

ДФ ЕКСПАТ НЮ ЮРЪП ПРОПЪРТИС

Бележки към финансов отчет към 31.12.2010

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

ДФ Експат Ню ЮрЪп Пропъртис Договорен Фонд „Експат Ню ЮрЪп Пропъртис“, гр. София (ДФ „Експат Ню ЮрЪп Пропъртис“, „Договорния Фонд“ или „Фонда“) е договорен фонд по смисъла на чл. 164а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК“). Фондът е вид колективна схема от отворен тип за инвестиране в ликвидни акции, дългови ценни книжа, инструменти с фиксирана доходност и други допустими финансови активи. Фондът е разделен на дялове, които постоянно се предлагат за продажба на инвеститорите и изкупуват обратно по тяхно желание. Договорният Фонд не е юридическо лице и се организира и управлява от управляващо дружество, което взема всички решения относно съществуването, функционирането и прекратяването на Фонда.

Фондът е организиран по решение от 07.01.2008 г. на Съвета на директорите на УД „Експат Асет Мениджмънт“ ЕАД и се счита за учреден с вписването му в регистъра на Комисията за финансов надзор („Комисията“) на 25.06.2008 г. Фондът извършва дейност под постоянния надзор на Комисията. Фондът има следния адрес: София, ул. „Г.С.Раковски“ 96А, телефон: (+359 2) 980 18 81, факс: (+359 2) 980 74 72, e-mail: office@expat.bg, интернет страница: www.expat.bg. Фондът е учреден за неограничен срок.

Управляващо Дружество на Фонда е „Експат Асет Мениджмънт“ ЕАД, със седалище и адрес на управление: София, р-н Средец, ул. „Г.С.Раковски“ 96А, телефон: (+359 2) 980 18 81, факс: (+359 2) 980 74 72, e-mail: office@expat.bg, интернет страница: www.expat.bg. Управляващото Дружество е получило разрешение за организиране и управление на ДФ „Експат Ню ЮрЪп Пропъртис“ с Решение № 536 - ДФ / 20.05.2008 г. на Комисията. Управляващото дружество е учредено за неограничен срок.

Банка Депозитар на Фонда е „УниКредит Булбанк“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Възраждане, пл. „Света Неделя“ № 7, тел.: (+ 359 2) 923 2121; факс: (+ 359 2) 923 2120; електронен адрес (e-mail): Michael.slavov@unicreditbulbank.bg, електронна страница в Интернет (web-site): www.unicreditbulbank.bg. Банката Депозитар съхранява активите на ДФ „Експат Ню ЮрЪп Пропъртис“ и контролира неговите операции и изчисляването на нетната стойност на активите на Фонда.

НЯКОИ ИЗПОЛЗВАНИ ТЕРМИНИ:

Финансови (инвестиционни) активи/инструменти са ценни книжа, инструменти на паричния пазар и други инструменти, като дялове на колективни инвестиционни схеми, деривативи, договори за разлики.

Ценни книжа са прехвърлими права, регистрирани по сметки в Централния депозитар, а за държавните ценни книжа - регистрирани по сметки в Българската народна банка или в поддепозитар на държавни ценни книжа, или в чуждестранни институции, извършващи такива дейности (безналични ценни книжа или документи, материализиращи прехвърлими права (налични ценни книжа), които могат да бъдат търгувани на капиталовия пазар, с изключение на платежните инструменти, като: а) акции в дружества и други ценни книжа, еквивалентни на акциите в капиталови дружества, персонални дружества и други юридически лица, както и депозитарни разписки за акции; б) облигации и други дългови ценни книжа, включително депозитарни разписки за такива ценни книжа; в) други ценни книжа, които дават право за придобиване или продажба на такива ценни книжа или които водят до парично плащане, определено посредством ценни книжа, валутни курсове, лихвени проценти или доходност, стоки или други индекси или показатели.

