 г.	Салдо към 31.12.2019 г. в хил.лв.	Рейтинг към 31.12.2018 г.	Салдо към 31.12.2018 г. в хил.лв.
Юробанк България АД	BBB-	195	BBB-	285

- Фондът е изложен на кредитен риск във връзка с финансовите инструменти, отчитани по справедлива стойност през печалбата и загубата, който е ограничен до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на финансовия отчет. Кредитният риск относно вземанията, паричните средства и паричните еквиваленти се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.
- Фондът не е предоставял финансови активи като обезпечение, нито е получавал активи като обезпечение или друго кредитно подобрение през 2019 г.

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.

Стойността на портфейла подложена на сетълмент риск към края на отчетния период е 0%.

17.3. 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 10% 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 31.12.2019 г.	до 3 месеца	Без матуритет	Обща сума
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Пари и парични еквиваленти	-	195	195
Акции	-	279	279
Вземания по сключени сделки с акции с неприключил сетълмент	5	-	5
Общо активи	5	474	479
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 2019 г. ликвидните средства са били винаги над нормативно определения минимум и не са ползвани външни източници на ликвидни средства. Ежемесечно се сравнява позицията на фонда във всяка една акция спрямо средно дневния изтъргуван обем на борсата. На тази консервативна база може да се предположи, че в рамките на 10 дни, 83% от средствата могат да бъдат изтеглени. Цифрата отчита и стандартния сетълмент.

Сумата на Текущите задължения в таблицата за матуритетната структура по остатъчен срок по балансова стойност е равен на сумата на недисконтираните изходящи парични потоци.

Към 31 декември 2019 г. задълженията на Фонда възлизат на 1 267 лв., дължими към Управляващото дружество, банка депозитар и инвестиционният посредник на фонда и са погасени изцяло в началото на 2020 г.

към 31.12.2018 г.	до 3 месеца хил. лв.	Без матуритет хил. лв.	Обща сума 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.

17.4. Анализ на оперативния риск

Фондът е изложен на оперативни рискове, като например риск за попечителството. Попечителски риск е рискът от загуба на ценни книжа, държани на отговорно пазене, по повод на несъстоятелност или небрежност на попечителя. Въпреки че е налице подходяща правна рамка, която премахва риска от загуба на стойността на ценните книжа, държани от попечителя, в случай на неплатежоспособност на Фонда, възможността на Фонда да прехвърли ценни книжа може временно да бъде нарушена.

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 1 година.

Стандартно отклонение (историческата волатилност на котировките) - използва се за изчисление на ценовия риск за всяка една компания на база цените на дневна база, когато има сделки през последната една година. Когато няма данни за сделки през изминалата година се използват данните за BG REIT. Коментираният индекс има стойности от 0,44% за стандартното отклонение и 6,84% за историческа волатилност. С помощта на стандартно отклонение и историческа волатилност се измерва и общият риск, който е 7,49% когато се използват дневните данни и 6,63% ако се използват седмични данни (респективно данните от последната сесия за седмицата). Така общият риск на портфейла възлиза на 6,63, измерен

чрез анюализирано стандартно отклонение за годината на база последния работен ден в седмицата за последната 1г.

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

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.

18. 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.

19. Събития след края на отчетния период

В периода между датата на финансовия отчет и датата на одобрение за публикуване са възникнали следните коригиращи събития.

-на 20.02.2020г. Съвета на директорите на УД „Алфа Асет Мениджмънт“ на основание чл. 58, ал. 1 във връзка с чл. 31, ал. 1, изречение първо, предложение последно, във връзка с чл. 32, ал. 1, т. 16 от Правилата на Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“ взело решение за прекратяване на фонда и неговата ликвидация по реда на ЗДКИСДПКИ и Наредба № 44 за изискванията към дейността на колективните инвестиционни схеми, управляващите дружества, националните инвестиционни фондове и лицата, управляващи алтернативни инвестиционни фондове (Наредба № 44). На заседанието е приет план за ликвидация Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“ съобразен с нормативните изисквания по Наредба № 44, съответно прилагане на относимите текстове от Търговския закон и с предвидени мерки за защита на притежателите на дялове във фонда, в това число забраната да се извършват сделки с активи на фонда, освен ако това се налага от ликвидацията. Всички разходи във връзка с процедурата по ликвидация и прекратяване на Договорен фонд „Алфа Индекс Имоти“ ще бъдат за сметка на Управляващото дружество.

С Решение № 220-ДФ от 19.03.2020 г. на Комисия за финансов надзор е издадено разрешение за прекратяване на ДФ „Алфа Индекс Имоти“ управляван от УД „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД, на основание чл. 157, ал. 7 от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ), във връзка с чл. 108 във връзка с чл. 107, ал. 2 от 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 и чл. 13, ал. 1, т. 5 и т. 6 от Закона за Комисията за финансов надзор, във връзка с чл. 19, ал. 2, т. 2 във вр. с ал. 1, т. 1, предл. второ от ЗДКИСДПКИ, съгласно решение на

Съвета на директорите на Управляващото дружество „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД, взето на заседание от 20 февруари 2020г.

Срокът за ликвидация на договорния фонд е до 31.05.2020 г.

За ликвидатор на ДФ „Алфа Индекс Имоти“ е назначен Божидар Тодоров.

В периода между датата на финансовия отчет и датата на одобрение за публикуване са възникнали следните некоригиращи събития.

- В началото на 2020 г. поради разпространението на нов коронавирус (Covid-19) в световен мащаб се появиха затруднения в бизнеса и икономическата дейност на редица предприятия и цели икономически отрасли. На 11.03.2020 г. Световната здравна организация обяви и наличието на пандемия от коронавирус (Covid-19).

На капиталовите пазари през последните седмици се наблюдава рязко повишаване на нивото на пазарната волатилност, породено в основната си част от разпродажби на активи и ребалансиране на портфейли на големи институционални инвеститори, което доведе и до значителен спад в доходността на основните борсови индекси.

Ситуацията и предприетите мерки от държавните власти са изключително динамични, поради което към момента ръководството на Фонда не е в състояние да оцени влиянието на коронавирус пандемията върху бъдещото финансово състояние и резултатите от дейността му, но счита, че въздействието му би могло да доведе до волатилност на пазарния и ценови риск, свързан с финансовите активи на Фонда и е възможно да има негативен ефект върху стойността на финансовите активи на Фонда.

20. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2019 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от съвета на директорите на 20.03.2020 г.