

ДФ ЕКСПАТ НЮ ЮРЪП ПРОПЪРТИС

Бележки към финансов отчет към 31.12.2012 г.

Договорен фонд „Експат Ню Юръл Пропъртис“, гр. София (ДФ „Експат Ню Юръл Пропъртис“, „Договорния фонд“ или „Фонда“) е договорен фонд по смисъла на чл. 164а от Закона за публичното 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 взима 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 1881, факс: (+359 2) 980 7472, 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, ул. „Г.С.Раковски“ 96А, телефон: (+359 2) 980 1881, факс: (+359 2) 980 7472, e-mail: office@expat.bg, интернет страница: www.expat.bg. Управляващото дружество е получило разрешение за организиране и управление на ДФ „Експат Ню Юръл Пропъртис“ с Решение № 63-ДФ/25.06.2008 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, пл. „Света Неделя“ № 7, тел.: (+ 359 2) 923 2121; факс: (+ 359 2) 923 2120; e-mail: michael.slavov@unicreditbulbank.bg, интернет страница: www.unicreditbulbank.bg. Банката депозитар съхранява активите на ДФ „Експат Ню Юръл Пропъртис“ и контролира неговите операции и изчисляването на нетната стойност на активите на Фонда.

1. 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.

2. ИНВЕСТИЦИОННА ИНФОРМАЦИЯ

Основната инвестиционна цел на Договорния фонд е осигуряването на средно до дългосрочен ръст на стойността на неговите активи, както и нарастване на стойността на инвестициите на притежателите на дялове чрез реализиране на максималния възможен доход при поемане на умерен до висок риск и осигуряване на ликвидност.

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

Инвестиционната стратегия и политика на ДФ „Експат Ню Юръп Пропъртис“ предвижда реализирането основно на капиталови печалби от ценни книжа и в по-малка степен на приходи от дивиденди/доходи от дялови ценни книжа, както и текущи доходи от дългови ценни книжа и други финансови инструменти. За постигане на инвестиционните цели ще се прилага стратегия за активно управление на неговия портфейл от ценни книжа и парични средства.

При вземането на инвестиционни решения Управляващото дружество ще прилага последователно метода „отгоре-надолу“ (top-down approach), изразяващ се в идентифициране и анализ на перспективните сектори в съответната целева страна от списъка по-долу, и метода „отдолу-нагоре“ (bottom-up approach) при избора на конкретни емитенти, съобразно тяхното финансово състояние, тенденции за развитие, мениджмънт и корпоративно управление, кредитна история. Водещ критерий при вземането на инвестиционно решение ще е възможността за растеж на дадената ценна книга, а не стремежа за структуриране на портфейл с участие на всички държави, в които Фондът се фокусира, с тегла, съобразно размера на БВП на страната.

С оглед постигане на инвестиционните цели на Фонда Управляващото дружество ще инвестира набраните средства на ДФ „Експат Ню Юръп Пропъртис“ преимуществено в ликвидни акции и търгуеми права, допуснати до или търгувани на български или чуждестранни регулирани пазари. Инвестициите в дългови ценни книжа и инструменти с фиксирана доходност ще се извършват предимно с цел поддържане на ликвидност и в моменти на пазарни сътресения.

ДФ „Експат Ню Юръп Пропъртис“ възнамерява да инвестира основно в акции и търгуеми права, допуснати до или търгувани на регулиран пазар в България, в страните от Централна и Източна Европа (ЦИЕ) и Руската федерация. С цел постигане на по-голяма широчина на портфейла, т.е. възможност за инвестиции в повече на брой ценни книги, както и за ограничаване на валутния и кредитния риск на емитентите, Фондът може да инвестира в акции на дружества от страни от Западна Европа (Австрия, Германия, Франция и др.) и другите държави членки на ЕС, имащи експозиция в ЦИЕ и Русия.