Инструменти на паричния пазар са инструменти, които обичайно се търгуват на паричния пазар като краткосрочни държавни ценни книжа (съкровищни бонове), депозитни сертификати и търговски ценни книжа, с изключение на платежните инструменти.

Акции са дялови ценни книжа, даващи право на глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял.

Търгуеми права са права по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК, т.е. ценни книжа, даващи право на записване на определен брой нови акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала на публично дружество, съотв. аналогични ценни книжа, издадени от чуждестранни публични дружества.

Дългови ценни книжа са облигации и други подобни ценни книжа (финансови инструменти), възникнали в резултат на предоставен заем от притежателя на книжата на техния емитент.

БФБ е “Българска фондова борса – София” АД

Нетна стойност на активите на Фонда е разликата между стойността на всички активи на Фонда минус стойността на всички негови задължения. Това е “богатството” на притежателите на дялове от Фонда.

Диверсификация е инвестиционна стратегия за намаляване на риска посредством инвестиране в различни категории инвестиции: акции, облигации, и т.н., включително в ценни книжа от една категория, но издадени от различни емитенти и от различни държави.

Ликвидност означава възможността за своевременна продажба на актив във всеки желан момент, без да се понесат ценови загуби при продажбата спрямо пазарните нива.

Няма сигурност, че ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” ще постигне инвестиционните си цели.

Инвестиционната стратегия и политика

Съгласно Правилата на Договорния фонд, неговите активи могат да бъдат инвестирани в следните групи ценни книжа и други финансови активи, и в рамките на долупосочените максимални проценти:

1. Акции, търгуеми права и други ценни книжа, еквивалентни на акции, издадени от акционерни дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, лицензирани по реда и при условията на ЗДСИЦ или от аналогични чуждестранни дружества, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в България или в друга държава членка, както и допуснати за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, който е включен в списък, одобрен от Заместник-председателя и/или посочен по-долу – до 90% от активите на Фонда;
2. Акции и дялове на други колективни инвестиционни схеми със сходна инвестиционна политика и цели, получили разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 85/611/ЕИО на Съвета и/или на други колективни инвестиционни схеми по смисъла на § 1, т. 26 от ДР на ЗППЦК, със седалище в България, в друга държава членка или в трета държава отговарящи на изискванията на чл. 195, ал. 1, т. 5, б. “а” ЗППЦК, при условие, че съгласно уставите и правилата на тези колективни инвестиционни схеми те могат да инвестират общо не повече от 10 на сто от активите си в други колективни инвестиционни схеми – до 90% от активите на Фонда;
3. Акции, търгуеми права и други ценни книжа, еквивалентни на акции, издадени от дружества с основна дейност инвестиране в или управление на недвижими имоти, или от дружества, съществена част от чиито дълготрайни активи се състои от недвижими имоти, независимо от това дали подлежат на специален лицензионен режим или не, и независимо от регистрирания им предмет на дейност, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в България или в друга държава членка, както и допуснати за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, който е включен в списък, одобрен от Заместник-председателя и/или посочен по-долу – до 60% от активите на Фонда;
4. Издадени от дружества по т. 1 и 3 облигации, други дългови ценни книжа и инструменти на паричния пазар, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 от ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в България или в друга държава членка, или допуснати за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, който е включен в списъка, одобрен от Заместник-председателя и/или е посочен по-долу – до 25% от активите на Фонда.
5. Ипотечни облигации, издадени от български или чуждестранни банки, или други корпоративни облигации, обезпечени с ипотека или друг вид обезпечение или тежести върху недвижими имоти, при условие, че ипотечните или другите корпоративни облигации са допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в Р България или в друга държава членка, или допуснати за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, който е включен в списъка, одобрен от Заместник-председателя и/или е посочен по-долу – до 25% от активите на Фонда;
6. Влогове в банки, платими при поискване или при които съществува правото да бъдат изтеглени по всяко време, и с дата до падежа не повече от 12 месеца, при условие че банката е със

4. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ФОНДА

Нетна стойност на активите на една акция е основа за определяне на емисионната стойност и цената за обратно изкупуване на акциите. Нетната стойност на активите на Фонда се изчислява като от стойността на всички активи се извади стойността на пасивите.

