



## ДФ “ЕКСПАТ НЮ ЮРЪП ПРОПЪРТИС”

### ПЪЛЕН АКТУАЛИЗИРАН ПРОСПЕКТ ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ДЯЛОВЕ (безналични, свободно прехвърляеми)

(колективна инвестиционна схема за инвестиране в акции и други ликвидни финансови активи при поемане на умерен до висок риск)

Договорен фонд “Експат Ню Юръп Пропъртис” (наричан по-долу ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис”, “Експат Ню Юръп Пропъртис”, “Договорен фонд” или само “Фонда”), организиран и управляван от Управляващо дружество “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД (“Управляващото дружество”, “УД”), издава/продава дялове, предоставящи еднакви права на техните притежатели. Всеки работен ден ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” предлага на инвеститорите свои дялове за продажба и ги изкупува обратно по тяхно желание. Броят дялове на Договорен фонд се променя в зависимост от обема извършени продажби и обратно изкупуване на дялове.

Пълният проспект за публично предлагане на дялове на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” (“Проспектът”) съдържа цялата информация, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Фонда и неговата дейност.

**В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Проспекта, преди да вземат решение да инвестират.**

Членовете на Съвета на директорите на Управляващото дружество отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Съставителите на годишния финансов отчет на Договорен фонд ще отговарят солидарно с тях за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Фонда, а регистрираният одитор за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

---

Комисията за финансов надзор (“Комисията”; “КФН”) е потвърдила този Проспект с решение No 536 - ДФ от 20.05.2008 г., но това не означава, че Комисията одобрява или не одобрява инвестирането в предлаганите дялове, нито че поема отговорност за верността и пълнотата на представената в проспекта информация.

---

16 Ноември 2011 г.

---

## СЪДЪРЖАНИЕ

I.	ДАННИ ЗА ДФ "ЕКСПАТ НЮ ЮРЪП ПРОПЪРТИС" .....	4
I.1.	Управляващо дружество.....	5
I.2.	Инвестиционни посредници и инвестиционен консултант .....	11
I.3.	Банка депозитар .....	20
I.4.	Одитори .....	21
I.5.	Външни консултанти.....	22
I.6.	Отговорни за изготвянето на Проспекта .....	22
II.	ИНВЕСТИЦИОННА ИНФОРМАЦИЯ .....	22
II.1.	Инвестиционни цели и инвестиционна политика. Ограничения. ....	22
II.2.	Рисков профил на ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис" .....	35
II.3.	Правила за оценка на активите.....	42
II.4.	Инвестиционна дейност за последните три години, предхождащи годината на издаване или актуализиране на проспекта, а ако не са минали три години – за съответния период .....	42
II.5.	Характеристика на типичния инвеститор, към когото е насочена дейността на ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис" .....	44
III.	ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ.....	44
III.1.	Данъчен режим .....	44
III.2.	Такси (комисиони) при покупка и продажба на дялове на ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис" – разходи за сметка на инвеститорите.....	46
III.3.	Разходи или такси за сметка на Фонда .....	47
III.4.	Данни за разходите на ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис" за последните 3 г., предхождащи годината на издаване или актуализиране на Проспекта, а в случай, че още не са изминали 3 г. – за съответния период.....	48
IV.	ТЪРГОВСКА ИНФОРМАЦИЯ .....	49
IV.1.	Условия и ред за издаване и продажба на дялове .....	49
IV.2.	Условия и ред за обратно изкупуване на дялове и обстоятелства, при които обратното изкупуване може да бъде временно спряно .....	51
IV.3.	Условия и ред за изчисляване на емисионната стойност и на цената за обратно изкупуване на дяловете.....	54
IV.4.	Описание на правилата за определяне на дохода.....	56
V.	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОСТЪП ДО ОТЧЕТИТЕ .....	57
VI.	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....	57
VI.1.	Надзорна държавна институция; номер и дата на разрешението за организиране и управление на ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис" .....	57
VI.2.	Места, където правилата на Договорен фонд са достъпни за инвеститорите .....	57
VI.3.	Информация относно дяловете.....	57
VI.4.	Централен ежедневник по чл. 190 ЗППЦК .....	59
VI.5.	Източници на допълнителна информация.....	59

Инвеститорите могат да получат безплатно Проспекта (пълен и кратък), заедно с всички приложения, от УД “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД от 9:00 до 18:00 ч. всеки работен ден, от сайта [www.expat.bg](http://www.expat.bg), както и във всеки офис (“гише”), на което се предлагат за продажба/обратно изкупуване дялове на Фонда.

Адрес на управление и офис на **УД “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД:**

гр. София, ул. “Г. С. Раковски” № 96А  
Тел.: +359 2 9 801 881  
Факс: +359 2 9 807 472

Лице за контакт: Гургана Андонова

Офис на **Инвестиционен посредник (“ИП”) “Интеркапитал Маркетс” АД:**

гр. София, ул. “Добруджа” № 6, етаж 3  
Тел: +359 2 9 210 510  
Факс: +359 2 9 210 521

Офис на **Инвестиционен посредник (“ИП”) “Реал Финанс” АД:**

гр. Варна, ул. „А. С. Пушкин” № 24, етаж 2  
Тел: +359 52 653 830  
Факс: +359 52 603 828

Офис на **Инвестиционен посредник (“ИП”) “Авал Ин” АД:**

гр. София, ул. „Т. Александров” № 73, етаж 1  
Тел: +359 2 980 48 25  
Факс: +359 2 986 09 11

Офис на **“Балканска Консултантска Компания – ИП” ЕАД:**

гр. София, ул. “Позитано” № 9, вх.А,сгр.2, ет.5, офис 15  
Тел: + 359 2 9 813 559  
Факс: +359 2 9 803 954

Инвестирането в дялове на ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис” е свързано с рискове, специфични за предлаганите дялове, подробно представени на стр. 31 и следващите от Проспекта.

**I. ДАННИ ЗА ДФ "ЕКСПАТ НЮ ЮРЪП ПРОПЪРТИС"**

Наименование:	ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис"
Тип:	отворен, съгласно чл 165, ал. 2 ЗППЦК
Рисков профил:	умерен до висок риск
Дата на учредяване:	07.01.2008 г.
Срок на съществуване:	няма
Номер и дата на вписване на Фонда в Регистъра на КФН:	№ 63 от 25.06.2008 г.
Адрес:	София, ул. "Г.С.Раковски" №96А
Телефон (факс):	+359 2 9 801 881, факс: +359 2 9 807 472
Електронен адрес (e-mail):	<a href="mailto:office@expat.bg">office@expat.bg</a>
Електронна страница:	<a href="http://www.expat.bg">www.expat.bg</a>
Номинална стойност на един дял:	1 000 (хиляда) лева
Управляващо дружество:	"Експат Асет Мениджмънт" ЕАД
Инвестиционни посредници:	"Първа Финансова Брокерска Къща" ООД (ПФБК)
	"София Интернешънъл Секюритиз" АД (СИС)
	"Уникредит Булбанк" АД
	"Емпорики Банк – България" ЕАД
	"БенчМарк Финанс" АД
	"Откритие Секюритиз" ООД
	„Балканска Консултантска Компания – ИП" ЕАД
	„Фима Секюритиз" ООД
	„Евро - Финанс" АД
	„Ситигруп Глоубъл Маркетс" ООД
Инвестиционен консултант:	Константин Димитров Сираков
Банка депозитар:	"Уникредит Булбанк" АД

ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис" е колективна инвестиционна схема от отворен тип за инвестиране в ценни книжа и други ликвидни финансови активи, учреден и осъществяващ своята дейност в съответствие със Закона за публичното предлагане на ценни книжа ("ЗППЦК") и подзаконовите актове по прилагането му, Закона за задълженията и договорите ("ЗЗД") и останалото приложимо законодателство на Република България.

Фондът е обособено имущество с цел колективно инвестиране в ценни книжа и други ликвидни финансови активи по чл. 195 от ЗППЦК на парични средства, набрани чрез публично предлагане на дялове, което се осъществява на принципа на разпределение на риска, от управляващо дружество. За него се прилага раздел XV "Дружество" от Закона за задълженията и договорите, с изключение на чл. 359, ал. 2 и 3, чл. 360, 362, чл. 363, букви "в" и "г" и чл. 364, доколкото в закон или в Правилата на Фонда не е предвидено друго. Фондът се организира и управлява от УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД и няма органи на управление. Всички действия във връзка с дейността на Фонда се извършват от името на Управляващото дружество за сметка на Фонда.

Фондът издава/продава дялове всеки работен ден по искане на инвеститорите. Със закупуването на дялове, инвеститорите предават на Фонда парични средства, които управляващото дружество инвестира в различни ценни книжа и други ликвидни финансови активи по чл. 195 от ЗППЦК, при спазване на нормативните изисквания – с цел осигуряване на печалба за инвеститорите. Всеки инвеститор има съответен дял в имуществото (активите и пасивите) на Фонда и участва по същия начин в неговите печалби и загуби. Съществено право на притежателите на дялове е, по тяхно искане, техните дялове да бъдат изкупени от Фонда чрез управляващото дружество по цена, която се базира на нетната стойност на активите и отразява реализираните печалби или загуби.

Договорният фонд е от отворен тип. "Капиталът" на Фонда е равен на нетната стойност на активите му, която не може да бъде по-малка от 500 000 лева. Този минимален размер трябва да бъде достигнат до една година от получаване на разрешението от КФН за организиране и управление на Фонда. Обратно изкупуване на дялове на Фонда се допуска след достигане на минималния изискуем съгласно ЗППЦК размер на нетната стойност на активите му от 500 000 лв. Фондът подлежи на вписване в публичните регистри по чл. 30, ал. 1, т. 5 от Закона за Комисията за финансов надзор ("ЗКФН").

### 1.1. Управляващо дружество

Наименование:	УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД
Седалище и адрес на управление:	София, ул. "Г.С.Раковски" №96А
Телефон (факс):	+359 2 9 801 881; факс: +359 2 9 807 472
Електронен адрес (e-mail)	<a href="mailto:office@expat.bg">office@expat.bg</a>
Електронна страница:	<a href="http://www.expat.bg">www.expat.bg</a>
Дата на учредяване:	30.07.2007 г.
Срок на съществуване:	няма
Решение на КФН за издаване на лиценз за извършване на дейност като управляващо дружество:	№ 1574 – УД от 30.11.2007 г.

#### Информация относно професионалния опит на дружеството

УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД извършва активна дейност по управление на клиентски активи от 16.06.2008 г. Дружеството притежава все още малък опит, натрупан предимно в условията на глобална финансова криза. Дружеството управлява още два договорни фонда – ДФ "Експат Ню Юръп Стокс" – с умерен до висок риск и ДФ "Експат Бондс" – с нисък риск. Основно предимство и силна черта на УД е екипът от специалисти с богат опит в областта на управлението и инвестиционния анализ на активи и млади експерти с добра квалификация и познания в сферата на финансите.

### Управление и функциониране на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис”

Съгласно Правилата на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис”, Управляващото дружество, членовете на неговия Съвет на директорите и неговият инвестиционен консултант са длъжни да действат в най-добрия интерес на всички притежатели на дялове във Фонда, като се ръководят само от този интерес при управлението на Фонда.

Управляващото дружество е длъжно да управлява дейността на Фонда, като извършва набиране на парични средства чрез публично предлагане на дялове (продажба на дялове на Фонда), инвестиране на набраните парични средства в ценни книжа и други инструменти с фиксирана доходност и обратно изкупуване на дяловете на Фонда. Управляващото Дружество продава и изкупува обратно дяловете на Договорен фонд, като за целта осигурява мрежа от “гешета” (офиси) за извършване на посочените действия.

Функциите на Управляващото дружество по инвестиране на набраните парични средства включват анализ на пазара на финансови инструменти, формиране на портфейл от ценни книжа и други инвестиционни инструменти, ревизия на формирания портфейл и оценка на неговата ефективност. При осъществяване на дейността си Управляващото дружество формира инвестиционни решения и дава нареждания за тяхното изпълнение на упълномощените от него инвестиционни посредници, с изключение на случаите на първично публично предлагане или сделки с ценни книжа и инструменти на паричния пазар по чл. 195, ал. 1, т. 8, б. “а” и ал. 2 от ЗППЦК. В последните случаи сделките се изпълняват пряко от Управляващото дружество.

При продажбата и обратното изкупуване на дялове Управляващото дружество изчислява емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете на Фонда под контрола на Банката депозитар, води счетоводството, поддържа и съхранява отчетността и изпълнява всички други подобни задължения. Управляващото дружество управлява цялостната маркетингова дейност на Договорен фонд и извършва всички други дейности, които са необходими във връзка със законосъобразното функциониране и прекратяване на Фонда.

При осъществяване на горепосочените функции Управляващото дружество взема решения по всички въпроси, свързани с организацията, дейността и прекратяването на Фонда, включително:

- Изменение и допълнение на Правилата на Фонда, на Правилата за оценка на портфейла, Правилата за управление на риска и други вътрешни актове, както и относно актуализиране на този Проспект;
- Сключване, контрол върху изпълнението, прекратяване и разваляне на договорите с Банката депозитар и инвестиционните посредници, изпълняващи инвестиционните нареждания относно управлението на портфейла на Фонда;
- Избор и освобождаване на регистрираните одитори на Фонда;
- Изготвяне на годишния финансов отчет и приемането му след заверка от избраните регистрирани одитори;
- Ежедневно определяне на нетната стойност на активите на Фонда, НСА на един дял, емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на неговите дялове;
- Вземане на решения за временно спиране/възобновяване на обратното изкупуване и за удължаване срока на временното спиране на обратното изкупуване;
- Вземане на решение за сключване на договор за заем;

- Вземане на решения относно преобразуване и прекратяване на Фонда;
- Избор на ликвидатор/и при настъпване на основание за прекратяване на Фонда.

Съгласно Правилата на Фонда, годишното възнаграждение на Управляващото дружество е в размер на 2.5% от нетната стойност на активите (“НСА”) на Договорния фонд на годишна база. Възнаграждението се начислява всеки работен ден.

По своя преценка в определени дни Управляващото дружество може да не начисли никакво или да начисли по-малко от допустимото възнаграждение. Начислените през месеца дневни възнаграждения се заплащат на Управляващото дружество сумарно за целия месец в началото на следващия месец.

Освен възнаграждението на Управляващото дружество, разходите за дейността на Фонда включват:

- Всички разходи по учредяването на Договорен фонд, включително такси на Комисията за издаване на разрешение за организиране и управление на Фонда, такса на Централния депозитар за регистриране на дяловете на Фонда, такса на Борсата за приемане за търговия на дяловете на Фонда, както и възнаграждения на консултанти;
- Възнаграждение на Банката депозитар – съгласно договора с Банката депозитар;
- Възнаграждения и такси на инвестиционните посредници, банки, Борсата и Централния депозитар, и други подобни, свързани с инвестиране на активите на Договорен фонд;
- Възнаграждението на одиторите за заверка на годишния финансов отчет на Договорен фонд, разходите за реклама и маркетинг на Фонда, за контакти с инвеститорите, текущите такси за надзор, членство и други подобни на Комисията, Борсата и Централния депозитар и други държавни органи и институции, свързани с дейността на Фонда;
- Разходите по осъществени сделки с ценни книжа или други ликвидни финансови активи и при преценка на инвестициите в такива ценни книжа и активи, разходите от отрицателни курсови разлики, извънредни разходи, които не са по вина на длъжностни лица, както и други разходи, определени по предвидения в закона ред;
- Други разходи, посочени в правилата за сметка на Фонда, съдебни и други разходи, свързани със защита интересите на притежателите на дялове в Договорен фонд, както и други извънредни разходи, свързани с дейността на Фонда.

Всички разходи, непосочени в Правилата на Фонда като разходи за негова сметка, са за сметка на Управляващото дружество. По своя преценка Управляващото дружество може да се откаже да си възстанови разходи, които е извършило във връзка с дейността на Фонда, независимо, че попадат в някоя от категориите, посочени по-горе като такива за сметка на Фонда.

Други колективни инвестиционни схеми, управлявани от УД “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД

Към момента на изготвяне на Проспекта, УД “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД управлява дейността на ДФ “Експат Ню Юръп Стокс” и ДФ “Експат Бондс”.

Данни за членовете на управителните и контролните органи на УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД

УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД е вписано в Търговския регистър през месец ноември 2007 г. Дружеството има едностепенна система на управление – Съвет на директорите, състоящ се от три физически лица.

Данни за членовете на Съвета на директорите на Управляващото дружество са представени по-долу.

**Николай Василев Василев – Изпълнителен член**

*Образование*

1996 г. – 1997 г.

KEIO UNIVERSITY, Токио, Япония, Специализация по данъчна политика и финанси

1995 г. – 1997 г.

BRANDEIS UNIVERSITY, Уолтъм, САЩ, Магистър по международна икономика и финанси

1994 г. – 1995 г.

STATE UNIVERSITY OF NEW YORK, Ню Йорк, САЩ, Бакалавър по бизнес администрация, финанси и икономика

1990 г. – 1994 г.

BUDAPEST UNIVERSITY OF ECONOMIC SCIENCES, Будапеща, Унгария, Бакалавър по икономика и мениджмънт

*Допълнителна квалификация*

1999 г.

Сертифициран финансов аналитик (CFA)

*Професионален опит*

От Септември 2010 г. – до момента

„Експат Алфа” АД, член на Съвета на директорите

2009 г. – до момента

„Експат Капитал” АД, представител и изпълнителен директор

2009 г. – до момента

„Експат Груп” ЕООД, едноличен собственик на капитала

2005 г. – 2009 г.

Министър на държавната администрация и административната реформа

2003 г. – 2005 г.

Заместник министър-председател и Министър на транспорта и съобщенията

2001 г. – 2003 г.

Заместник министър-председател и Министър на икономиката

2001 г. – 2005 г.

39-о и 40-о Народно събрание, народен представител

2000 г. – 2001 г.

LAZARD CAPITAL MARKETS, Лондон, Великобритания, Старши вицепрезидент; Директор "Проучвания за Централна и Източна Европа"



1997 г. – 2000 г.	UBS WARBURG (бивше Warburg Dillon Read), Лондон, Великобритания, Асоцииран директор
1997 г.	SBC WARBURG DILLON READ, Ню Йорк, САЩ, Анализатор "Развиващи се европейски капиталови пазари"
1996 г. – 1997 г.	SBC WARBURG, Токио, Япония, Анализатор по стратегия на японските финансови пазари
1993 г. – 1994 г.	COOPERS & LYBRAND, Будапеща, Унгария, Данъчен консултант
1988 г. – 1990 г.	Школа за запасни офицери

*Извършвана извън Дружеството дейност, която е от значение с оглед дейността на дружеството*

Освен посочените по-горе заемани длъжности към датата на настоящия Проспект, Николай Василев не извършва друга дейност извън УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД

#### **Никола Симеонов Янков – Председател на Съвета на директорите**

##### *Образование*

1991 г. – 1994 г.	Университет Корнел – САЩ (CORNELL), Икономика на потреблението, Бакалавър
1984 г. – 1990 г.	Английска гимназия – гр. Пловдив, Завършена със златен медал

##### *Професионален опит*

От Декември 2007 г. до момента	"Експат Алфа" АД,, Председател на Съвета на директорите
От Декември 2006 г. до момента	"Експат Капитал" АД, Председател на Съвета на директорите
От Октомври 2006 г. до момента	"Декстра Недвижимости" АД, Председател на Съвета на директорите
2005 г. – 2006 г.	Министерство на транспорта, Съветник на министъра по въпросите на фирменото управление и концесиите
2002 г. – 2005 г.	Министерство на транспорта и съобщенията, Заместник-министър, отговорен за фирменото управление и концесиите
2001 г. – 2003 г.	Министерство на икономиката, Заместник-министър, отговорен за политиката в областта на промишленото производство
2000 г. – 2001 г.	"Нафтекс България Холдинг" АД, Вицепрезидент "Снабдяване и търговия", член на Съвета на директорите
2000 г. – 2001 г.	"Нафтекс Петрол" АД, Изпълнителен директор, член на Съвета на директорите

1998 г. – 2000 г.	"Солвей Соди" АД, Финансов мениджър
<i>Допълнителни дейности и ангажименти</i>	
2004 г. – 2005 г.	Национална компания Пристанища, Председател на управителния съвет
2001 г. – 2003 г.	Държавен фонд Земеделие, член на Управителния съвет
2002 г. – 2004 г.	"Лукойл Нефтохим Бургас" АД, член на Надзорния съвет
2002 г. – 2003 г.	"Българска Рейтингова Агенция" АД, член на Съвета на директорите
2001 г. – 2003 г.	Междуведомствен съвет по ВПК и МГ към Министерски съвет, член на Съвета
2001 г. – 2003 г.	Комисия по бедствия и аварии към Министерски съвет, член на Комисията
2003 г. – 2003 г.	Фонд за извеждане на ядрени съоразения от експлоатация, член на Управителния съвет
2001 г. – 2003 г.	Комисия за временни защитни мерки, Председател

*Извършвана извън Дружеството дейност, която е от значение с оглед дейността на Дружеството*

Освен посочените по-горе заемани длъжности към датата на настоящия Проспект, Никола Янков не извършва друга дейност извън УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД.

#### **Марина Пламенова Тодорова – Член на Съвета на директорите**

##### *Образование*

Февруари 2009 г.	Обучение по арбитраж и медиация Европейски съюз – Европейски социален фонд Инвестиции в хората и Алианс за правно взаимодействие
Май 2004 г.	Обучение по водене на дела пред Европейския съд в Старсбург Завършен държавен юридически стаж като стажант-юрист
От Февруари 2004 г. до Април 2004 г.	Министерство на правосъдието на Република България
1998 г. – 2003 г.	Магистър по право СУ "Св. Климент Охридски"

##### *Професионален опит*

От Март 2011 г. до момента	"Експат Бета" АДСИЦ, председател на Съвета на директорите;
От Юни 2009 г. до Март 2011 г.	"Експат Бета" АДСИЦ, член на Съвета на директорите;

От Юни 2009 г. до момента

УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД,  
член на Съвета на директорите

От Май 2009 г. до момента

"Експат Капитал" АД, Правен консултант на  
Съвета на директорите

2005 г. – 2009 г.

Адвокатско дружество "Груйкин, Танчовски,  
Величков" – гр. София, Адвокат

2004 г. – 2005 г.

Адвокат към Софийска градска колегия

2001 г. – 2004 г.

Сдружение "Алианс за правно  
взаимодействие", Мениджър проекти

*Извършвана извън Дружеството дейност, която е от значение с оглед дейността на Дружеството*

Освен посочените по-горе заемани длъжности към датата на настоящия Проспект, Марина Тодорова не извършва друга дейност извън УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД

#### Записан и внесен капитал

Основният капитал на УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД е в размер на 360 000 лева, разпределен в 360 броя безналични акции, с номинална стойност от 1 000 лева всяка. Целият капитал е записан и внесен от едноличния собственик "Експат Капитал" АД.

## **1.2. Инвестиционни посредници и инвестиционен консултант**

#### Данни за инвестиционните посредници

Инвестиционни посредници, които ще изпълняват инвестиционните решения и нареждания на Управляващото дружество при Фонда са:

Наименование:	"Първа Финансова Брокерска Къща" ООД
Седалище и адрес на управление:	гр. София, ул. "Енос" № 2
Телефон (факс):	+ 359 2 8 106 400, факс +359 2 8 106 401
Електронен адрес (e-mail):	<a href="mailto:ffbh@ffbh.bg">ffbh@ffbh.bg</a>
Електронна страница:	<a href="http://www.ffbh.bg">www.ffbh.bg</a>
Дата на учредяване:	27.03.1991 г.
Номер и дата на разрешението на КФН за извършване на дейност като ИП:	Решение №102-ИП от 08.02.2006 г. на КФН
Регистрационен номер в КФН:	№ РГ-03-0015

Съществени условия на договора с "Първа Финансова Брокерска Къща" ООД

Съгласно сключения на 1.02.2011 г. Анекс към договор за инвестиционно посредничество БС-АА-6211 от 25.06.2008 г., ИП "Първа Финансова Брокерска Къща" ООД приема да изпълнява поръчките (нарежданията) на Управляващото дружество за сключване и изпълнение в България на сделки с ценни книжа и други ликвидни финансови активи по чл.195 от Закона ЗППЦК от името на Управляващото дружество, действащо за сметка на Договорен фонд "Експат Ню Юрп Пропъртис". Управляващото дружество, от свое име и за сметка на Договорния фонд, заплаща на инвестиционния посредник възнаграждение на база въведен минимален праг на изпълнение на поръчка на БФБ – София АД от 3 лева на изпълнена поръчка, както следва:

- При покупка или продажба на облигации или ДЦК:
  - а) В случай, че поръчката се изпълнява на части в различни търговски сесии на БФБ – София АД, то всяко следващо изпълнение след достигане на минималния праг се таксува по 0.1% от стойността на всяка сключена сделка.
  - б) В случай, че поръчката се изпълнява на части в една търговска сесия на БФБ – София АД и общата сума на комисионната по сключените сделки надхвърля минималния праг, то всички изпълнения се таксуват по 0.1% от стойността на всяка сключена сделка.
  - в) В случай, че поръчката се изпълнява на части в една търговска сесия на БФБ – София АД и общата сума на комисионната по сключените сделки не надхвърля минималния праг, то първото изпълнение се таксува с минималния праг от 3 лева, а всички останали изпълнения не се таксуват.
  
- При покупка или продажба на акции и други финансови инструменти:
  - а) В случай, че поръчката се изпълнява на части в различни търговски сесии на БФБ – София АД, то всяко следващо изпълнение след достигане на минималния праг се таксува по 0.4% от стойността на всяка сключена сделка.
  - б) В случай, че поръчката се изпълнява на части в една търговска сесия на БФБ – София АД и общата сума на комисионната по сключените сделки надхвърля минималния праг, то всички изпълнения се таксуват по 0.4% от стойността на всяка сключена сделка.
  - в) В случай, че поръчката се изпълнява на части в една търговска сесия на БФБ – София АД и общата сума на комисионната по сключените сделки не надхвърля минималния праг, то първото изпълнение се таксува с минималния праг от 3 лева, а всички останали изпълнения не се таксуват.

Договорът с ИП "Първа Финансова Брокерска Къща" ООД влиза в сила от момента на вписване на Договорен фонд в регистъра на КФН и се сключва за неопределен срок. Договорът се прекратява а) по взаимно писмено съгласие на страните; б) с писмено предизвестие на всяка една от страните, със срок на предизвестиято най-малко тридесет дни; в) с прекратяване на юридическото лице или отнемане на лиценза на някоя от страните по Договора; г) при постановяване на решение за откриване на производство по несъстоятелност на някоя от страните; д) в други случаи, предвидени в закона.

Към договора за брокерски услуги с ИП "Първа Финансова Брокерска Къща" ООД е сключен анекс за изпълнение на нареждания за сделки с финансови инструменти, допуснати за търговия на фондова борса в Букурещ – Република Румъния. Инвестиционният посредник извършва сделки, за сметка и риск на Фонда, с финансови инструменти, търгувани на фондовата борса, като предава нарежданията за покупка и продажба на финансови инструменти за изпълнението им на местен за Румъния

инвестиционен посредник "КВС Securities Romania" S.A., надлежно лицензиран от компетентния надзорен орган на република Румъния. За сключените сделки се дължи възнаграждение в размер на:

- 0.75% от стойността на сделката при покупка или продажба на акции;
- 0.10% от стойността на сделката за покупка или продажба на облигации/ДЦК.

Наименование:	ИП "София Интернешънъл Секюритиз" АД
Седалище и адрес на управление:	гр. София, бул. "Витоша" № 39, ет. 1
Телефон (факс):	+359 2 9 886 340; +359 2 9 379 877
Електронен адрес (e-mail):	<a href="mailto:office@sis.bg">office@sis.bg</a>
Електронна страница:	<a href="http://www.sis.bg">www.sis.bg</a>
Дата на учредяване:	27.07.1998 г.
Номер и дата на разрешението на КФН за извършване на дейност като ИП:	Решение № 262-ИП/05.04.2006 г. на КФН
Регистрационен номер в КФН:	№ РГ-03-0157

Съществени условия на договора със "София Интернешънъл Секюритиз" АД

Съгласно сключения договор, ИП "София Интернешънъл Секюритиз" АД извършва срещу възнаграждение сделки с финансови инструменти от името на Управляващото дружество, действащо за сметка на Договорен фонд и на негов риск, съгласно поръчки подадени от Управляващото дружество. Управляващото дружество, за сметка на Договорен фонд, дължи на Инвестиционния посредник комисиона и направените за извършването на сделките разноски, както следва:

За сделки с финансови инструменти на "Българска Фондова Борса – София" АД ("БФБ-София АД"):

- 0.10% от стойността на всяка конкретна сделка за покупка или продажба на облигации/ДЦК;
- 0.40% от стойността на всяка конкретна сделка за покупка или продажба на акции и други финансови инструменти.

За сделки извън горепосочените (включително на други пазари), възнаграждение се определя съгласно Тарифата за такси и комисиони на ИП "София Интернешънъл Секюритиз" АД.

Договорът се сключва за срок от 1 (една) година от подписването му и се прекратява при изтичане на срока, за който е сключен. Когато преди изтичането на срока никоя от страните не уведоми другата страна, че ще счита договора за прекратен с изтичането на срока му, той се продължава автоматично за още 1 (една) година.

Наименование:	"Уникредит Булбанк" АД
Седалище и адрес на управление:	гр. София, район Възраждане, пл. "Света Неделя" № 7
Телефон (факс):	+359 2/ 923 2121; факс +359 2/ 923 2120

Електронен адрес (e-mail):	borislava.dimitrova@unicreditgroup.bg.
Електронна страница:	www.unicreditbulbank.bg
Дата на регистрация:	"Уникредит Булбанк" АД е вписана в СГС по фирмено дело №2010/1990 г. на 16.05.1990 г.
Номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност:	Лицензия №100-00485/17.11.99 г., актуализирана със заповед № РД 22-514/19.10.00 на Управителния съвет на БНБ, прелицензирана РД 22-841/07.05.07
Регистрационен номер в КФН като ИП:	№ РГ-03-0084

Съществени условия на договора с "Уникредит Булбанк" АД

Управляващото дружество, от свое име и за сметка на Договорен фонд, възлага, а "Уникредит Булбанк" АД в качеството ѝ на инвестиционен посредник приема да посредничи при покупка и/или продажба на финансови инструменти, търгувани на местата за търговия ("пазари"), като осъществява своята дейност в рамките на договора от свое име, но по поръчка (нареждане) и за сметка, на риск и отговорност на Управляващото дружество. Управляващото дружество, за сметка на Договорен фонд, дължи на инвестиционния посредник комисиона за сключените сделки на БФБ – София в размер на 0.50% за акции и 0.03% за облигации, както и комисиони в различен размер за сделки на други борси в други държави.

- Договорът се сключва за неопределен срок и се прекратява: а) по взаимно съгласие на страните; б) от всяка от страните с едноседмично писмено предизвестие, отправено до насрещната страна; и в) ако клиентът не заплаща дължими такси и/или комисионни за срок по-дълъг от един месец.

Наименование:	"Емпорики Банк - България" ЕАД
Седалище и адрес на управление:	гр. София, бул. "Княгиня Мария Луиза" № 2, ет. 5
Телефон, факс:	+359 2 9 171 717; +359 2 9 171 156
Електронен адрес (e-mail):	<a href="mailto:emporiki@emporiki.bg">emporiki@emporiki.bg</a>
Електронна страница:	<a href="http://www.emporiki.bg">www.emporiki.bg</a>
Дата на регистрация:	"Емпорики Банк - България" ЕАД е вписана в СГС по фирмено дело №21376/1994 г.
Номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност:	Прелицензирана. Лиценз за извършване на банкова дейност съгласно Заповед РД 22-0860/07.05.2007
Решение на надзорния орган за издаване на разрешение за извършване на дейност като ИП:	100-00501/18.11.1999 г.