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 в дружества, търгуеми права и други ценни книжа, еквивалентни на акции в дружества, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в България – до 90% от активите на Фонда

2. Акции в дружества, търгуеми права и други ценни книжа, еквивалентни на акции в дружества, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в 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
3. Акции и дялове на други колективни инвестиционни схеми, 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 10% от активите на Фонда
4. 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 седалище в Република България или в друга държава членка, а ако е със седалище в трета държава, при условие че е обект на благоразумни правила, които заместник-председателят смята за еквивалентни на тези съгласно правото на Европейския съюз – без ограничения
5. Ипотечни облигации и други дългови ценни книжа, издадени от български или чуждестранни банки, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в Република 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 50% от активите на Фонда
6. Корпоративни облигации (извън тези по т. 5), 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 Република 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 40% от активите на Фонда;
7. Без ограничения, общо до 100% от активите на Фонда в:
 - а) ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани от Република България или друга държава членка
 - б) инструменти на паричния пазар **извън тези, търгувани на регулиран пазар**, ако върху емисията или емитента на тези инструменти се осъществява надзор с цел защита на вложителите или влоговете, гарантирани от Република България или друга държава членка, емитирани или гарантирани от Българската народна банка, от централна банка на друга държава членка, от Европейската централна банка, от Европейския съюз или от Европейската инвестиционна банка, от трета държава, а в случаите на федерална държава – от един от членовете на федералната държава, от публична международна организация, в която членува поне една държава членка
 - в) ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани или гарантирани от лицата по б. „б“ (без тези по б. „а“), и допуснати до или търгувани на **регулиран пазар** по чл. 73 ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в Република 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
8. Наскоро издадени ценни книжа, ако условията на емисията включват поемане на задължение да се иска допускане и да бъдат допуснати в срок не по-дълъг от една година от издаването им за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД или на друг официален пазар на друга фондова борса или друг регулиран пазар, включен в списък, одобрен от заместник-председателя – до 30% от активите на Фонда;

9. Деривативни финансови инструменти, отговарящи на изискванията на чл. 195, ал. 1 т. 7 ЗППЦК – до 30% от активите на Фонда.
10. Други, допустими съгласно чл. 195, ал. 1 ЗППЦК ценни книжа и инструменти на паричния пазар – до 30% от активите на Фонда;
11. Други допустими от закона ценни книжа и инструменти на паричния пазар, извън посочените в т. 1-10, включително такива, които не са допуснати до и/или търгувани на, регулиран пазар, както и финансови индекси, лихвени проценти, валута и валутни курсове, доколкото е разрешено от закона – до 10% от активите на Фонда.

Съгласно Правилата на Фонда, пазарите в трети държави (заедно с или извън посочените в списъка, одобрен от заместник-председателя), на които Фондът може да инвестира, са:

Държава	Пазар
Хърватия	Zagreb Stock Exchange
Сърбия	Belgrade Stock Exchange
Македония	Macedonian Stock Exchange
Босна и Херцеговина	Sarajevo Stock Exchange
Босна и Херцеговина	Banja Luka Stock Exchange
Черна гора	Montenegro Stock Exchange
Турция	Istanbul Stock Exchange
Русия	Moscow Interbank Currency Exchange – MICEX
Русия	Russian Trade System – RTS
Украйна	Ukrainian Stock Exchange
Украйна	PFTS Stock Trading System
Казахстан	Kazakhstan Stock Exchange

По-конкретно и в съответствие с нормативните ограничения и Правилата на Фонда, ДФ „Експат Ню Юръп Пропъртис“ възнамерява географски да структурира своите инвестиции по следния модел:

1. В български ценни книжа – до 90% от портфейла на Фонда
2. В чуждестранни ценни книжа от страните от Централна и Източна Европа – Сърбия, Румъния, Украйна, Русия, Хърватска, Босна и Херцеговина, Полша, Чехия, Словакия, Словения, Унгария, Турция, Кипър, Гърция, Литва, Латвия, Естония и Казахстан – до 30% от портфейла на Фонда в ценни книжа от една страна
3. В чуждестранни ценни книжа от страните от Западна Европа – до 30% от портфейла на Фонда в ценни книжа от една страна
4. В ценни книжа от други страни, извън посочените в т. 1-3 по-горе – до 10% от портфейла на Фонда

Управляващо дружество „Експат Асет Мениджмънт“ ЕАД, от името на ДФ „Експат Ню Юръп Пропъртис“, спазва изискванията към ценните книжа, инструментите на паричния пазар и другите активи по чл. 195 ЗППЦК и към структурата на активите и пасивите и ликвидността на Договорния фонд – чл. 44а. до чл. 44г, чл. 51., чл. 52 и чл. 53 от Наредба № 25.

Конкретната структура на активите ще зависи от моментните пазарни условия и ще е динамична в границите на горепосочените ограничения, както по отношение на видовете активи, така и по отношение на географската структура. При условие на продължително пазарно понижение в дадена страна ще се пристъпва към изтегляне на инвестициите от групата на акциите и насочването им към ниско-рискови активи с цел защита на вложенията на инвеститорите.

3. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Финансовият отчет на фонда е изготвен в съответствие с всички Международни стандарти за финансови отчети (МСФО), които се състоят от стандарти за финансови отчети и тълкувания на Комитета за разяснения на МСФО (КРМСФО), одобрени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и Международните счетоводни стандарти и тълкувания на Постоянния комитет за разяснения (ПКР), одобрени от Комитета по международни счетоводни стандарти (КМСС), които са ефективно в сила на 1 януари 2005 г. и които са приети от Комисията на Европейския съюз, и които са публикувани за прилагане в България на български език, общоупотребимия в страната.

Изготвянето на финансови отчети в съответствие с МСФО изисква от ръководството да прави оценки и предположения, които влияят върху балансовата стойност на активите и пасивите към датата на баланса и върху размера на приходите и разходите през отчетния период, както и върху оповестяването на условни активи и пасиви. Въпреки че тези оценки се базират на най-точната преценка на текущите събития от страна на ръководството и на наличната информация към датата на издаване на финансовия отчет, бъдещите действителни резултати може да се различават от прогнозните оценки.

Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на Фонда е българският лев. С въвеждането на еврото левът е фиксиран в съотношение BGN1.95583/EUR1.

Паричните средства са налични по банковата сметка към 31.12.2012 г.

Финансовите приходи и разходи се включват в отчета за доходите, като се посочват нетно и се състоят от: лихвени приходи и разходи, такси и от операции с финансови активи.

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 ежедневно в рамките на работните дни на седмицата като се публикуват в деня на преоценката която е деня следващ деня за преоценяване.

5. РИСКОВ ПРОФИЛ И УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Рисков профил

Рисков профил на инвестицията 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. Основните рискове, свързани с инвестирането в дялове на ДФ „Експат Ню Юръп Пропъртис“ са:

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. Последиците 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 Юрп 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.

5. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ С УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

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

- Възнаграждение по договор за управление на дейността на Договорен фонд „Експат Ню Юрп Пропъртис“ до 31.12.2012 г.
- Разходи за емитиране и обратно изкупуване на акции на Договорен фонд „Експат Ню Юрп Пропъртис“

Съставил:

Гергана Андонова
Главен счетоводител

Николай Василев
Изпълнителен директор

Никола Янков
Председател на СД

ЕКСПАТ НЮ ЮРЪП ПРОПЪРТИС

НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ	БРОЙ	31.12.2012 BGN' Стойност
Албена инвест холдинг АД	4 394	22 064
Булленд инвестмънтс АДСИЦ	4 664	4 454
Експат Бета АДСИЦ	44 815	49 252
Албена АД	653	24 721
Експат Дивелъпмънт Фонд АДСИЦ	42 000	29 400
Adris Grupa D.D.	272	17 449
Фонд за недвижими имоти България	19 261	10 074
Софарма АД	5 600	12 009
Агрия Груп Холдинг АД	1 600	4 920
ДФ Експат Бондс	33	40 351
		214 694

ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000
Парични средства каса	47	49
Парични средства банка лева	12 730	70 202
Парични средства депозити	268 472	137 071
	281 249	207 322

ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000
Вземания от лихви	10 753	5 348
Вземания от операции с ценни книжа	0	1 324
	10 753	6 672

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000
Номинална стойност на дяловете	521 608	401 624
Премии от емитиране на дялове	-9	6 145
Премии от обратно изкупуване	-19 611	-19 093
Непакрита загуба - минали години	-40 603	-11 727
Печалба от минали години	31 637	31 637
Печалба за периода	11 911	-28 860

ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000
Към УД	965	2 268
Към Банка депозитар	127	234
Към Инвестиционен посредник	671	154
	1 763	2 656

ФИНАСОВИ ПРИХОДИ

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000
Приходи от дивиденди	3 921	3 806
Положителни разлики от операции с финансови активи, в т.ч.:	11 570	60 832
Приходи от лихви	15 803	16 681
Приходи, свързани с валутни операции	2 947	5 957
	34 241	87 276

ФИНАСОВИ РАЗХОДИ

	31.12.2012 BGN'000	31.12.2011 BGN'000
Отрицателни разлики от операции с финансови активи, в т.ч.:	1 366	69 655
Разходи, свързани с валутни операции	4 137	7 627
Други	15 095	13 080
	20 598	90 362

ДРУГИ РАЗХОДИ

	31.12.2011 BGN'000	31.12.2011 BGN'000
Външни услуги	1 732	8 647

Изготвил:

Гергана Андонова:

