

ДФ ЕКСПАТ НЮ ЮРЪП ПРОПЪРТИС

Бележки към финансов отчет към 31.12.2009

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

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;

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 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;
8. Наскоро издадени ценни книжа на дружества по т. 1 или 3 по –горе, 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 10% от активите на Фонда;
10. Други допустими от закона ценни книжа и инструменти на паричния пазар, извън посочените в т. 1-9, 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 на сто 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
Русия	Moscow Interbank Currency Exchange (MICEX)
Русия	Russian Trade System (RTS)
Македония	Macedonian Exchange
Сърбия	Belgrade Stock Exchange
Турция	Istanbul Stock Exchange
Украйна	PFTS Stock Trading System
Хърватия	Zagreb Stock Exchange
Израел	Tel Aviv Stock Exchange
Босна и Херцеговина	Sarajevo Stock Exchange
Босна и Херцеговина	Banja Luka Stock Exchange
Черна гора	Montenegro Stock Exchange
Казахстан	Kazakhstan Stock Exchange

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

1. В български ценни книжа – до 90% (деветдесет на сто) от портфейла на Фонда;
2. В чуждестранни ценни книжа от страна-членка или трета държава, съгласно изброените по-горе – до 30% (тридесет на сто) от портфейла на Фонда в ценни книжа от една страна;

3. В ценни книжа от други страни, извън посочените в т. 1 и т. 2 по-горе - до 10% (десет на сто) 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 да се 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 BGN 1.95583:EUR 1.

Паричните средства са налични по банковата сметка към 31.12.2009

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.

БЕЛЕЖКА 10

ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
КЪМ УД	1	1
КЪМ БАНКА ДЕПОЗИТАР		
КЪМИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОСРЕДНИК		
ПО ПОКУПКА НА ЦК		
ДОВЕРИТЕЛИ		
ДРУГИ	1	
	1	1

БЕЛЕЖКА 3

ФИНАСОВИ ПРИХОДИ

	31.12.2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
ПОЛОЖИТЕЛНИ РАЗЛИКИ ОТ ФИН ИНСТРУМЕНТИ	12	1
ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ	24	7
ПРИХОДИ ОТ ДИВИДЕНТ	28	0
	64 ✓	8 ✓

БЕЛЕЖКА 4

ФИНАСОВИ РАЗХОДИ

	31.12.2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
ОТРИЦАТЕЛНИ РАЗЛИКИ С ФИН ИНСТРУМЕНТИ	15	6
ДРУГИ РАЗХОДИ	15	
	30	6

БЕЛЕЖКА 5

НЕФИНАНСОВИ РАЗХОДИ

	31.12.2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
ВЪНШНИ УСЛУГИ	4	0
	4	0

ЕКСПАТ НЮ ЮРЪП ПРОПЪРТИС

БЕЛЕЖКА 6

НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ		31.12.2009	BGN'
НАИМЕНОВАНИЕ	БРОЙ	СТОЙНОСТ	
BG1100025052	17 500.0000	23 362.50	
BG1100036042	60 000.0000	25 920.00	
BG1100018081	51 508.0000	51 508.00	
BG1100049094	42 000.0000	42 000.00	
BG1100090064	11 131.0000	4 897.64	
BG1100001053	76 315.0000	28 389.18	
ОБЩО	258 454.0000	176 077.32	✓

БЕЛЕЖКА 7

ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА КАСА	0	0
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА БАНКА ЛВ	24	120
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА БАНКА ВАЛУТА	243	
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА ВЛЕВОВИ ДЕПОЗИТИ	181	280
	448	400

БЕЛЕЖКА 8

ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
ВЗЕМАНИЯ ОТ ЛИХВИ ВЪВ ВАЛУТА	-	-
ВЗЕМАНИЯ ОТ ЛИХВИ	3	1
ВЗЕМАНИЯ ОТ ОПЕРАЦИИ С ЦЕННИ КНИЖА	-	-
ВЗЕМАНИЯ ОТ ПРОДАЖБА НА ЦЕННИ КНИЖА	-	-
	3	1

БЕЛЕЖКА 9

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2009 BGN'000	31.12.2008 BGN'000
НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА ДЯЛОВЕТЕ	450	523
ПРЕМИИ ОТ ЕМИТИРАНЕ НА ДЯЛОВЕ	-2	-1
ПРЕМИИ ОТ ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА ДЯЛ	5	0
РЕЗЕРВИ ОТ ПРЕОЦЕНКА НА ЦК	-40	-15
НЕПРОКРИТА ЗАГУБА ОТ МИН.ГОДИНА	2	
ПЕЧАЛБА/	30	2
	445 ✓	509 ✓

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; непокрити от застраховка загуби, 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.* Последните 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.....
Светла Дечева



.....
Николай Василев
Изпълнителен директор

.....
Никола Янков
Председател на СД

04.02.2010

A handwritten signature in blue ink, located in the bottom left corner of the page.