Съществени условия на договора с "Емпорики Банк - България" ЕАД

Съгласно сключения договор, ИП "Емпорики Банк - България" ЕАД извършва срещу възнаграждение сделки с финансови инструменти от името на Управляващото дружество, действащо за сметка на Договорен фонд и на негов риск, съгласно поръчки подадени от

Управляващото дружество. Управляващото дружество, за сметка на Договорен фонд, дължи на Инвестиционния посредник комисиона и направените за извършването на сделките разноски, както следва:

За всяка отделна сделка се заплаща комисиона (възнаграждение) съгласно Тарифата на "Емпорики Банк - България" ЕАД, актуална към датата на плащането или съгласно Възнаграждение за брокерски услуги, посочено в Приложение № 4, представляващо неразделна част от договора за брокерски услуги с "Емпорики Банк - България" ЕАД.

- Договорът се сключва за неопределен срок и се прекратява: а) по взаимно съгласие на страните; б) от всяка от страните с е двуседмично писмено предизвестие, отправено до насрещната страна; и в) едностранно от "Емпорики Банк - България" ЕАД ако клиентът не заплаща дължими такси и/или комисионни за срок по-дълъг от един месец.

Наименование:	<b>"БенчМарк Финанс" АД</b>
Седалище и адрес на управление:	гр. София, ул. "Вискяр планина" № 19
Телефон, факс:	+359 2 9 625 481; +359 2 9 625 388
Електронен адрес (e-mail):	<a href="mailto:office@benchmark.bg">office@benchmark.bg</a>
Електронна страница:	<a href="http://www.benchmark.bg">www.benchmark.bg</a>
Дата на учредяване:	18.12.2003 г.
Номер и дата на разрешението на КФН за извършване на дейност като ИП:	Решение № 179-ИП/09.03.2004 г. на КФН
Регистрационен номер в КФН:	№ РГ-03-0212

#### Съществени условия на договора със "БенчМарк Финанс" АД

Съгласно сключения договор, ИП "БенчМарк Финанс" АД извършва срещу възнаграждение сделки с финансови инструменти, допуснати за търговия на регулиран пазар "БФБ - София" АД от името на Управляващото дружество, действащо за сметка на Договорния фонд и на негов риск, съгласно поръчки подадени от Управляващото дружество. Управляващото дружество, за сметка на Договорния фонд, дължи на Инвестиционния посредник комисиона и направените за извършването на сделките разноски, както следва:

За всяка отделна сделка се заплаща комисиона ("възнаграждение") съгласно Тарифата на "БенчМарк Финанс" АД, актуална към датата на плащането.

Наименование:	<b>"Откритие Секюритиз" ООД</b>
Седалище и адрес на управление:	Великобритания, Лондон EC2R 6DN, Moorgate 30-34, 1 <sup>st</sup> . floor
Телефон:	+ 44 207 8 268 200
Факс:	+ 44 207 8 268 201
Електронен адрес (e-mail):	<a href="mailto:info@otkritie.com">info@otkritie.com</a>
Електронна страница:	<a href="http://www.otkritie.com">www.otkritie.com</a>



Дата на регистрация:	"Открытие Секюритиз" ООД е регистрирана по силата на "The companies Act 1985" във Великобритания на 19.12.2002 г. под номер 4621383
Разрешение на надзорния орган за издаване на разрешение за извършване на дейност като ИП:	№ 225539

Съществени условия на договора с "Открытие Секюритиз" ООД

Съгласно общите условия на "Открытие Секюритиз" ООД, дружеството извършва срещу възнаграждение сделки с финансови инструменти от името на Управляващото дружество, действащо за сметка на Договорен фонд и на негов риск, съгласно поръчки подадени от Управляващото дружество. Управляващото дружество, за сметка на Договорен фонд, дължи на Инвестиционния посредник комисиона и направените за извършването на сделките разноски, както следва:

За всяка отделна сделка се заплаща комисиона (възнаграждение) съгласно Тарифата на "Открытие Секюритиз" ООД, актуална към датата на плащането.

- Договорът се сключва за неопределен срок и се прекратява от всяка от страните без предизвестие.

Наименование:	"Балканска Консултантска Компания – ИП" ЕАД
Седалище и адрес на управление:	гр. София, ул. "Позитано" № 9, вх.А,сгр.2, ет.5, офис 15
Телефон,факс:	+359 2 9 813 559; +359 2 9 803 954
Електронен адрес (e-mail):	<a href="mailto:alex@bac.bg">alex@bac.bg</a>
Електронна страница:	<a href="http://www.bac.bg">www.bac.bg</a>
Дата на учредяване:	11.07.2003 г.
Номер и дата на разрешението на КФН за извършване на дейност като ИП:	Решение № 90- ИП/28.05.2003 на КФН, Решение № 169-ИП/08.03.2006 на КФН и Решение № 1597-ИП/17.12.2008 на КФН
Регистрационен номер в КФН:	№ РГ-03-0206

Съществени условия на договора с "Балканска Консултантска Компания - ИП" ЕАД

Управляващото дружество, от свое име и за сметка на Договорния фонд, възлага, а "Балканска Консултантска Компания - ИП" ЕАД в качеството ѝ на инвестиционен посредник приема да посредничи при покупка и/или продажба на финансови инструменти, търгувани на местата за търговия ("пазари"), като осъществява своята дейност в рамките на договора от свое име, но по поръчка (нареждане) и за сметка, на риск и отговорност на Управляващото дружество. Управляващото дружество, за сметка на Договорния фонд, дължи на инвестиционния посредник комисиона в размер на:

- 0,3 % от пазарната стойност на финансовите инструменти, за които е наредено покупка, продажба или замяна – за поръчки на Българска фондова борса – София



АД. Всички други разходи и комисионни по сделки към борсата и централния депозитар в България, са включени в тази комисиона ;

- 0.7 % от пазарната стойност на финансовите инструменти, за които е наредено покупка, продажба или замяна – за поръчки на Букурещката фондова борса. Всички други разходи и комисионни по сделки към борсата и централния депозитар в Румъния, са включени в тази комисиона.
- За сметка на Управляващото дружество са такси на БКК ИП ЕАД, свързани с Фонда за Компенсиране на Инвеститорите.
- Договорът се сключва за срок от 1 (една) година от подписването му и се прекратява при изтичане на срока, за който е сключен. Ако настоящият договор не бъде прекратен от една от страните при изтичане на срока, той се продължава с още 1 (една) година.

Наименование:	“Фима Секюритиз” ООД
Седалище и адрес на управление:	Хърватия, Вараждин 42 000, Vrazova 25
Телефон:	+385 42 660 964
Факс:	+ 385 42 660 989
Електронен адрес (e-mail):	<a href="mailto:varazdin@fima.com">varazdin@fima.com</a>
Електронна страница:	<a href="http://www.fima-securities.com">www.fima-securities.com</a>
Дата на регистрация:	“Фима Секюритиз” ООД е регистрирана в Хърватия на 18.01.1999 г. под номер MBS: 070052968
Разрешение на надзорния орган за издаване на разрешение за извършване на дейност като ИП:	№UP/I-451-04/09-02/18,Ur.br.:326-111/09-7

#### Съществени условия на договора с “Фима Секюритиз” ООД

Съгласно сключения договор, “Фима Секюритиз” ООД извършва срещу възнаграждение сделки с финансови инструменти от името на Управляващото дружество, действащо за сметка на Договорен фонд и на негов риск, съгласно поръчки подадени от Управляващото дружество. Управляващото дружество, за сметка на Договорен фонд, дължи на Инвестиционния посредник комисиона (възнаграждение) както следва:

- 0.2 % от пазарната стойност на акции, за които е наредено покупка, продажба или замяна – за поръчки на Хърватската фондова борса;
- 0.1 % от пазарната стойност на облигации, за които е наредено покупка, продажба или замяна – за поръчки на Хърватската фондова борса;
- Договорът се сключва за неопределен срок и се прекратява от всяка от страните с 15-дневно писмено предизвестие, отправено до насрещната страна.

Наименование:	“Евро - Финанс” АД
Седалище и адрес на управление:	гр. София, бул. „Христофор Колумб” № 43, ет. 5
Телефон,факс:	+359 2 9 805 657; +359 2 9 651 590
Електронен адрес (e-mail):	<a href="mailto:contact@euro-fin.com">contact@euro-fin.com</a>
Електронна страница:	<a href="http://www.euro-fin.com">www.euro-fin.com</a>
Дата на учредяване:	08.11.1993 г.
Номер и дата на разрешението на КФН за извършване на дейност като ИП:	Решение № 224-ИП/18.12.1996 г. на КФН
Регистрационен номер в КФН:	№ РГ-03-0004

Съществени условия на договора с “Евро - Финанс” АД

Съгласно сключения договор, ИП “Евро - Финанс” АД извършва срещу възнаграждение сделки с финансови инструменти от името на Управляващото дружество, действащо за сметка на Договорния фонд и на негов риск, съгласно поръчки подадени от Управляващото дружество. Управляващото дружество, за сметка на Договорния фонд, дължи на Инвестиционния посредник комисиона и направените за извършването на сделките разноски, както следва:

За сделки с финансови инструменти на “Българска Фондова Борса – София” АД (“БФБ-София АД”):

- 0.10% от стойността на всяка конкретна сделка за покупка или продажба на облигации/ДЦК;
- 0.25% от стойността на всяка конкретна сделка за покупка или продажба на акции и други финансови инструменти при месечен оборот до 100 000 лева. При месечен оборот над 100 000 лева, възнаграждението се определя съгласно Приложение №1 към подписания Договор за инвестиционни услуги и дейности от 07. 10. 2011 г.

За сделки извън горепосочените (включително на други пазари), възнаграждение се определя съгласно Тарифата за такси и комисиони на ИП “Евро - Финанс” “ АД.

- Договорът се сключва за неопределен срок и се прекратява при: а) по взаимно съгласие на страните, изразено в писмена форма; б) с едномесечно писмено предизвестие от всяка от страните; в) при липса на плащане от страна на Управляващото дружество на комисионите за попечителски услуги, и/или на дължимите суми по сделки с финансови инструменти и/или други такси, комисиони, и/или възнаграждения за срок по-дълъг от 5 (пет) работни дни от датата на възникването на задължението.

Наименование:	"Ситигруп Глоубъл Маркетс" ООД
Седалище и адрес на управление:	Великобритания, Лондон E14 5LB, 33 Canada Square, Citigroup Centre
Телефон, факс:	+44 020 7986 4000; +44 020 7986 2266
Електронен адрес (e-mail):	<a href="mailto:anton.kitipov@citi.com">anton.kitipov@citi.com</a>
Електронна страница:	<a href="http://www.citi.com">www.citi.com</a>
Дата на регистрация:	"Ситигруп Глоубъл Маркетс" е регистрирана на 1.02.1984 г. под номер 01763297
Разрешение на надзорния орган за издаване на разрешение за извършване на дейност като ИП:	№ 124384

#### Съществени условия на договора със "Ситигруп Глоубъл Маркетс" ООД

Съгласно общите условия на "Ситигруп Глоубъл Маркетс" ООД, дружеството извършва срещу възнаграждение транзакции с облигации и/или други дългови ценни книжа от името на Управляващото дружество, действащо за сметка на Договорен фонд и на негов риск, съгласно поръчки подадени от Управляващото дружество. Управляващото дружество, за сметка на Договорен фонд, дължи на Инвестиционния посредник комисиона и направените за извършването на сделките разноски, както следва:

За всяка отделна сделка се заплаща комисиона (възнаграждение) съгласно Тарифата на "Ситигруп Глоубъл Маркетс" ООД, актуална към датата на плащането. Договорените комисионни не включват такси, които могат да бъдат начислени от съответната борса, както и не включват приложимите местни данъци и такси.

- Срокът на Договора се установява като първоначален срок от една година. Ако две седмици преди края на първоначалния срок не бъде изпратено писмено предизвестие от Клиента или Посредника до другата страна, Договорът се подновява автоматично за нови едногодишни срокове, освен ако Клиентът или Посредникът не изпратят писмено предизвестие две седмици преди изтичането на първоначалния срок или на друг едногодишен срок на подновяване за своето желание да прекратят настоящия Договор.

#### Данни за инвестиционния консултант

Инвестиционите решения при управлението на активите на ДФ "Експат Ню Юръл Стокс" ще бъдат вземани от Константин Димитров Сираков, лицензиран инвестиционен консултант, притежаващ сертификат № 284-ИК/02.07.2008 г., издаден от КФН за придобито право за извършване на дейност като инвестиционен консултант, с който Управляващото дружество е сключило договор.

#### Образование

2008 г.	Курс за инвестиционен консултант към „ИСК – УНСС” – гр. София и придобит лиценз от КФН;
2004 г. – 2007 г.	Магистър по специалност „Стопанско управление”, "УНСС" – гр. София ;
1999 г. – 2004 г.	Бакалавър по специалност «Икономика на

1994 г. - 1999 г. индустрията ", „УНСС" – гр. София;  
ЕГ „Петко Каравелов" – гр. Хасково;

*Професионален опит*

2008 г. – 2011 г. „Global Markets“, Инвестиционен консултант  
2006 г. – 2008 г. „CEE Securities“, Финансов анализатор  
2006 г. „Делта Сток“, Дилър на валутни пазари

### I.3. Банка депозитар

Данни за Банката депозитар

Наименование:	<b>„Уникредит Булбанк” АД</b>
Седалище и адрес на управление:	гр. София, район Възраждане, пл. „Света Неделя” №7
Телефон (факс):	+359 2 9 232 121; факс +359 2 9 232 120
Електронен адрес (e-mail):	<a href="mailto:michael.slavov@unicreditgroup.bg">michael.slavov@unicreditgroup.bg</a>
Електронна страница:	<a href="http://www.unicreditbulbank.bg">www.unicreditbulbank.bg</a>
Дата на регистрация:	„Уникредит Булбанк” АД е вписана в СГС по фирмено дело №2010/1990 г. на 16.05.1990 г.
Номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност:	Лицензия №100-00485/17.11.99 г., актуализирана със заповед №РД 22-514/19.10.00 на Управителния съвет на БНБ, прелицензирана РД 22-0841/07.05.07

Съществени условия на договора с Банката депозитар

Съгласно сключения договор между Управляващото дружество, действащо за сметка на Фонда, от една страна, и Банката депозитар, от друга страна, последната ще оказва на ДФ „Експат Ню Юрп Пропъртис” следните основни услуги: (а) съхранение на парични средства на Договорен фонд; (б) извършване на всички плащания от името и за сметка на Фонда; (в) водене на безналични ценни книжа, притежавани от Фонда по подсметка на/в регистъра на Банката депозитар в „Централен депозитар” АД, БНБ или в друга институция; (г) съхранение на налични ценни книжа на Фонда; (д) съхранение на финансови инструменти на Фонда, търгувани в чужбина (чуждестранни ценни книжа); (е) съхранение на удостоверителни документи за безналични ценни книжа и други документи на Договорен фонд; (ж) извършване на други услуги, посочени в договора или за които е задължена Банката депозитар съгласно закона, или за които се постигне споразумение от страните по договора за депозитарни услуги. Банката депозитар съхранява активите и документите на Фонда на негово име. Банката депозитар осъществява общ контрол върху издаването (продажбата), обратното изкупуване и обезсилването на дяловете на Договорен фонд, както и събирането и използването на приходите на Фонда да бъде в

съответствие със закона и неговите Правила, както и да следи дали възнаграждението на Управляващото дружество е изчислено и платено в съответствие със закона и Правилата на Фонда. Банката депозитар ежедневно контролира изчисляването на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете на ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис".

ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис" заплаща на Банката депозитар за дейността ѝ по договора възнаграждение в размер, определен в приложение към договора, както и такси и комисионни за трансфери на акции и облигации, и други видове услуги съгласно тарифа, представляваща част от договора.

