

Договорен фонд "Експат Ню Юръп Пропъртис"

**ПРАВИЛА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ
СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА
ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис"**

Корпоративното управление е съвкупност от взаимоотношения между ръководството на Управляващото дружество, притежателите на дялове и другите заинтересовани страни. Корпоративното управление също така предоставя рамката, в която се поставят целите на договорния фонд, определят се средствата за постигането им и се следят резултатите.

Доброто корпоративно управление трябва да дава отражение върху репутацията и успеха на Фонда в дългосрочен план, да дава стимул на Управляващото дружество да преследва цели, които са в интерес на Фонда, както и да улеснява ефикасния надзор.

В съвременните пазарни икономии ефективното корпоративно управление е изключително важно за успеха на публичните дружества. Институционалната, регулативната и законовата среда в България предоставят рамката за добро корпоративно управление: Законът за комисията за финансов надзор, Търговският закон, Законът за публичното предлагане на ценни книжа, Законът за пазарите на финансови инструменти, Законът за счетоводството и Законът за независимия финансов одит, Правилникът за работа на Централния депозитар, Правилника за работа на Българската фондова борса, както и свързаните с тях подзаконови нормативни актове.

Настоящите правила за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление са изготвени, за да се гарантира ефективното спазване на законите и съответните подзаконови нормативни актове и постигане на по-добри резултати в дейността на Фонда, ефективно да се използват неговите ресурси, максимално да бъдат защитени притежателите на дялове. Те се прилагат и изпълняват от Управляващо дружество "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД.

Правилата си поставят следните основни цели – равнопоставено третиране на инвеститорите в ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис", създаване на механизъм, осигуряващ своевременно и точно

разкриване на информация по всички въпроси, свързани с дейността на Фонда, включително и финансовото положение, резултатите от дейността, собствеността и управлението на Фонда, както и ефикасен контрол върху управлението.

ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис" е договорен фонд, който е организиран и се управлява от Управляващо дружество "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД.

ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис" инвестира във финансови инструменти паричните средства, набрани чрез публично предлагане на дялове, при спазване на принципа на разпределение на риска. ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис" е с неограничен срок на дейност.

Капиталът на договорния фонд е равен на нетната стойност на активите му. Той се увеличава или намалява съобразно промяната в нетната стойност на активите, включително в резултат на продажбата или обратното изкупуване на дялове.

Управляващо дружество "Експат Асет Мениджмънт" АД изчислява емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете под контрола на банка депозитар.

Банка депозитар на ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис" е "Уникредит Булбанк" АД.

I. Права и равнопоставено третиране на инвеститорите:

Основната цел на договорния фонд е да осигури на своите инвеститори растяща стойност на дяловете на Фонда. За постигане на тази цел Фонда има право да инвестира в акции, издадени от български емитенти, акции издадени от чуждестранни емитенти, ценни книжа, издадени и/или гарантирани от българската държава, ипотечни облигации, издадени от

български банки, общински облигации, издадени от български общини, корпоративни облигации, издадени от български емитенти, чуждестранни ценни книжа с фиксирана доходност.

Инвестиционна стратегия на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” за постигане на инвестиционните цели

Инвестиционната стратегия и политика на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” предвижда реализирането на капиталови печалби от ценни книжа и 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 се прилага стратегия за активно управление на неговия портфейл от ценни книжа и парични средства. При вземането на инвестиционни решения, Управляващото дружество прилага последователно метода “отгоре-надолу” (the top-down approach), изразяващ се в идентифициране и анализ на перспективните сектори в съответната целева страна, и метода “отдолу-нагоре” (the 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 са кредитния риск и възможността за растеж на дадената ценна книга. Преимущество на инвестициите в дългови ценни книжа и инструменти с фиксирана доходност ще се допуска в моменти на пазарни сътресения. За гарантиране на равнопоставеното третиране на инвеститорите, Управляващото дружество прилага следните процедури по отношение на договорния фонд:

1. Ред за прехвърляне на дяловете

Прехвърлянето на дялове на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” може да се извърши чрез издаването (продажбата) и обратното изкупуване на дялове на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” се извършва чрез Управляващото дружество “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД в неговите офиси, както и на всички гишета, на които се приемат поръчките за покупка и обратно изкупуване на дялове и се осъществяват контактите с инвеститорите и притежателите на дялове на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис”. В случаите по предходното изречение, Управляващото дружество открива към своята сметка в “Централен депозитар” АД подсметки на притежателите на дялове на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис”.

Книгата на притежателите на дялове на Фонда се води от “Централен депозитар” АД.

Прехвърлянето на дялове от капитала на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” се счита за извършено от момента на вписване на безналичните ценни книжа, издадени от Фонда, по подсметка на техния приобретател към сметката на Управляващото дружество “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД в регистъра на “Централен депозитар” АД. Правата по тези дялове се удостоверяват с документ за регистрация (депозитарна разписка), издаден(а) на името на техния собственик от “Централен депозитар” АД чрез Управляващото дружество.

2. Покупка и обратно изкупуване на дялове

В съответствие с изискванията на ЗППЦК Управляващото дружество е задължено постоянно да издава и предлага дяловете на Фонда на инвеститорите, както и по искане на инвеститорите си да изкупува обратно дяловете на Фонда по цени основаващи се на нетната стойност на активите на един дял. Изключение са случаите на временно спиране на издаването (продажбата) и обратното изкупуване на дялове на Фонда.