Нетната стойност на активите на Договорния Фонд и нетната стойност на активите на един дял се определят два пъти седмично, на равни интервали от време.

Рисков профил

Рисков профил на Вашата инвестиция и рискови фактори. Инвестицията в дялове на Фонда се свързва с поемане на умерен до висок риск, тъй като ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” ще инвестира предимно в акции и в по-малка степен в дългови и други ликвидни финансови инструменти, а инвестициите в акции традиционно се свързват с по-висока степен на риск.

Фондът ще инвестира в ценни книжа на дружества, чиято дейност е свързана с пазара на недвижими имоти и ще носи характерните за него рискове, т.нар. *секторни рискове*: неблагоприятни изменения на пазарните цени на недвижимите имоти; ликвиден риск, свързан с инвестициите в недвижими имоти; зависимост от ползвателите/наемателите на недвижими имоти; рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти; конкуренция за ограничените обекти за инвестиране; непокрита от застраховка загуба, както и рискове, свързани с потенциална отговорност при замърсяване на околната среда.

Освен горепосочените секторни рискове, инвестициите във Фонда са свързани и със следните общи рискове:

Пазарен риск. Пазарните цени на инвестициите на Фонда могат да варират поради възникнали промени в икономическата и пазарната среда. По този начин стойността на дяловете на Фонда може да намалее в определени периоди. Пазарният риск се проявява под формата на лихвен, валутен, ценови, ликвиден и инфлационен риск. *Лихвен риск.* Това е вероятността от намаляване на стойността на дадена ценна книга в резултат на покачване на лихвените равнища. *Валутен риск.* Той се проявява в случаите, когато инвестициите са направени в чуждестранна валута и стойността им зависи от курса на съответната валута. *Ценови риск.* Това е рискът от намаляване на стойността на инвестицията в дадена ценна книга при неблагоприятни промени на нивата на пазарните цени в резултат на неблагоприятни събития, свързани с дейността и резултатите на конкретните емитенти и тенденциите на капиталовия пазар. *Ликвиден риск.* Това е вероятността Фондът да не може да посрещне краткосрочни или дългосрочни задължения. *Инфлационен риск.* Възможно е ръстът на инфлацията да компенсира значителна част или целия доход на притежателите на дялове от Фонда, поради което инвеститорите да не получат реален доход или той да е незначителен. *Рискове при използването на деривати.* Последствията от използването на деривати са свързани с поемането на допълнителни рискове. Освен горепосочените пазарен, кредитен и ликвиден риск, дериватите носят и допълнителни, специфични за тях рискове – управленски, риск на лостовия ефект и риск от погрешно оценяване на деривата, базисен риск при фючърсни договори. *Кредитен риск.* Издателят, съответно лицето гарантиращо дълговите ценни книжа и инструменти, в които инвестира ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис”, може да не е в състояние или да откаже да изплати дължимите лихви или главница. *Операционен риск.* Свързан е с възможността да се реализират загуби поради грешки или несъвършенства в системата на организация, недостатъчно квалифициран персонал, неблагоприятни външни събития от нефинансов характер, в т.ч. правен риск. *Риск от концентрация.* Това е вероятността за загуба поради неправилна диверсификация на експозиции към клиенти, групи свързани клиенти, клиенти от един и същ икономически отрасъл или географска област. *Системни рискове,* включително макроикономически, лихвен, валутен, инфлационен, нормативен, политически и други.

Относно рисковете, свързани с дейността на Фонда, вижте по-подробно Пълния Проспект на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис”.

6. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ С УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

Плащанията към Управляващото дружество “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД, извършени по силата на сключени договори представлява:

- Възнаграждение по договор за управление на дейността на Договорен Фонд Експат Ню Юръп
Пропъртис до 31.12.2009г.
- Разходи за емитиране и обратно изкупуване на акции на Договорен Фонд Експат Ню Юръп
Пропъртис

Съставил.....

Гергана Андонова

Николай Василев

Изпълнителен директор

Никола Янков

Председател на СД

04.02.2011



ЕКСПАТ НЮ ЮРЪП ПРОПЪРТИС

БЕЛЕЖКА 6

лева

НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ		31.12.2010 BGN"
НАИМЕНОВАНИЕ	БРОЙ	СТОЙНОСТ
BG1100025052	14760	17527.5
BG1100001053	51699	27141.98
BG1100090064	8000	3192
BG1100018081	37876	38216.88
BG1100036042	58470	11460.12
BG1100049094	42000	42000
BG9000014092	37.2742	41012.8
ОБЩО	212 842.2742	180 551.28

БЕЛЕЖКА 7

ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

х.лв

	31.12.2010 BGN'000	31.12.2009 BGN'000
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА КАСА	0	0
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА БАНКА ЛВ	19	24
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА ВЛЕВОВИ ДЕПОЗИТИ	230	243
	249	267

БЕЛЕЖКА 8

ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2010 BGN'000	31.12.2009 BGN'000
ВЗЕМАНИЯ ОТ ЛИХВИ ВЪВ ВАЛУТА	-	-
ВЗЕМАНИЯ ОТ ЛИХВИ	5	3
ВЗЕМАНИЯ ОТ ОПЕРАЦИИ С ЦЕННИ КНИЖА	2	-
ВЗЕМАНИЯ ОТ ПРОДАЖБА НА ЦЕННИ КНИЖА	-	-
	7	3

БЕЛЕЖКА 9

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2010 BGN'000	31.12.2009 BGN'000
НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА ДЯЛОВЕТЕ	444	450
ПРЕМИИ ОТ ЕМИТИРАНЕ НА ДЯЛОВЕ		-2
ПРЕМИИ ОТ ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА ДЯЛОВЕ	4	5
РЕЗЕРВИ ОТ ПРЕОЦЕНКА НА ЦК	-32	-40
НЕПРОКРИТА ЗАГУБА ОТ МИН.ГОДИНА	32	2
ПЕЧАЛБА/	-12	30
	436	445

БЕЛЕЖКА 10

ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2010 BGN'000	31.12.2009 BGN'000
КЪМ УД	1	1
КЪМ БАНКА ДЕПОЗИТАР		
КЪМИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОСРЕДНИК		
ПО ПОКУПКА НА ЦК		
ДОВЕРИТЕЛИ		
ДРУГИ		1
	1	2

БЕЛЕЖКА 3

ФИНАСОВИ ПРИХОДИ

	31.12.2009 BGN'000	31.12.2010 BGN'000
ПОЛОЖИТЕЛНИ РАЗЛИКИ ОТ ФИН ИНСТРУМЕНТИ	61	12
ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ	16	24
ПРИХОДИ ОТДИВИДЕНТ	4	28
ПРИХОДИ СВЪРЗАНИ С ВАЛУТНИ ОПЕРАЦИИ	6	
	87	64

БЕЛЕЖКА 4

ФИНАСОВИ РАЗХОДИ

	31.12.2010 BGN'000	31.12.2009 BGN'000
ОТРИЦАТЕЛНИ РАЗЛИКИ С ФИН ИНСТРУМЕНТИ	70	15
ОТРИЦАТЕЛНИ РАЗЛИКИ С ВАЛУТНИ ОПЕРАЦИИ	7	
ДРУГИ РАЗХОДИ	13	15
	90	30

БЕЛЕЖКА 5

НЕФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	31.12.2010 BGN'000	31.12.2009 BGN'000
ВЪНШНИ УСЛУГИ	9	4
	9	0