Така например, комисионата за съхранение на финансови активи варира в зависимост от вида на активите и мястото на съхранение, и се определя като процент на годишна база от среднодневните баланси на книгата, като облигациите се взимат по номинална стойност, а акциите по пазарната им стойност към края на отчетния месец, като за съхранение на български ценни книжа и други активи комисионата е 0.05%, за финансови инструменти, регистрирани в Clearstream и/или Euroclear е 0.045%, а за финансови инструменти регистрирани в страната на издателя и съхранявани в Clearstream – по договаряне, в зависимост от вида и страната на издателя. Уговорени са диференцирани комисиони за съхранение на акции и облигации и за различните държави от Източна и Централна Европа.

Банката депозитар получава възнаграждение за трансфери на финансови инструменти, като то отново варира в зависимост от вида на инструментите и мястото на изпълнение. За трансфер през Централния депозитар или депозитар, по които е БНБ, възнаграждението е 8 лева, за трансфери на финансови инструменти, регистрирани и съхранявани в Clearstream и/или Euroclear е 5 евро, съответно предвидено е и различно възнаграждение за трансфери на финансови инструменти от и към депозитари в други държави от Централна и Източна Европа.

Банката депозитар ще получава и възнаграждение за дейността си по проверка и контрол върху изчисляването на нетната стойност на активите, емисионната стойност и цената на обратно изкупуване, чийто размер се определя, както следва: за първите 30 емисии – 9 лв. на емисия; за вторите 30 емисии – 6 лв. на емисия, за всяка следваща емисия – 5 лв.

Договорът с Банката депозитар е сключен за срок от една година, считано от получаването от Управляващото дружество на разрешението за организиране и управление на Фонда и вписването на Фонда в регистъра на КФН. Ако до 60 (шестдесет) дни преди изтичане на срока на действие на договора нито една от страните не изяви писмено желание за неговото прекратяване или промяна, той се счита автоматично продължен за същия срок и при същите условия. Договорът може да бъде прекратен по взаимно съгласие на страните или едностранно от всяка от страните, с двумесечно писмено предизвестие. В случай на прекратяване на договора Банката депозитар прехвърля съхраняваните от нея активи на ДФ "Експат Ню Юръп Пропъртис", както и всички необходими документи на посочена от Управляващото дружество и одобрена от Заместник-председателя на КФН нова банка депозитар.

#### **I.4. Одитори**

Независимият финансов одит за 2008 г. и за 2009 г. на Фонда е осъществен от специализирано одиторско предприятие "Агейн – Такт" ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. "Дондуков" №52, представлявано от Управителя Стефана Трифонова Стоицева.

За осъществяване на независимия финансов одит на Фонда за 2010 г. и 2011 г. е избрано специализирано одиторско предприятие “Доема” ООД, със седалище и адрес на управление гр. София, бул. “Проф. Цветан Лазаров” № 13, представлявано от Управителя Емилия Гурова.

#### **I.5. Външни консултанти**

Няма външни консултанти, на които да се заплаща със средства на Договорен фонд.

#### **I.6. Отговорни за изготвянето на Проспекта**

Отговорни за изготвянето на Проспекта са:

1. Константин Сираков – за икономическата част и
2. Марина Тодорова – за юридическата част.

Горепосочените лица, с подписите си, положени в края на Проспекта, декларират, че след полагане на необходимата грижа и доколкото им е известно, информацията, представена в Проспекта, не е невярна, подвеждаща или непълна.

## **II. ИНВЕСТИЦИОННА ИНФОРМАЦИЯ**

### **II.1. Инвестиционни цели и инвестиционна политика. Ограничения.**

*БЪДЕЩИТЕ ИНВЕСТИТОРИ СЛЕДВА ДА СЕ ЗАПОЗНАЯТ С ТОЗИ РАЗДЕЛ, ЗА ДА ПРЕЦЕНЯТ ДАЛИ ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ЦЕЛИ, СТРАТЕГИЯ И ПОЛИТИКИ НА ДФ “ЕКСПАТ НЮ ЮРЪП ПРОПЪРТИС” СЪВПАДАТ С ТЕХНИТЕ СОБСТВЕНИ ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ.*

По смисъла на чл. 164 “а” от ЗППЦК ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис” представлява колективна схема от отворен тип за инвестиране преимуществено в акции и търгуеми права, приети за търговия на регулирани пазари в страната и на международно признати и ликвидни регулирани пазари в чужбина. Фондът ще инвестира преимуществено във финансови инструменти, допуснати до или търгувани на регулирани пазари в страната и на международно признати и ликвидни регулирани пазари в чужбина, издадени от акционерни дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти или от дружества, свързани по друг начин с инвестирането в или управлението на недвижими имоти, както и в дялове на колективни инвестиционни схеми със сходна инвестиционна политика. Фондът ще инвестира и в дългови ценни книжа и инструменти с фиксирана доходност, предимно с цел поддържане на ликвидност и в моменти на пазарни сътресения.

#### Инвестиционни цели

Основната цел на Договорен 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 експозиция към риска на сектора на недвижими имоти и осигуряване на ликвидност.

Ръстът се осигурява чрез инвестиране във високодоходни активи, а управлението на риска – посредством техники за диверсифициране и взаимно съчетаване на активите. Сред основните цели на Фонда е и осигуряване на ликвидност – както на неговите собствени инвестиции, така и на инвестициите в дяловете на Фонда.

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

### Инвестиционна стратегия и политика

Инвестиционната стратегия на Фонда предвижда реализирането на капиталови печалби от ценни книжа, както и на приходи от дивиденди/доходи от дялови ценни книжа, 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.

Целите на Фонда се постигат чрез директни инвестиции в ценни книжа на компании от сектора на недвижимите имоти, съответно фондове, инвестиращи в подобни компании, регистрирани за търговия на регулираните пазари, както в развитите, така и в развиващите се страни и непряко чрез инвестиции в други колективни инвестиционни схеми със сходна инвестиционна политика. Фондът може да използва деривативни инструменти, като опции, фючърси, форуърд контракти, суапове и други с цел защита срещу валутни, лихвени и пазарни рискове при спазване на нормативните ограничения.

Инвестициите се осъществяват при активно управление на риска – посредством техники за диверсифициране и взаимно съчетаване на активите. Изборът на вида на активите, в които Фондът инвестира, зависи от възможността им да генерират очакваната доходност. Подборът на емитенти, в които се инвестира, не се ограничава до размера на пазарната капитализация на отделните емитенти и техните емисии, а се определя единствено от потенциала на емитента да допринесе за постигане на инвестиционните цели на Фонда. Фондът няма ограничения относно минималния и максималния брой на емисиите, които трябва да бъдат включени в портфейла през периода на функционирането му, като отчита нормативните ограничения и тези в правилата на Фонда.

### Състав и структура на портфейла на Фонда, категории активи, в които Фондът инвестира, инвестиционни ограничения

Съгласно Правилата на Договорен фонд, неговите активи могат да бъдат инвестирани в следните групи финансови инструменти 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 от 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 Република България, в друга държава членка или в трета държава отговарящи на изискванията на чл. 195, ал. 1, т. 5, б. “а” от 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 от ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в Република 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 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 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 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 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 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;
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 “БФБ - 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 от 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 Internbank 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 Юръп Пропъртис” 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.

Конкретната структура на активите зависи от моментните пазарни условия и 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 понижаване 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.

#### *Инвестиционни ограничения*

По-долу са посочени ограниченията, приложими по отношение на инвестициите на Фонда съгласно закона и Правилата на Фонда.

1. Управляващото дружество не може да инвестира повече от 5 на сто от активите на Фонда в ценни книжа или в инструменти на паричния пазар, издадени от един емитент;
2. Управляващото дружество не може да инвестира повече от 20 на сто от активите на Фонда във влогове в една банка;
3. Рисковата експозиция на Фонда към насрещната страна по сделка с деривативни финансови инструменти, търгувани на извънборсови пазари, не може да надхвърля 10 на сто от активите, когато насрещната страна е банка по чл. 195, ал. 1, т. 6 от ЗППЦК, а в останалите случаи – 5 на сто от активите;
4. Управляващото дружество може да инвестира до 10 на сто от активите на Фонда в ценни книжа или в инструменти на паричния пазар, издадени от един емитент, при условие, че общата стойност на тези инвестиции не надвишава 40 на сто от активите на Фонда. При изчисляване на общата стойност на активите по изречение първо не се вземат предвид ценните книжа и инструментите на паричния пазар по т.6;
5. Общата стойност на инвестициите по т. 1-3 в ценни книжа или инструменти на паричния пазар, издадени от едно лице, влоговете при това лице, както и експозицията към същото лице, възникнала в резултат на сделки с деривативни финансови инструменти, търгувани на извънборсови пазари, не трябва да надхвърля 20 на сто от активите му;
6. Управляващото дружество може да инвестира до 35 на сто от активите на Фонда в ценни книжа и инструменти на паричния пазар, издадени от един емитент, ако те са издадени или гарантирани от Република България, друга държава членка, от техни местни органи, от трета държава или от публична международна организация, в която членува поне една държава членка;
7. Общата стойност на инвестициите по т. 1-6 в ценни книжа или инструменти на паричния пазар, издадени от едно лице, влоговете при това лице, както и експозицията към същото лице, възникнала в резултат на сделки с деривативни финансови инструменти, не може да надхвърля 35 на сто от активите на Фонда;
8. Лицата, принадлежащи към една група за целите на съставяне на консолидиран финансов отчет съгласно признатите счетоводни стандарти, се разглеждат като едно лице при прилагане на ограниченията по т. 1-7;
9. Общата стойност на инвестициите в ценни книжа или инструменти на паричния пазар, емитирани от една група, не може да надхвърля 20 на сто от стойността на активите на Фонда;
10. Управляващото дружество може да инвестира не повече от 10 на сто от активите на Фонда в дяловете на една колективна инвестиционна схема, получила разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 85/611/ЕИО на Съвета или друга колективна инвестиционна схема по смисъла на § 1, т. 26 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, независимо дали е със седалище в

държава членка или не, при спазване на допълнителните условия и ограниченията за общия размер на такива инвестиции, посочен по-горе;

11. Освен това, Договорният фонд не може да придобива повече от:

11.1. десет на сто от акциите без право на глас, издадени от едно лице;

11.2. десет на сто от облигациите или други дългови ценни книжа, издадени от едно лице;

11.3. двадесет и пет на сто от дяловете на една колективна инвестиционна схема, получила разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 85/611/ЕИО на Съвета и/или друга колективна инвестиционна схема по смисъла на § 1, т. 26 от ДР на ЗППЦК, независимо дали е със седалище в държава членка или не;

11.4. десет на сто от инструментите на паричния пазар, издадени от едно лице.

При нарушение на инвестиционните ограничения по причини извън контрола на Управляващото дружество, то е длъжно в 7-дневен срок от установяване на нарушението да уведоми Комисията, като предложи програма с мерки за привеждане на активите в съответствие с изискванията на закона до 6 месеца от извършването на нарушението.

Договорният фонд не може да има експозиция, свързана с деривативни финансови инструменти, по-голяма от нетната стойност на активите му. Експозицията се изчислява, като се вземат предвид текущата стойност на базовия актив, рискът на насрещната страна по сделката с деривативния финансов инструмент, бъдещите колебания на пазара, както и необходимият период от време за закриване на позицията.

***Изисквания към ценните книжа, инструментите на паричния пазар и другите активи по чл. 195 от ЗППЦК и към структурата на активите и пасивите и ликвидността на Договорния фонд***

**Ценните книжа, в които може да инвестира Договорният фонд, трябва да отговарят на следните условия:**

1. Загубите, които Фондът може да понесе от притежаването им, са ограничени до размера на платената за тях цена;

2. Ликвидността им не засяга способността на Договорният фонд по искане на акционерите и притежателите на дялове да изкупуват обратно акциите и дяловете си;

3. Имат надеждна оценка:

а) Ценните книжа, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 195, ал. 1, т. 1-4 от ЗППЦК, имат точни, надеждни и редовно установявани цени, които са предоставени от пазара или от независими от емитентите системи за оценяване;

б) Ценните книжа по чл. 195, ал. 2 от ЗППЦК имат периодична оценка, извършена въз основа на информация, предоставена от емитента, или въз основа на компетентно инвестиционно проучване.

4. За тях е налице подходяща информация:

а) За ценните книжа, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 195, ал. 1, т. 1 – 4 от ЗППЦК, се предоставя редовно точна и подробна информация към пазара за ценната книга или когато е приложимо, за портфейла на ценната книга;

б) За ценните книжа по чл. 195, ал. 2 от ЗППЦК се предоставя редовно точна информация на Договорния фонд за ценната книга или когато е приложимо, за портфейла на ценната книга.

5. Прехвърлими са;

6. Тяхното придобиване съответства на инвестиционните цели и/или инвестиционната политика на Договорния фонд;

7. Рискът, свързан с тях, е адекватно установен в правилата за управление на риска на Фонда.

Счита се, че ценните книжа по чл. 195, ал. 1, т. 1-3 от ЗППЦК отговарят на изискванията по ал. 1, т. 2 и 5, ако Фондът не разполага с информация, която да доведе до друг извод.

За ценни книжа по чл. 195 от ЗППЦК се считат и акциите/дяловете на инвестиционно дружество, договорен фонд или дялов тръст от затворен тип, ако:

1. Отговарят на условията по ал. 1 и 2;
2. Инвестиционните дружества и дяловите тръстове са обект на правила за корпоративно управление, приложими към дружествата, а договорните фондове са предмет на правила за корпоративно управление, еквивалентни на тези, приложими към дружествата;
3. Дружеството, което управлява Договорния фонд, съответно дружеството, което управлява активите на инвестиционното дружество и дяловия тръст, ако има такова, е предмет на национална регулация с цел защита на инвеститорите.

За ценни книжа по чл. 195 от ЗППЦК се считат и ценните книжа, които отговарят на условията по ал. 1 и 2 и са гарантирани от или са свързани с представянето на други активи, които може да са различни от тези по чл. 195, ал. 1 от ЗППЦК.

Когато ценните книжа по ал. 4 съдържат внедрен деривативен инструмент, по отношение на внедрения деривативен инструмент се прилага чл. 197, б. "б", ал. 2-5 от ЗППЦК.

Инструментите на паричния пазар, в които може да инвестира Договорния фонд, се считат за обичайно търгувани на паричния пазар, ако отговарят на едно от следните изисквания:

1. Имат падеж при емитирането до 397 дни вкл.;
2. Имат остатъчен срок до падежа до 397 дни вкл.;
3. Подлежат на редовни корекции на доходността при условията на паричния пазар поне на всеки 397 дни;
4. Рисковият им профил, включително по отношение на кредитния им риск и риска, свързан с лихвения процент, съответства на рисковия профил на финансови инструменти с падеж по т. 1 и 2 или с корекции на доходността по т. 3.

Инструментите на паричния пазар, в които може да инвестира Договорния фонд, са ликвидни инструменти на паричния пазар, които могат да бъдат продадени при ограничени разходи и в адекватно кратък времеви период предвид задължението на Договорния фонд по искане на акционерите и притежателите на дялове да изкупуват обратно акциите и дяловете си.

Инструментите на паричния пазар, в които може да инвестира Договорния фонд, са със стойност, която може да бъде точно определена по всяко време, ако за тях са налице точни и надеждни системи за оценка, които отговарят на следните изисквания:

1. Позволяват на Договорния фонд да изчисли нетната стойност на актива си в съответствие със стойността, на която инструментът, включен в портфейла му, може да бъде разменен между информирани и изразили съгласие страни при условията на обичайна конкуренция;
2. Базират се на пазарни данни или на модели за оценка, включително системи, основани на амортизационни стойности.

Счита се, че инструментите на паричния пазар по чл. 195, ал. 1, т. 1-3 от ЗППЦК отговарят на изискванията по ал. 2 и 3, ако Договорният фонд не разполага с информация, която да доведе до друг извод.