Издаването (продажбата) и обратното изкупуване на дялове на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” се извършва чрез УД “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД. За да се даде възможност на всеки инвеститор да вземе обосновано решение относно инвестирането в дялове на Фонда или за предявяване на обратно изкупуване на дялове, във всеки офис на УД “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД се предоставят на инвеститорите Проспекти за публично предлагане на дялове на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” – пълен и кратък и подмяната им при всяка актуализация.

Активите на Договорен фонд “Експат Ню Юръп Пропъртис” всеки работен ден се преоценяват към пазара по методи, които са заложили в Проспекта и Правилата на Фонда. На тази основа

всеки работен ден се изчислява и публикува нетна стойност на активите на един дял, която служи за определяне на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дялове от Фонда. Емисионната стойност/цената на обратно изкупуване е равна на нетната стойност на активите на един дял към датата на определянето ѝ, увеличена/намалена с такси за емитиране/обратно изкупуване в зависимост от обема на изпълнената поръчка. Таксите за емитиране и обратно изкупуване са посочени в Проспекта за публично предлагане на дялове на Фонда. Емисионната стойност и цената на обратно изкупуване се изчисляват от Управляващото дружество под контрола на Банката депозитар, съгласно приети и одобрени от Комисията за финансов надзор Правила за оценка на активите. Емисионната стойност и цената на обратно изкупуване се определят ежедневно и се публикуват на следващия ден в централен ежедневник и на интернет страниците на Управляващото дружество и БАУД.

3. Предоставяне на текуща информация на инвеститорите относно дейността на ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис"

В рамките на всеки работен ден се определя приемно време за инвеститори във Фонда. Рамката на приемното време е съобразена с графика за изчисляване на цена на емитиране и обратно изкупуване. Целта е да бъде отделено цялото необходимо време за обслужване на инвеститорите, без това да се отрази върху изчисляването на нетната стойност на активите. В рамките на приемното време на разположение на инвеститорите на ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис" са Проспекта за публично предлагане на дялове и всички финансови отчети. Управляващото дружество е отговорно, в рамките на приемното време за инвеститори на Фонда, да даде отговор на всички запитвания от страна на притежателите на дялове и да осигури раздаването на депозитарни разписки за притежаваните във Фонда дялове.

II. *Разкриване на информация и прозрачност*

В дейността на договорен фонд "Експат Ню Юръп Пропъртис" се наблюдават следните групи от действия, свързани с разкриване на информация:

1. Периодични отчети към Комисията за финансов надзор - Управляващото дружество "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД е отговорно за предаването в срок и пълен обем на:

- месечните, тримесечни и годишни отчети на Фонда;
- актуализиран проспект за публично предлагане на дялове на ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис";
- уведомителни писма за емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дялове на ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис";
- сключване на договори с инвестиционни посредници за изпълнение на инвестиционни решения;
- анекси към договорите за депозитарни услуги;
- други корпоративни събития.

2. Разкриване на информация относно текущото състояние на Фонда на притежателите на дялове и заинтересувани лица Съгласно изложеното в т. 1 Права и равнопоставено третиране на инвеститорите, информацията относно текущото състояние на Фонда може да бъде получена по телефона, в отговор на изпратено писмо или e-mail или лично в рамките на приемното време за притежатели на дялове. Екипът на Управляващото дружество има задължението да дава вярна, точна и изчерпателна информация, поднесена по начин достъпен за инвеститорите във Фонда.

3. Разкриване на информация чрез публикации в средствата за масово осведомяване Управляващото дружество информира инвеститорите във Фонда чрез публикации в централни ежедневници за предадени годишни и тримесечни финансови отчети, за емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете и др. Във всички случаи, изисквани от

закона при публикуване на информация за ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис" трябва да се включват и предупредителни текстове за притежателите на дялове за това, че цената на дяловете и доходът от тях може да се понижат, печалбата не се гарантира и съществува риск да не се възстанови пълният размер на вложените средства; инвестициите във Фонда не са гарантирани от гаранционен фонд, създаден от държавата или с друг вид гаранция и предишните резултати от дейността на фонда нямат по необходимост връзка с бъдещите резултати.

При изработване на рекламни материали, отнасящи се до публичното предлагане на дялове на ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис", Управляващото дружество трябва първо да предостави в Комисията за финансов надзор всички материали за одобрение.

4. Одитиране на годишен отчет

Одитът на годишния отчет на ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис" се извършва от независим одитор, назначен от Управляващото дружество в изпълнение на Закона за независимия финансов одит и Международните стандарти за финансово отчитане.

III. Отговорности на управителните органи

ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис" е договорен фонд и дейността му по набиране на парични средства чрез публично предлагане на дялове и тяхното инвестиране в ценни книжа, както и по обратното изкупуване на дяловете се управлява от УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД.

УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД има право да продава активи от портфейла на Фонда или да закупува ценни книжа единствено чрез инвестиционни посредници, с които е сключил договори за изпълнение на инвестиционни решения. Всички ценни книжа се държат по клиентски подсметки в Банката депозитар, като тя от своя страна е попечител на всички сделки с ценни книжа от името на ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис".

Членовете на Съвета на директорите на Управляващото дружество са длъжни да изпълняват задълженията си с грижата на добър търговец, отделяйки необходимото време за изпълнение на дейността си.

Настоящите правила за прилагане на международно признатите стандарти за корпоративно управление са приети на заседание на Съвета на директорите на УД "Експат Асет Мениджмънт" АД на 29.03.2010 г.

Дата: 29.03.2010 г.

Представяващ УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД:



Николай Василев

Изпълнителен директор