Инструментите на паричния пазар по чл. 195, ал. 1, т. 8 от ЗППЦК трябва да са свободно прехвърлими и за тях да е налице подходяща информация, включително информация, необходима за извършване на подходяща оценка на кредитните рискове, свързани с инвестирането в тях.

За инструментите на паричния пазар по чл. 195, ал. 1, т. 8, б. "б" и "г" от ЗППЦК, за инструментите на паричния пазар по чл. 195, ал. 1, т. 8, б. "а" от ЗППЦК, които са емитирани от регионални или местни органи в Република България или друга държава членка или от публична международна организация, в която членува поне една държава членка, но които не са гарантирани от държава членка, както и в случаите на федерална държава, която е държава членка – от един от членовете на федералната държава, е налице подходящата информация по ал. 5, ако:

1. Е налице информация за емисията или програмата за емитиране, както и за юридическото и финансовото състояние на емитента преди емитирането на инструмента на паричния пазар;
2. Актуализация на информацията по т. 1 се извършва най-малко веднъж годишно и при всяко значимо събитие;
3. Проверка на информацията по т. 1 се извършва от подходящи квалифицирани трети страни, които не са обект на инструкции от емитента;
4. Съществуват надеждни статистически данни за емисията или за програмата на емитиране.

За инструментите на паричния пазар по чл. 195, ал. 1, т. 8, буква "в" от ЗППЦК е налице подходящата информация по ал. 5, ако:

1. Е налице информация за емисията или програмата за емитиране или за юридическото и финансовото състояние на емитента преди емитирането на инструмента на паричния пазар;
2. Актуализация на информацията по буква "а" се извършва поне веднъж годишно и при всяко значимо събитие;
3. Надеждни данни за емисията или за програмата за емитиране или други данни, позволяващи извършването на подходяща оценка на кредитните рискове, свързани с инвестирането в такива инструменти.

За инструментите на паричния пазар по чл. 195, ал. 1, т. 8, б. "а" от ЗППЦК, различни от изброените в ал. 6 и издадените от Европейската централна банка, от Българската народна банка или от централна банка на друга държава членка, подходящата информация по ал. 5 е информация за емисията или програмата за емитиране или за юридическото и финансовото състояние на емитента преди емитирането на инструмента от паричния пазар.

За лицето по чл. 195, ал. 1, т. 8, буква "в" от ЗППЦК, което спазва правила, одобрени от съответния компетентен орган, гарантиращи, че отговаря на толкова строги изисквания, колкото са изискванията, определени от правото на Европейския съюз, трябва да е налице едно от следните условия:

1. Да е със седалище в държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство;
2. Да е със седалище в държава – член на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие, принадлежаща към Групата на десетте;
3. Да е с присъден кредитен рейтинг не по-нисък от инвестиционен;
4. На базата на задълбочени анализи на лицето може да бъде доказано, че изискванията, на които то отговаря, са толкова строги, колкото са изискванията, определени от правото на Европейския съюз.

Дружествата за секюритизация по чл. 195, ал. 1, т. 8, б. "г", подбуква "бб" от ЗППЦК са организации с корпоративен, тръстов или договорен характер, учредени за целите на

секюритизацията. Когато инструментите на паричния пазар по чл. 195 от ЗППЦК съдържат внедрен деривативен инструмент, по отношение на внедрения деривативен инструмент се прилага чл. 197, б. "б", ал. 2-5 от ЗППЦК. Деривативните финансови инструменти по чл. 195, ал. 1, т. 7 от ЗППЦК са ликвидни, ако отговарят на следните условия:

1. Базовите им активи се състоят от един или повече:

- а) Активи, изброени в чл. 195, ал. 1 от ЗППЦК, вкл. финансови инструменти, които притежават една или повече характеристики на тези активи;
- б) Лихвени проценти;
- в) Валута или валутни курсове;
- г) Финансови индекси;

2. Позволяват прехвърлянето на кредитния риск на базовия актив независимо от другите рискове, свързани с актива;

3. Няма за резултат доставянето или прехвърлянето, включително чрез парично плащане на активи, различни от тези в чл. 195, ал. 1 и 2 от ЗППЦК;

4. Рисковете, които носят, са ясно идентифицирани от правилата за управление на риска на Договорния фонд, както и от механизмите за вътрешен контрол в случаите на риск от асиметрия на информацията между Договорния фонд, от една страна, и насрещната страна по деривативен финансов инструмент за прехвърляне на кредитен риск, от друга, произтичащ от потенциален достъп на насрещната страна до вътрешна информация относно предприятията, чиито активи са базови за деривативния финансов инструмент за прехвърляне на кредитен риск.

Деривативните финансови инструменти по чл. 195, ал. 1, т. 7, б. "б", подбуква "бб" от ЗППЦК могат да бъдат продадени, ликвидирани или закрити чрез офсетова сделка по справедлива стойност, ако могат да бъдат продадени, ликвидирани или закрити чрез офсетова сделка на сума, за която деривативният финансов инструмент може да бъде разменен, а задължението по него погасено между добре информирани и изразили съгласие страни в сделка, сключена в условията на обичайна конкуренция.

Деривативните финансови инструменти по чл. 195, ал. 1, т. 7, б. "б", подбуква "бб" от ЗППЦК могат да се оценяват по общоприети и подлежащи на проверка методи, ако може да им бъде дадена оценка от Договорния фонд, съответстваща на справедливата стойност по ал. 2, която не се базира само на пазарни котировки от насрещната страна и отговаря на следните условия:

1. Базата за оценка е надеждна, актуална пазарна цена на инструмента, а ако не е налична такава цена, базата за оценка е модел за определяне на цената, който използва подходяща общоприета методология;

2. Проверка на оценката се извършва:

- а) от подходяща трета страна, независима от насрещната страна по сделката с деривативния финансов инструмент, търгуван на извънборсови пазари, която извършва проверките достатъчно често и по начин, който позволява на Договорния фонд да провери коректността на оценката; или
- б) от отдел в Договорния фонд, който разполага с необходимите за това човешки и технически ресурси и е независим от отдела, който управлява активите.

Договорният фонд може да инвестира в деривативни финансови инструменти с базов актив финансови индекси по чл. 195, ал. 1, т. 7, буква "а" от ЗППЦК, ако финансовите индекси отговарят на следните условия:

1. Достатъчно диверсифицирани са:



а) Индексът е съставен по такъв начин, че движението на цената и активността на търговията с един компонент от индекса не влияят значително на целия индекс;  
б) В случай, че индексът е съставен от активи по чл. 195, ал. 1 от ЗППЦК, неговият състав е диверсифициран поне колкото състава на индексите, признати от заместник-председателя, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност", наричан по-нататък "Заместник-председателя";

в) В случай, че индексът е съставен от активи, различни от тези по чл. 195, ал. 1 от ЗППЦК, неговият състав е диверсифициран по начин, еквивалентен на този на индексите, признати от Заместник-председателя;

2. Представяват адекватен бенчмарк (общоприет еталон) за пазара, за който се отнасят:

а) Индексът измерва представителна група активи по подходящ начин;

б) Индексът се преразглежда и балансира периодично съгласно публично оповестени критерии с цел да продължи да отразява адекватно пазара;

в) Активите, от които е съставен индексът, са достатъчно ликвидни, което позволява на потребителите да възпроизведат индекса, ако е необходимо;

3. Публикувани са по подходящ начин:

а) Процесът на публикуване е на основата на надеждни процедури за събиране на цените, изчисляване и последващо публикуване на стойността на индекса, включително процедури за оценка на компонентите, които нямат пазарна цена;

б) Своевременно се предоставя подробна информация относно методологията за изчисляване на индекса, методологиите за балансиране на индекса, промени на индекса или наличието на оперативни затруднения при предоставянето на навременна и точна информация.

Когато съставът на активите в индекса, който е базов актив на деривативен финансов инструмент по чл. 195, ал. 1, т. 7, буква "а" от ЗППЦК, не отговаря на изискванията на ал. 1, но отговаря на изискванията на чл. 44 "в", ал. 1, т. 1, б. "а" – "в" от Наредба №25, този деривативен финансов инструмент се счита за деривативен финансов инструмент с базов актив комбинация от активите по чл. 44 "в", ал. 1, т. 1, б. "а" – "в" от Наредба №25.

#### Информация за основните инвестиции на Договорен фонд

**Акции.** Ациите са ценни книги, даващи на притежателите им право на собственост на определен дял от дружеството-емитент. Обикновените акции дават на притежателите си право на глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Привилегированите акции, издавани от публични дружества, могат да дават право на допълнителен или гарантиран дивидент, или гарантиран ликвидационен дял, или привилегия за обратно изкупуване; частните дружества могат да издават акции и с други привилегии. Дружествата със специална инвестиционна цел са длъжни да разпределят най-малко 90% от печалбата си под формата на дивидент, като на разпределение подлежи печалбата след корекциите, предвидени в чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ("ЗДСИЦ"). Привилегированите акции могат да бъдат без право на глас. При увеличаване капитала на дружеството акционерите имат право да запишат нови акции, пропорционално на притежавания от тях дял преди увеличението. Притежателите на акции в дадено дружество могат да печелят както доход от дивидент, ако дружеството разпредели такъв, така и капиталова печалба от покачване на пазарната цена на акциите.

**Държавни ценни книжа ("ДЦК").** ДЦК са дългови ценни книжа, издавани и гарантирани от държавата. Притежателят на такива ценни книжа е кредитор на държавата. Българската държава издава ДЦК за покриване на свои краткосрочни, средносрочни или дългосрочни нужди от финансов ресурс. Държавните ценни книжа могат да бъдат деноминирани както в лева, така и в евро, щатски долари или в друга валута. Всички

български ДЦК са гарантирани от Република България и се считат за нискорисков или безрисков инструмент.

**Облигации, издадени от български общини.** Обикновено чрез емитирането им се цели набирането на средства за осъществяване на инвестиционна програма, подобрения в общинската инфраструктура и подобни дейности. Могат да бъдат обезпечени (с общински имоти или други активи) и необезпечени (гарантирани само с репутацията на общината-издател). При добро финансово състояние на общината - емитент или качествено обезпечение този вид дългови ценни книжа също са смятани за нискорискови финансови инструменти.

**Корпоративните облигации на български емитенти.** Корпоративните облигации са средство за набиране на финансов ресурс от страна на акционерните дружества под формата на заем. Рискът на всяка емисия облигации зависи от дейността, финансовото състояние и кредитния рейтинг на компанията-емитент, както и от наличието или вида на обезпечението по емисията. Доходите от тях обикновено са по-високи от доходите по съизмеримите по срочност ДЦК, ипотечни или общински облигации.

**Ипотечни облигации.** Съгласно българското законодателство, ипотечни облигации се издават само от банки. Банките емитират тези книжа за рефинансиране на операциите си и за увеличаване на кредитните си портфейли. Характерното за ипотечните облигации е, че са обезпечени с вземания по ипотечни кредити, отпуснати от банката-издател. Покритието на ипотечните облигации от дадена емисия не може да е по-малко от общата стойност на задълженията по главници на намиращите се в обращение извън банката-издател ипотечни облигации от тази емисия. Поради наличието на обезпечение, както и обстоятелството, че длъжник по облигациите е банка, спазваща специални изисквания за капиталова адекватност и ликвидност и осъществяваща дейността си под надзора на БНБ, се счита че ипотечните облигации са нискорисков финансов инструмент.

**Чуждестранни ценни книжа.** ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” възнамерява да инвестира в някои видове чуждестранни ценни книжа, най-често в акции и свързаните с тях търгуеми права, издадени от дружества, аналогични на българските дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти или други дружества, свързани с инвестирането в или управлението на недвижими имоти, приети за търговия на горепосочените пазари в страни от ЦИЕ и/или други държави – членки на ЕС, както и по-малка степен – в квалифицирани дългови ценни книжа, емитирани от чуждестранни правителства, международни организации, общински органи, банки и емитенти с добър кредитен рейтинг.

**Банкови депозити.** Банков депозит са парични средства, оставени на съхранение в кредитните учреждения и подлежащи на възстановяване на внеслото ги лице при предварително уговорени условия. Банковите депозити могат да бъдат срочни или безсрочни, с фиксиран или плаващ лихвен процент, в лева или чуждестранна валута. Банковите институции се лицензират от БНБ, ако отговарят на изискванията на закона. Те подлежат на непрекъснат контрол относно финансово им състояние от Управление “Банков Надзор” на БНБ. Поради това този вид инвестиционни инструменти също се смята за нискорисков.

#### Други инвестиционни стратегии и техники

За постигане на основните инвестиционни цели на Договорен фонд, Управляващото дружество може да прилага и подходящи стратегии и техники за предпазване от пазарен, валутен и други рискове (“хеджиране”): **сделки с опции, фючърси, суапове и други деривати.** Доколкото е съвместимо с инвестиционните цели и ограничения на “Експат Ню Юръп Пропъртис”, такива стратегии и техники могат да бъдат използвани понякога, по



преценка на Управляващото дружество и за увеличаване на доходността от инвестициите на Фонда. Сделките с деривати са свързани с различни и по-високи рискове, отколкото при традиционните инвестиции (вж. "Рисков профил на ДФ "Експат Ню Юрп Пропъртис": Рискове при използване на деривати"). Няма сигурност, че подобни сделки и техники, ако бъдат осъществени, ще бъдат успешни. Възможността за използване на посочените стратегии и техники може да бъде ограничена от пазарните условия, както и от регулативни правила и изисквания.

Възможно е Фонда, в съответствие със закона, да купува ценни книжа с уговорка да ги продаде обратно на продавача, при спазване изискванията на чл. 197, ал. 1 и 2 и чл. 176, ал. 1 от ЗППЦК (тези сделки най-общо са познати като договори с уговорка за обратно изкупуване или "репо" сделки). Тези договори могат да се сключват при различни условия относно срок, дефиниране на цена на обратно изкупуване и обезпечение, в зависимост от конюнктурата и постигнатата договореност с конкретния контрагент. Сключването на такива договори биха могли да оптимизират рентабилността и ликвидността на Договорния фонд, като неговите контрагенти ще следва да отговарят на високи изисквания за кредитоспособност.

Когато Управляващото дружество счита, че са налице необичайни обстоятелства, оправдаващи защитна инвестиционна стратегия или не са налице достатъчно подходящи за инвестиране ценни книжа, активите на ДФ "Експат Ню Юрп Пропъртис" могат да бъдат трансформирани без ограничение в банкови депозити.

#### Изисквания за ликвидност

Структурата на активите и пасивите на Договорен фонд трябва да отговаря и на следните изисквания:

- Не по-малко от 70 на сто от инвестициите в активи по чл. 195, ал. 1 от ЗППЦК трябва да бъдат в активи с пазарна цена;
- Не по-малко от 10 на сто от активите трябва да са парични средства, ценни книжа, инструменти на паричния пазар или други платежни средства както следва:
  - ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани от Република България;
  - ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани от САЩ, Канада, Япония, Швейцария, държава – членка на Европейския съюз, или друга държава, която принадлежи към Европейското икономическо пространство;
  - парични средства във валута на Великобритания, САЩ, Швейцария, Япония и в евро.
- Паричните средства не могат да бъдат по-малко от 5 на сто от активите на Договорен фонд.

Фондът постоянно трябва да разполага с минимални ликвидни средства, както следва:

- Парични средства, ценни книжа, инструменти на паричния пазар по чл. 195, ал. 1, т. 1-3 от ЗППЦК и дялове на колективни инвестиционни схеми по чл. 195, ал. 1, т. 5 от ЗППЦК с пазарна цена, инструменти на паричния пазар по чл. 195, ал. 1, т. 8 от ЗППЦК и краткосрочни вземания – в размер не по-малко от 100 на сто от претеглените текущи задължения;

- Парични средства, ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани от Република България или друга държава членка, и инструменти на паричния пазар по чл. 195, ал. 1, т. 8, б. "а" от ЗППЦК – не по-малко от 70 на сто от претеглените текущи задължения, с изключение на задълженията, свързани с участие в увеличението на капитала на публични дружества.

При нарушение на изискванията по предходните алинеи Договорният Фонд е длъжен най-късно на следващия работен ден да уведоми Комисията, като посочва причините за нарушението и в 7-дневен срок предлага мерки за привеждането на ликвидността в съответствие с нормативните изисквания. Фондът привежда ликвидността си в съответствие с нормативните изисквания в 30-дневен срок от установяване на нарушението. Когато, преди да изтече 7-дневният срок, Договорният Фонд приведе ликвидността си в съответствие с нормативните изисквания, той уведомява Комисията за това най-късно на следващия работен ден. В този случай изискването за предлагане на мерки по първото изречение не се прилага.

#### Други ограничения

При управление на Договорен фонд Управляващото дружество ще спазва всички нормативни изисквания и ограничения, включително определените с решения на КФН. Управляващото дружество не може да променя предмета на дейност на Договорен фонд или да взема решение за неговото преобразуване по друг начин, освен чрез сливане, вливане, разделяне и отделяне, като в преобразуването участват само договорни фондове, без да променят предмета си на дейност.

Управляващото дружество, както и Банката депозитар, когато действат за сметка на Договорен фонд, не могат да дават заеми или да обезпечават или гарантират задължения на трети лица с имущество на Фонда.

При осъществяване на инвестиционната си дейност Договорният Фонд не може да продава ценни книжа, инструменти на паричния пазар и други финансови инструменти по чл. 195, ал. 1, т. 5, 7 и 8 от ЗППЦК, които Фондът не притежава.

Управляващото дружество няма право и да използва и залага имуществото на Договорен фонд за покриване на свои задължения, които не са свързани с управлението на дейността на Фонда.

Договорният Фонд не може да ползва заеми, освен в случаите, определени от действащото законодателство. Ползването на заеми се извършва само с предварителното разрешение на Заместник-председателя и при едновременното спазване на следните условия:

- Заемът да е необходим за покриване на задълженията по обратното изкупуване на дялове;
- Заемът, съответно общата сума на заемите в един и същ период, да не надвишава 10 на сто от активите на Фонда;
- Срокът на заема да е не по-дълъг от 3 месеца;
- Кредитодател по заема да е само банка, с изключение на Банката депозитар.

Управляващото Дружество не може да инвестира активите на Договорен фонд (и на всички управлявани от него договорни фондове) в акциите с право на глас на един емитент, така че придобитото участие в тези акции да позволи на Управляващото

Дружество или на членовете на неговите управителни или контролни органи, заедно или поотделно, да упражняват значително влияние върху емитента.

#### Промени в инвестиционна стратегия, политика и ограничения

Горепосочените положения относно инвестиционната стратегия, политика и ограничения са определени в правилата на Фонда и съответстват на законовите изисквания към датата на Проспекта. Някои от тези положения могат да бъдат променяни по решение на Управляващото дружество, **след одобрение на Заместник-председателя на КФН, при условие, че това е в най-добър интерес на инвеститорите или следва от закона или решение на КФН.** Независимо от горното, ако възникне несъответствие между инвестиционната стратегия, политика и ограничения на Фонда, така както са изложени в Проспекта, и последващи промени на ЗППЦК и на подзаконовите актове по неговото прилагане относно изискванията и ограниченията към състава и структурата на инвестициите и към дейността на Договорен фонд, следва да се прилагат новите нормативни разпоредби от влизането им в сила. В тези случаи Управляващото дружество ще приведе правилата и Проспекта на Договорен фонд в съответствие с нормативните промени в най-краткия разумен срок.

#### **II.2. Рисков профил на ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис”.**

Потенциалните притежатели на дялове на Договорен фонд “Експат Ню Юрп Пропъртис” следва да бъдат запознати с рисковете, съпровождащи неговата дейност и на базата на техните индивидуални инвестиционни цели, толерантност към риск и инвестиционен хоризонт да вземат адекватно решение за инвестиране в ценни книжа на Фонда.

**Важно е да се знае, че инвестицията в дялове на Договорен фонд не е банков депозит и следователно тя не е гарантирана съгласно Закона за гарантиране влоговете в банките или от някакъв друг вид гаранция. Стойността на дяловете може да бъде подложена на колебания поради състава или техниките на управление на инвестиционният портфейл на Фонда. Предходните резултати на Фонда (ниво на възвращаемост) нямат връзка с бъдещите му резултати и не са достатъчни за вземане на решение за инвестиране в дялове на Фонда. При все че водеща инвестиционна цел на Договорен фонд “Експат Ню Юрп Пропъртис” е нарастване на стойността на инвестицията в дялове, няма пълна сигурност, че инвестирайки в дялове на Фонда, инвеститорите няма да изгубят пари.**

#### Рисков профил на ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис”

Рисковият профил на договорен фонд представлява количеството и вида риск, които управляващото дружество поема чрез инвестиране на активите на Фонда, имайки за цел постигането на желаната доходност. Рисковият профил на Фонда се различава от рисковите фактори, характерни за ценните книжа, както и от рисковите фактори, свързани с дейността на Договорен фонд.

Инвестирането в дялове на ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис” е свързано с поемане на **умерен до висок риск.**

Фондът ще инвестира в ценни книжа на дружества, чиято дейност е свързана с пазара на недвижими имоти и характерните за него рискове, т.нар. **секторни рискове.** Най-общо те са:

#### *Неблагоприятни изменения на пазарните цени*

Динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на наемите и строителството и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на дружествата, в които Фонда инвестира

и стойността на техния капитал. Основните рискове са свързани с:

- Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Намаление на равнището на наемите;
- Увеличаване на цените на строителството;
- Повишение на застрахователните премии.

#### *Ликвиден риск*

За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена.

#### *Зависимост от ползвателите и/или наемателите на недвижими имоти*

При отдаване за управление или под наем на недвижими имоти, компаниите са зависими от финансовата стабилност на съответните контрагенти, което може да се отрази върху техните ликвидност и ниво на печалба.

#### *Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти*

Дружествата, инвестиращи в недвижими имоти, които подлежат на построяване или ремонт, носят риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително архитектурни планове и регулации и особено в рамките на определените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху рентабилността на дружествата, в които Фонда инвестира и пазарната цена на техните акции или облигации.

#### *Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране.*

С развитието на българския и чуждестранните пазари на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за дружествата, в които Фонда инвестира, ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на притежаваните от тях имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на техния инвестиционен портфейл и на печалбата им.

#### *Непокрити от застраховка загуби*

Обикновено дружествата, инвестиращи в недвижими имоти, застраховат притежаваните от тях недвижими имоти срещу пожар и природни бедствия, в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекът вреди от

застрахователно събитие над застрахователното покритие, дружествата ще претърпят загуби, които могат да бъдат до размера на инвестициите в съответния недвижим имот капитал, като дружествата ще продължат да бъде задължени по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

#### *Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда*

Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на дружествата, в които Фонда инвестира на задължение да отстранят минали замърсявания от притежаваните от тях имоти. Освен посочените по-горе секторни рискове, инвеститорите поемат и следните общи рискове, свързани с дейността и портфейла на Договорен фонд:

Описание на основните рискове, свързани с дейността и инвестиционния портфейл на ДФ "Експат Ню Юрп Пропъртис"; които се поемат пряко или косвено от инвеститорите посредством придобиване на дялове на Фонда

По отношение на дейността си, ДФ "Експат Ню Юрп Пропъртис" е изложен на различни видове риск, оказващи въздействие върху неговите резултати. Основните рискове, които инвеститорите ще носят при инвестиране в дялове на ДФ "Експат Ню Юрп Пропъртис" са:

#### **Пазарен риск**

Пазарната цена на финансовите инструменти, в които е инвестирал Фонда, може да варира поради възникнали промени в икономическата и пазарната среда, паричната политика на централните банки, деловата активност на емитентите, сектора, в който оперира емитента и търсенето и предлагането на пазара на ценни книжа. В определени моменти цените на акциите на пазара (фондовата борса) могат да варират значително. Този пазарен риск засяга нетната стойност на активите на Фонда, която също ще варира в резултат на промените на пазарните цени на акциите и другите ценни книжа, в които Фонда е инвестирал. Не всички акции, търгувани на даден пазар (борса), и не всички пазари на акции променят цените си в една и съща посока в даден момент и най-различни са факторите, които влияят на пазарната цена на определени акции (например, финансови отчети, разкриващи намаление на печалбата на дружеството, издало акциите; загуба на основен клиент; съдебен иск на голяма стойност, предявен срещу дружеството; промяна на регулациите в определена индустрия). Не всички подобни фактори могат да бъдат предвидени.

Управляващото дружество може да намали, но не може да елиминира напълно ефекта от движението на цените на инвестициите, чрез диверсификация на портфейла на Фонда. С цел диверсификация на инвестициите в акции, Управляващото дружество ще спазва инвестиционните лимити относно максималната инвестиция в акции и други финансови инструменти на една компания, както и ще инвестира в различни географски райони.

Пазарният риск се проявява под формата на лихвен, валутен, ценови, ликвиден и инфлационен риск.

#### *Лихвен риск*

Лихвеният риск е възможността от намаляване на стойността на дадена ценна книга в резултат на покачване на лихвените равнища. По принцип, покачването на лихвените равнища влияе неблагоприятно едновременно и на книжата с фиксиран доход (облигации) и на акциите. Съществуват различни методи за ограничаване на лихвения риск чрез ползване на деривативни инструменти като лихвени фючърси, суапове и опции.

#### *Валутен риск*

Валутният риск е най-вече свързан с инвестиционните инструменти в портфейла на Фонда, които са деноминирани в чужда валута. Тези инструменти могат да променят стойността си в български лева, поради изменението на валутните курсове между лева и съответната валута. Подобни курсови промени биха засегнали нетната стойност на активите на ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис” и неговия доход. Поради фиксирания курс на лева към еврото, този риск понастоящем се смята за сравнително нисък. Инструментите, деноминирани в български лева не са изложени на валутен риск. Планираното географско позициониране на инвестициите на Фонда цели диференциране на валутния риск. Управляващото дружество може да извърши определени сделки за хеджиране на валутния риск (напр. валутни опции, покупка и продажба на валута при спот и форуърдни сделки), които сами по себе си също носят определени рискове.

#### *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 (краткосрочни или дългосрочни корекции на пазара поради промяна в оценките и очакванията на инвеститорите).

#### *Ликвиден риск*

Ликвидният риск е възможността Фонда да не може да посрещне краткосрочни или дългосрочни задължения. Това е рискът при определени условия да се окаже трудно или невъзможно за Управляващото дружество да продаде притежавани от Фонда ценни книжа на изгодна цена. Управлението на ликвидния риск на Фонда се състои в поддържането на активни балансови позиции, които да осигуряват във всеки един момент възможността дружеството да изплати всички свои задължения на разумна цена и при минимален риск, както и предотвратяване на необходимостта от прибързана продажба на активи, което би довело до реализиране на загуби и/или пропуснати ползи.

Управляващото дружество следва стриктна политика по отношение на поддържане на минимални ликвидни средства съобразно нормативната уредба и Правилата на Фонда.

#### *Инфлационен риск*

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута. Възможно е ръстът на инфлацията да компенсира значителна част или целия доход на притежателите на дялове от Фонда, поради което инвеститорите в ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис” да не получат реален доход (нарастнала покупателна способност) или той да е незначителен. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в България бе поддържана на сравнително ниско равнище и очакванията са тя да остане такава и през следващите години.

#### **Рискове при използването на деривативи**

Освен горепосочените пазарен, кредитен и ликвиден риск, деривативите носят и допълнителни, специфични за тях рискове. Важно е да се отбележи, че използването на деривативи може не винаги да е успешно.

#### *Управленски риск*

Деривативите са силно специализирани инструменти, чието използване изисква разбиране както на базовия актив, така и на механизма на действие на самия



дериватив. Сложността на деривативите изисква адекватни средства за наблюдение на сделките с тях, анализ на специфичните рискове и способност да се прогнозира цените.

#### *Риск на лостовия ефект*

Неблагоприятна промяна в цената на базовия актив, курс или индекс може да доведе до загуба на сума, по-голяма отколкото е инвестирана в дериватива. Някои деривативи имат потенциал за неограничена загуба.

#### *Риск от погрешно оценяване на деривата*

Много от деривативите са сложни инструменти и често оценката им е субективна. Вследствие на това ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис” може да претърпи загуби при покупка на надценени деривативи.

#### *Базисен риск при фючърсни договори*

Възниква, когато характеристиките на фючърсния договор, с който се хеджира, се различават от тези на позицията, която се хеджира. Базисният риск е несигурността дали спреда между спот цената и фючърсната цена ще се увеличи или намали през периода на хеджиращата сделка.

Управляващото дружество следи за ефективността на хеджирането, прилагайки принципите на Международен Счетоводен Стандарт 39.

### **Кредитен риск**

Това е рискът издателят (дружеството – емитент) на дългови ценни книжа, съответно лицето предоставило обезпечение, да бъде в невъзможност да изпълни своите задължения, в частност да изплати навреме главницата и/или дължимите лихви. При договори за обратно изкупуване, ако контрагентът на ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис” не може да изпълни задължението си да изкупи обратно ценните книжа, Фондът може да понесе загуба, доколкото приходите от продажбата на обезпечението са по-малки от цената на обратното изкупуване, когато тя е фиксирана. Когато конкретните ценни книжа имат кредитен рейтинг, кредитният риск включва възможността за понижение на кредитния рейтинг на ценните книжа, в които е инвестирал Договорен фонд.

Оценките на рейтинговите агенции Стандарт енд Пуърс, Муудис и Фитч са международно признат барометър за кредитния риск на ценни книжа. Но и тези рейтинги не са перфектни: те са направени на база минали събития и не отразяват всички възможни бъдещи обстоятелства.

Голямата част от инвестициите на ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис” са в ценни книжа, които нямат кредитен рейтинг. Управляващото Дружество се стреми да редуцира кредитния риск при инвестиране в ценни книжа без кредитен рейтинг посредством извършване на кредитен анализ, диверсификация на инвестициите и наблюдение на събитията и тенденциите в икономическите и политически условия. Няма сигурност, че тези действия на Управляващото дружество ще предотвратят загуби.

Кредитен риск съществува и при взаимоотношенията с насрещната страна по борсови и извънборсови сделки, когато се проявява в две разновидности – контрагентен и сетълмент риск. При първият има вероятност от неизпълнение на задълженията от насрещната страна по извънборсови сделки. Този риск е минимизиран при работата на Фонда предвид факта, че той инвестира предимно във финансови инструменти, търгуеми на регулирани пазари. Сетълмент рискът е вероятността на датата на сетълмент Фонда да не получи насрещни парични средства или финансови инструменти от контрагент, след

като е изпълнил задълженията си по дадената сделка към този контрагент.

### **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.

УД “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД определя краткосрочна и дългосрочна стратегия при управлението на операционните рискове, които възникват при управлението на дейността и портфейла на Договорен фонд “Експат Ню Юръп Пропъртис”, описани в Правилата за оценка и управление на риска на Фонда.

### **Риск от концентрация**

Възможността от загуба поради неправилна диверсификация на експозиции към клиенти, групи свързани клиенти, клиенти от един и същ икономически отрасъл или географска област, или възникнал от една и съща дейност, което може да причини значителни загуби, както и рискът, свързан с големи непреки кредитни експозиции. Този риск се контролира посредством спазването на инвестиционни ограничения, подробно описани в Правилата за оценка и управление на риска на Фонда.

### **Системни рискове**

Системните рискове зависят от общите колебания в икономиката и пазарите като цяло. Фондът не може да влияе върху системните рискове, но ги отчита и се съобразява с тях. Системни рискове са:

#### *Макроикономически риск*

Макроикономическият риск е вероятността да бъде нарушена макроикономическата стабилност в държавите, в които инвестира Фонда. Отчитайки тази възможност, Управляващото дружество фокусира вниманието си върху развиващи се страни със сравнително стабилен пазар в следствие на присъединяване към ЕС, силен ръст на икономиката, ръст в чуждестранните инвестиции, овладени инфлационни процеси. Управляващото дружество следи периодично макроикономическото състояние на регионите, в които инвестира и управлява активно портфейла на Фонда, съобразявайки се с настъпващите промени.

#### *Лихвен риск*

Системният лихвен риск е вероятността от покачване на лихвените проценти до нива, които да намалят ръста на икономиката посредством ограничаване на кредитирането. Исторически ниските лихвени нива през последните години в световната икономика, в еврозоната, както и в България в частност, имаха много благоприятно влияние върху икономическото развитие на страната. Започналото през 2004 година затягане на монетарната политика в еврозоната и в България ще даде отражение върху икономическия ръст и Управляващото дружество следи този риск особено отблизо.

#### *Валутен риск*

Системният валутен риск е свързан с евентуална девалвация или обезценяване на лева и другите валути, в които са деноминирани инвестициите на Фонда, спрямо чуждестранните валути.

Например, фиксирането на българската валута към еврото чрез въвеждането на валутен борд през 1997 г. ограничава колебанията на лева спрямо чуждите валути в рамките на колебанията на еврото спрямо чуждите валути. Тъй като колебанията на еврото са значително по-ниски отколкото колебанията на лева, то в момента българският лев черпи



валутна стабилност благодарение на фиксираният курс. Теоретично, този риск би могъл да се повиши, когато България влезе в Европейския Валутен Механизъм II (ЕВМ II). Системата на този механизъм позволява колебанията на лева да бъдат до  $\pm 15\%$  спрямо фиксираният курс на еврото (тоест, максимално обезценяване на лева до 2.2492 лева за 1 евро или максимално поскъпване на лева до 1.66245 лв за 1 евро). Практически, всички държави, които понастоящем са в този механизъм (Кипър, Дания, Естония, Литва, Латвия, Малта) са свидетели на много по-малки колебания, въпреки че икономическата структура на някои от тях, както и макроикономическите им параметри, са на сходни нива с тези на България.

#### *Инфлационен риск*

Системният инфлационен риск е вероятността от покачване на инфлацията до нива, които ограничават силно ръста на икономиката чрез повишаване на крайните цени на потребление, свиват вътрешното търсене и водят до висока безработица.

#### *Нормативен риск*

Нормативният риск е вероятността от резки промени в законодателството, които да доведат до влошаване на икономическата ситуация в съответната държава. Предвид хармонизацията на българското законодателство с европейското, малко вероятно е да има драстични промени, които да влошат ситуацията в страната. За България, този риск може да се смята за пренебрежимо нисък.

#### *Политически риск*

Политическият риск е вероятността от политическа криза, която да доведе до влошаване на икономическата ситуация в съответната страна. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби.

Република България е страна с политическа и институционална стабилност, член на НАТО и от 1 януари 2007 г. член на Европейския Съюз. Всички основни политически партии определят за основни приоритети съвременните демократични ценности, развитието на пазарната икономика и окончателното интергриране на България в Европейския Съюз. Допълнителни гаранции за политическа стабилност са постигнатата икономическа стабилност след въвеждането на валутния борд, и процесът на синхронизация на българското законодателство с това на страните от ЕС.

#### *Други системни рискове*

Други рискове, породени от световната политическа и икономическа конюнктура, са възможната нестабилност или военни действия в региона. Бедствията и аварията са фактори, усложняващи всяка система за управление на рисковете. Последствията са трудно предвидими, но достъпът до информация и прилагането на система за прогнозиране и действия в екстремни ситуации са възможни начини за минимизиране на отрицателния ефект.

**В заключение, инвеститорите следва да имат предвид, че стойността на дяловете на Договорен фонд и доходът от тях могат да се понижат, печалбата не е гарантирана и инвеститорите поемат риска да не възстановят инвестицията си в пълен размер. Инвестициите в дялове на ДФ "Експат Ню Юрп Пропъртис" не са гарантирани от гаранционен фонд или по друг начин. Предходните резултати от дейността на Договорен фонд нямат връзка с бъдещите резултати от неговата дейност.**

Нетната стойност на активите на Фонда може да бъде подложена на колебания (волатилност) поради състава или техниките за управление на портфейла му.

### II.3. Правила за оценка на активите

Актуалните Правила за оценка на портфейла и за определяне на нетната стойност на активите на Договорен фонд "Експат Ню Юрп Пропъртис", приети с решение от 21 февруари 2008 г. и изменени с решения от 23 юли 2008 г. и 28 август 2008 г. на Съвета на директорите на Управляващо дружество "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД, са приложими към настоящия Проспект и представляват неразделна част от него.

### II.4. Инвестиционна дейност за последните три години, предхождащи годината на издаване или актуализиране на проспекта, а ако не са минали три години – за съответния период

Към 31.12.2010 г. общият размер на активите на Фонда е 437 429.86 лв., като в това число се включват:

- Акции на публични дружества, търгувани на БФБ и на регулирани чуждестранни пазари – 31.90 %;
- Дялове на колективни инвестиционни схеми (КИС) – 9.38%
- Депозити – 52.56 %;
- Парични средства в каса и разплащателни сметки – 4.42 %;
- Вземания – 1.75 %;

Структурата на активите и делът във финансови инструменти са в съответствие с нормативните изисквания и Правилата на Фонда. Паричните средства в каса, в разплащателни сметки и в банкови депозити със срок до три месеца формират ликвидните средства на Фонда и към 31.12.2010 г. заемат 12.60 % от общия размер на активите, спрямо 59.90 % към 31.12.2009 г.

### Избрана финансова информация

Активи (в BGN)	Към 31.12.2008 г.		Към 31.12.2009 г.		Към 31.12.2010 г.	
	Сума	%	Сума	%	Сума	%
Банкови влогове	400 536	78.5	269 697	60.47	254 727.51	58.23
Разплащателни сметки, в т.ч.:	119 415	23.4	24 091	5.40	19 279.08	4.41
деноминирани в BGN	119 376	23.4	23 921	5.36	19 256.78	4.40
Срочни влогове	280 491	55.0	242 853	54.45	229 892.57	52.56
Вземания по лихви	630	0.1	2 753	0.62	5 555.86	1.27
Дългови ценни книжа	-	-	-	-	-	-
Корпоративни обл.	-	-	-	-	-	-
ДЦК	-	-	-	-	-	-

Структурирани продукти	-	-	-	-	-	-
Акции	109 296	21.5	176 077	39.48	139 538.48	31.90
Права	-	-	-	-	-	-
Дялове в други КИС	-	-	-	-	41 012.80	9.38
Вземания	-	-	-	-	2 102	0.48
Други	200	0.0	199	0.05	49.07	0.01
<b>Общо Активи</b>	<b>510 031</b>	<b>100.0</b>	<b>445 973</b>	<b>100.0</b>	<b>437 429.86</b>	<b>100.0</b>

Стойности (в BGN)	16.06.2008 г. - 31.12.2008 г.	01.01.2009 г. - 31.12.2009 г.	01.01.2010 г. - 31.12.2010 г.
Нетна стойност на активите (НСА) на дял (в началото на периода)	1 000.0000	973.3158	988.6382
Нетна стойност на активите (НСА) на дял (в края на периода)	973.3158	988.6382	981.2924
Обща възвръщаемост за периода (%)	-2.67 %	1.57 %	0.41
Брой дялове в обръщение (брой)	522.8506	449.7949	367.7316
Емитирани дялове (брой)	522.8506	55.3790	15.4401
Обратно изкупени дялове (брой)	няма	128.4347	40.7909
Текущи задължения	1 132	1 289	1 300.24
Вземания	630	2 753	7 657.86
Приходи (вкл. преоценки)	8 388	63 839	87 253.05
Разходи (вкл. преоценки)	6 817	33 773	98 980.24

Стойности (в BGN)	16.06.2008 г. - 31.12.2008 г.	01.01.2009 г. - 31.12.2009 г.	01.01.2010 г. - 31.12.2010 г.
Средна стойност на НСА за периода	473 680	468 271	430 021.45
Общо оперативни разходи (ОР)	6 795	14 406	14 016.43
Общо ОР/средна ст-ст на НСА (на год. база)	2.64 %	3.08 %	3.26%

	2008 г.		2009 г.		2010 г.	
	Стойност	Дата	Стойност	Дата	Стойност	Дата

Минимална стойност за НСА/дял	944.4662	20.11.2008	936.9342	12.06.2009	924.1226	19.04.2010
Максимална стойност за НСА/дял	1000.2830	23.06.2008	994.7730	16.11.2009	995.7141	14.01.2010

Забележка: Стойностите са представени към датата на тяхното изчисляване и са с информативен характер. Поръчки за продажба/обратно изкупуване на дялове на Фонда се приемат и изпълняват по реда, определен в раздел Търговска информация на настоящия Проспект.

### **II.5. Характеристика на типичния инвеститор, към когото е насочена дейността на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис”**

Основната група инвеститори, към които е насочена дейността на Фонда, са инвеститори с доходи над средните за страната, с добра инвестиционна култура и със средна до висока рискова поносимост. Това са инвеститори, които биха искали да участват на пазара на рискови активи, но не разполагат с необходимите ресурси (време и специфични познания) за извършване на самостоятелен подбор на финансови инструменти, в които да инвестират. Чрез ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” им се предлага възможност за професионално управление на портфейла им при условията на висока ликвидност и по-ниски транзакционни разходи в резултат на икономии от мащаба.

Инвестиционният продукт на Фонда е предназначен за лица, които:

- Са готови да поемат умерен до висок инвестиционен риск, с цел реализиране на по-висок доход;
- Желаят да имат сигурна и бърза ликвидност, без това да нарушава постигнатия доход от инвестицията;
- Са готови да инвестират парични средства в дългосрочен план;
- Искат да диверсифицират риска на собствения си портфейл;
- Искат парите им да се управляват от професионални мениджъри.

Считаме, че дяловете на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” са подходящи за български и чуждестранни физически лица, фирми и институции, които желаят да инвестират част от средствата си на финансовите пазари, в диверсифициран продукт, структуриран предимно от акции, издадени от дружества, свързани с пазара на недвижими имоти, при средно до високо ниво на риск и възможност за постигане на по-висока доходност.

## **III. ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ**

### **III.1. Данъчен режим**

В настоящия раздел се разглежда общия данъчен режим на Договорен фонд и на инвеститорите относно доходите им от сделки с дяловете на Фонда съобразно действащото към датата на изготвяне на Проспекта данъчно законодателство. В интерес на притежателите на дялове и на всички инвеститори е да се консултират по тези и други данъчни въпроси с данъчни експерти, включително относно данъчния ефект в зависимост от конкретната ситуация.

#### Корпоративно данъчно облагане на Договорен фонд

Печалбата на Договорен фонд не се облага с корпоративен данък.

#### Облагане доходите на притежателите на дялове от Фонда

Нетният доход, реализиран от Договорен фонд, увеличава нетната стойност на активите на Фонда и съответно стойността на неговите дялове. Тъй като Фондът не разпределя доход между инвеститорите, последните биха могли да реализират капиталова печалба, като продадат притежаваните от тях дялове обратно на Фонда или на фондовата борса. Размерът на капиталовата печалба се определя като положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване на дяловете. Когато дяловете са придобити на различни цени и впоследствие се продават част от тях, като не може да бъде доказано кои от тях се продават, цената на придобиване на дяловете е средно претеглената цена, определена въз основа на цената на придобиване на държаните дялове към момента на продажбата.

#### *Общи положения*

Доходите от сделки с дялове на Фонда (реализираната капиталова печалба) както в случаите на обратно изкупуване на дяловете от Фонда, така и при продажба на дяловете на БФБ не се облагат, когато получател на дохода са местни физически лица или физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство.

Съответно, с тези доходи се намалява счетоводния финансов резултат при определяне на данъчния финансов резултат на юридическите лица, които подлежат на облагане по реда на Закона за корпоративното подоходно облагане ("ЗКПО").

Следва да се има предвид, че при загуба от сделки с дялове, лицата, които подлежат на облагане по реда на ЗКПО, ще следва да увеличат счетоводния си финансов резултат с отрицателната разлика между продажната и придобивната цена на дяловете. Когато дяловете са придобити на различни цени и впоследствие се продава част от тях, като не може да бъде доказано кои от тях се продават, цената на придобиване на дяловете е средно претеглената цена, определена въз основа на цената на придобиване на държаните дялове към момента на продажбата.

Тези доходи не се облагат и с данък при източника.

#### *Изключение за някои категории лица*

Доходите от сделки с дялове на Фонда (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на 10% върху облагаемия доход.

Облагаемият доход е сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка. Реализираната печалба/загуба за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на дяловете. Когато дяловете са придобити на различни цени и впоследствие се продава част от тях, като не може да бъде доказано кои от тях се продават, цената на придобиване на дяловете е средно претеглената цена, определена въз основа на цената на придобиване на държаните дялове към момента на продажбата.

Управляващото Дружество е длъжно да предоставя на изпълнителния директор на Националната агенция за приходите информацията по чл. 143, б. "н", ал. 1, т. 1-4 от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс, включително за размера на изплатените доходи от спестявания – до 30 април на годината, следваща годината на изплащането на

дохода. Информацията обхваща всички доходи от спестявания, изплатени през съответната календарна година.

### III.2. Такси (комисиони) при покупка и продажба на дялове на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” – разходи за сметка на инвеститорите

Таксите при покупка и продажба са предназначени да покрият разходите при продажба/издаване и обратно изкупуване на дялове, и се включват в емисионната стойност и цената на обратно изкупуване, която се заплаща от инвеститора.

В зависимост от инвестираната сума, инвеститорите във Фонда следва да заплатят следната такса при покупка на дялове, която се начислява върху нетната стойност на активите на фонда на 1 дял:

<i>Инвестирана сума</i>	<i>Такса при покупка</i>
До 100 000 лв. вкл.	1.00% (едно на сто)
От 100.000.01 лв. до 500 000 лв. вкл.	0.50% (пет на хиляда)
От 500.000.01 лв. до 2 000 000 лв. вкл.	0.20% (две на хиляда)
Над 2 000 000 лв.	0.00% (нула на сто)

“Инвестирана сума” означава общата сума, внесена от един инвеститор по всички подадени от него поръчки за покупка на дялове на Фонда, като по-ниският размер на разходите се прилага считано от и включително за поръчката, с която се преминават съответните прагове. В инвестираната сума не се включват внесени от инвеститора суми за покупка на дялове, които след това са изкупени обратно от Фонда.

За “един инвеститор” се считат всички пенсионни фондове, управлявани от едно и също пенсионноосигурително дружество, както и всички колективни инвестиционни схеми и инвестиционни дружества от затворен тип, управлявани от едно и също управляващо дружество.

В зависимост от срока на инвестицията, инвеститорите във Фонда следва да заплатят следната такса при продажба/обратно изкупуване на дялове, която се начислява върху нетната стойност на активите на Фонда на 1 дял:

<i>Срок на инвестицията</i>	<i>Такса при продажба</i>
До 12 месеца	1.00% (едно на сто)
Между 12 месеца и 24 месеца	0.50% (пет на хиляда)
Над 24 месеца	0.00% (нула на сто)

Срокът на инвестицията се определя като за начална дата се приема датата, на която подсметката на инвеститора към сметката на Управляващото дружество в Централния депозитар е заверена с придобитите дялове, а крайна дата е датата на подаване на поръчката за обратно изкупуване на дяловете.

Инвеститорите дължат и следните такси за допълнителни услуги, оказвани им от Управляващото дружество:

- За прехвърляне на дялове от подсметка на притежателя на дялове при УД “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД към негова подсметка при инвестиционен посредник, банка депозитар или банка попечител – 6 лв. на трансфер;

- За издаване на дубликат на депозитарна разписка – 6 лв.;
- За изпращане на документи (депозитарна разписка, потвърждение за сключена сделка и др.) – такса в размер на възникналите пощенски разходи до 5 лв.

### III.3. Разходи или такси за сметка на Фонда

#### Разходи за сметка на Фонда (косвени разходи за инвеститора)

Тези разходи се приспадат от активите на ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис” и така косвено се поемат от всички притежатели на дялове. Те са втория компонент разходи, който инвеститорите следва да имат предвид, инвестирайки в Договорен фонд.

Съгласно Правилата на Фонда, Управляващото дружество има право на годишно възнаграждение в размер на 2.50% от НСА на Договорния фонд на годишна база.

Освен възнаграждението на Управляващото дружество, другите разходи за сметка на Фонда са:

- Всички разходи по учредяването на Договорен фонд, включително такси на Комисията за издаване на разрешение за организиране и управление на Фонда, такса на Централния депозитар за регистриране на дяловете на Фонда, такса на Бorsата за приемане за търговия на дяловете на Фонда, както и възнаграждения на консултанти;
- Възнаграждение на Банката депозитар – съгласно договора с Банката депозитар;
- Възнаграждения и такси на инвестиционните посредници, банки, Бorsата и Централния депозитар, и други подобни, свързани с инвестиране на активите на Договорен фонд;
- Възнаграждението на одиторите за заверка на годишния финансов отчет на Договорен фонд, разходите за реклама и маркетинг на Фонда, за контакти с инвеститорите, текущите такси за надзор, членство и други подобни на Комисията, Бorsата и Централния депозитар и други държавни органи и институции, свързани с дейността на Фонда;
- Разходите по осъществени сделки с ценни книжа или други ликвидни финансови активи и при преценка на инвестициите в такива ценни книжа и активи, разходите от отрицателни курсови разлики, извънредни разходи, които не са по вина на длъжностни лица, както и други разходи, определени по предвидения в закона ред;
- Други разходи, посочени в Правилата за сметка на Фонда, съдебни и други разходи, свързани със защита интересите на притежателите на дялове в Договорен фонд, както и други извънредни разходи, свързани с дейността на Фонда.

В долната таблица са посочени максималните годишни оперативни разходи на ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис”, като процент от годишната средна нетна стойност на неговите активи, така както тези разходи са планирани от Управляващото дружество:



Годишни оперативни разходи на Фонда	Като % от годишната средна НСА на Фонда
Възнаграждение за управляващото дружество	..... 2.50 % (а)
Други оперативни разходи	..... 1.50 % (б)
Общо оперативни разходи	..... 4.00 %

(а) Съгласно Правилата на "Експат Ню Юрп Пропъртис", Управляващото дружество може да се откаже от част от възнаграждението.

(б) В "Други оперативни разходи" се включени основни прогнозируеми оперативни разходи като: възнаграждение на Банката депозитар в размер до 0.5%\* от средната годишна нетна стойност на активите на Фонда; възнаграждения и такси на инвестиционните посредници, банки, Борсата и Централния депозитар, и други подобни, свързани с инвестиране на активите на Договорен фонд в размер до 0.75%\*; възнаграждението на одиторите за заверка на годишния финансов отчет на Договорен фонд, разходите за реклама и маркетинг на Фонда, за контакти с инвеститорите, такси за лицензиране и текущите такси за надзор, членство и други подобни на Комисията, Борсата и Централния депозитар и други държавни органи и институции, свързани с дейността на Фонда, в размер до 0.2%; други разходи, посочени в Правилата на Фонда за негова сметка, съдебни и други разходи, свързани със защита интересите на притежателите на дялове в Договорен фонд, както и други извънредни разходи, свързани с дейността на Фонда, в размер до 0.05%.

**III.4. Данни за разходите на ДФ "Експат Ню Юрп Пропъртис" за последните 3 г., предхождащи годината на издаване или актуализиране на Проспекта, а в случай, че още не са изминали 3 г. – за съответния период**

Фондът е учреден през 2008.

Вид разход (в BGN)	31.12.2008 г.	31.12.2009 г.	31.12.2010 г.
1. Възнаграждение на управляващото дружество по договор за управление	6 250	8 803	10 722.47
2. Възнаграждение на ИП	0	47	336.16
3. Възнаграждение на банка депозитар	405	448	1 421.44
4. Разходи от операции с инвестиции	-	15 126	69 570.37
5. Разходи от курсови разлики	1	2	406.19
6. Разходи от преоценка	10	25	7 220.96
7. Разходи за лихви в левове	10	33	85.18
8. Други	140	873	570.58
<b>Общо финансови разходи</b>	<b>6 817</b>	<b>25 357</b>	<b>90 333.35</b>
<b>Нефинансови разходи</b>			
Разходи за външни услуги	-	3001	8 646.89

<b>Общо разходи</b>	<b>6 817</b>	<b>28 358</b>	<b>98 980.24</b>
---------------------	--------------	---------------	------------------

Правилата на ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис” позволяват инвестиране на до 90% от активите на Фонда в дялове на други колективни инвестиционни схеми, при условие, че те имат сходна инвестиционна политика и цели. Инвестициите в акции на инвестиционни дружества от затворен тип са включени на общо основание в допустимите инвестиции в акции, търгувани на регулиран пазар.

До момента не са приети решения относно извършване на инвестиции в конкретни емитенти от горепосочената категория. Поради тази причина, не може да бъде посочен максималния размер на възнаграждението за управление, заплащано от такъв емитент на управляващото го дружество.

Максималният размер на възнаграждението за управление, което Управляващото дружество има право да получи е 2.50 % от годишната средна нетна стойност на активите на ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис”, независимо от вида активи, в които Фондът инвестира.

#### **IV. ТЪРГОВСКА ИНФОРМАЦИЯ**

##### **IV.1. Условия и ред за издаване и продажба на дялове**

Освен в случаите на временно спиране на обратното изкупуване, Управляващото дружество ежедневно изчислява емисионна цена, по която инвеститорите могат да закупят дялове на Фонда. Цената се определя на базата на НСА на един дял, изчислена съгласно метода, описан по-долу в Проспекта.

Дялове на Фонда могат да бъдат закупени от инвеститорите в офиса на УД “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД на адрес гр. София, ул. “Г.С.Раковски” № 96 А, от 09:00 часа до 17:30 часа, тел.: +359 2 9 801 881, факс: +359 2 9 807 472, лице за контакти: Гергана Андонова, както и на всички “гишета”, на които се приемат и изпълняват поръчките за продажба и обратно изкупуване на дялове и се осъществяват контактите с инвеститорите и притежателите на дялове във Фонда.

Към датата на публикуване на настоящия актуализиран проспект УД “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД има сключени четири договора за ползване на мрежа от офиси (“гишета”), където да се приемат и изпълняват поръчки за покупка и обратно изкупуване на дялове и да се осъществяват контакти с инвеститорите и притежателите на дялове във Фонда:

- Единият договор е с Инвестиционен посредник “Интеркапитал Маркетс” АД с адрес, на който могат да бъдат закупени дялове на Фонда от инвеститори: гр. София, ул. “Добруджа” № 6, етаж 3, тел: +359 2 9 210 510.
- Вторият договор е с Инвестиционен посредник „Реал Финанс” АД с адрес, на който могат да бъдат закупени дялове на Фонда от инвеститори: гр. Варна 9000, ул. „А. С. Пушкин” № 24, етаж 2, тел: +359 52 653 830.
- Третият договор е с Инвестиционен посредник „Авал Ин” АД с адрес, на който могат да бъдат закупени дялове на Фонда от инвеститори: гр. София 1303, ул. „Т. Александров” № 73, етаж 1, тел: +359 2 980 48 25.
- Четвъртият договор е с Инвестиционен посредник “Балканска Консултантска Компания – ИП” ЕАД с адрес, на който могат да бъдат закупени дялове на Фонда от инвеститори: гр. София, ул. “Позитано” № 9, вх.А,сгр.2, ет.5, офис 15,тел: + 359 2 9 813 559.

Минималната стойност на сделката по една поръчка за покупка на дялове (т.е. и минималната сума, внасяна от заявителя по една поръчка за покупка на дялове) е 100

(сто) лева. Инвеститорите, които желаят да придобият дялове, не могат да подават поръчка за покупка на стойност по-малка от 100 (сто) лева.

Закупуването на дялове от Фонда се осъществява по следния начин:

- Подаване на поръчка за покупка на дялове

Инвеститорите подават поръчка за покупка на дялове, съдържаща реквизитите съгласно Наредбата за изискванията към дейността на инвестиционните дружества и договорните фондове (образец на поръчката може да се получи в офиса на Управляващото дружество), лично, чрез пълномощник или лицензиран инвестиционен посредник/банка. Поръчки за покупка на дялове се приемат всеки работен ден между 9:00 и 16:00 часа в офиса на Управляващото дружество като се изпълняват по цена на дял, определена за деня, следващ датата на подаване на поръчката. Поръчки за покупка на дялове се приемат от 16:00 до 17:30 ч. като се изпълняват по цената, по която се изпълняват поръчките, приети до 16:00 ч. на следващия работен ден.

В случай, че подават поръчка чрез пълномощник, последният е необходимо да представи и изрично нотариално заверено пълномощно, даващо право за извършване на управителни и разпоредителни действия с ценни книжа и декларация, че не извършва по занятие сделки с ценни книжа. Тези изисквания не се прилагат, когато заявката се подава чрез инвестиционен посредник.

- Внасяне на паричните средства за записаните дялове

Паричните средства за записаните дялове следва да бъдат внесени/преведени по специална сметка при Банката депозитар, водена на името на Фонда или да се внесат на гишетата на Управляващото дружество.

- Изпълнение на поръчката

Поръчките за покупка на дялове на Фонда се изпълняват на следващия работен ден, но не по-късно от 3 работни дни от датата на подаване на поръчката. Поръчката за покупка се изпълнява по цена на дял, определена за деня, следващ датата на подаване на поръчката. Поръчката се изпълнява до размера на внесената от инвеститора сума, разделена на определената емисионна стойност на един дял, като броят на закупените дялове се закръглява към по-малкото цяло число, а срещу остатъка от внесената сума се издава частичен дял, по реда, предвиден в правилата на “Централен депозитар” АД.

Минималната обща стойност на сделката по една поръчка, установена по-горе в т. IV.1, е в съответствие с възможността, предвидена в чл. 22, ал. 5 от Правилата на Фонда, и не ограничава възможността, предвидена в Правилата на Фонда и в настоящия Проспект, да се издават частични дялове, когато срещу внесената сума не може да бъде издадено цяло число дялове. По-долу представяме примери, които изясняват това твърдение.

Да приемем, че в първия ден, в който стартира продажбата на дялове от Фонда, дяловете ще се предлагат по определената в Правилата номинална стойност от 1 000 (хиляда) лева на дял – поради липса на имущество, а от там и на определяема нетна стойност на активите на Фонда.

От следващия работен ден обаче, емисионната стойност или цената на един дял ще се променя всеки ден и ще се формира на база нетна стойност на активите на един дял, увеличена с разходите по емитирането на един дял (за повече информация вж. IV.3 по-долу), т.е. ще се движи в посока нагоре или надолу спрямо началната номинална стойност. Емисионната стойност (както и цената на обратно изкупуване) се закръгляват до 4-то число след десетичния знак.

Например, инвеститор А подава поръчка на обща стойност в размер на 1 800 лева, а приложимата емисионна стойност, по която ще се изпълни поръчката, е в размер на 1001.4567 лева на един дял. В този случай, поръчката ще бъде удовлетворена и инвеститор А ще получи 1 цял дял и частичен дял от 798.5433 лв.

Във втория пример инвеститор Б подава поръчка на обща стойност също 1 800 лева, но приложимата емисионна стойност, по която ще бъде изпълнена поръчката е 880.4567 лева на един дял. В този случай, инвеститор Б ще получи 2 цели дяла и частичен дял от 39.0866 лв.

Поради изискването за минимална стойност на поръчката (минимална внасяна сума по една поръчка) обаче, не могат да бъдат подавани поръчки за покупка на дялове на Фонда с обща стойност на поръчката (и обща сума, внасяна от заявителя по поръчката) в размер под 100 (сто) лева.

- Потвърждение на поръчка

Управляващото дружество предоставя потвърждение за изпълнението на поръчката при първа възможност, но не по-късно от края на работния ден, следващ изпълнението на поръчката.

- Оттегляне на поръчка

Инвеститорът може да оттегли (отмени) подадената поръчка за покупка на дялове от Фонда най-късно до 15:00 ч. в деня на подаването ѝ.

#### **IV.2.Условия и ред за обратно изкупуване на дялове и обстоятелства, при които обратното изкупуване може да бъде временно спряно**

##### Условия и ред за обратно изкупуване на дялове

Фондът не изкупува обратно дялове до достигане на минимален размер на нетна стойност на активите от 500 000 (петстотин хиляди) лева. Тази стойност трябва да бъде достигната не по-късно от 1 година от неговото учредяване.

След изпълнението на горепосоченото условие Управляващото дружество ежедневно обявява цена на обратното изкупуване на дяловете, по която инвеститорите могат да продадат притежаваните от тях дялове на Фонда, освен в случаите на временно спиране на обратното изкупуване. Цената се определя на базата на нетната стойност на активите на един дял, изчислена съгласно метода, описан по-долу в Проспекта.

УД “Експат Асет Мениджмънт” АД изкупува обратно дяловете на Договорния фонд за сметка на Фонда. Инвеститорите могат да подадат поръчки за обратно изкупуване на дялове в офиса на УД “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД на адрес гр. София, ул. “Г.С.Раковски” № 96 А, от 09:00 часа до 17:30 часа, тел.: +359 2 9 801 881, факс: +359 2 9 807 472, лице за контакти: Гергана Андонова, както и на всички “гишета”, на които се приемат и изпълняват поръчките за продажба и обратно изкупуване на дялове и се осъществяват контактите с инвеститорите и притежателите на дялове във Фонда.

Минималната стойност на сделката по обратно изкупуване на дялове по една подадена поръчка е 100 (сто) лева. Ако стойността на притежаваните от инвеститора дялове е по-малка от 100 (сто) лева, той може да ги продаде обратно с една поръчка. Ако след изпълнение на поръчка за обратно изкупуване, остатъкът дялове на инвеститора би бил на стойност по-малка от 100 (сто) лева, поръчката за обратно изкупуване следва да бъде подадена за всички притежавани от инвеститора дялове.

Обратното изкупуване на дялове от Фонда се осъществява по следния начин:

- Подаване на поръчка за обратно изкупуване на дялове

Инвеститорите подават поръчка за обратно изкупуване на дялове лично, чрез пълномощник или лицензиран инвестиционен посредник/банка. Образец на поръчка може да се получи в горепосочения офис. Поръчки за обратно изкупуване на дялове се приемат всеки работен ден между 9:00 и 16:00 часа в офиса на Управляващото дружество. Поръчки за обратно изкупуване на дялове се приемат от 16:00 до 17:30 ч. като се изпълняват по цената, по която се изпълняват поръчките, приети до 16:00 ч. на следващия работен ден.

В случай, че подават поръчка чрез пълномощник, последният е необходимо да представи и изрично нотариално заверено пълномощно, даващо право за извършване на управителни и разпоредителни действия с ценни книжа и декларация, че не извършва по занятие сделки с ценни книжа. Тези изисквания не се прилагат, когато заявката се подава чрез инвестиционен посредник.

- Изпълнение на поръчката

Поръчките за обратно изкупуване на дялове на Фонда се изпълняват на следващия ден, но не по-късно от 5 работни дни от датата на подаване на поръчката. Поръчката за обратно изкупуване се изпълнява по цена на дял, определена за деня, следващ датата на подаване на поръчката.

- Изплащане на дължимата сума

Поръчките за обратно изкупените дялове се изпълняват на следващия ден, но не по-късно от 5 работни дни от датата на подаването им. Дължимата сума се изплаща по указана банкова сметка или в брой в офиса на Управляващото дружество.

- Потвърждение на поръчка

Управляващото дружество предоставя потвърждение за изпълнението на поръчката при първа възможност, но не по-късно от края на работния ден, следващ изпълнението на поръчката.

- Оттегляне на поръчка

Инвеститорът може да оттегли (отмени) подадената поръчка за обратно изкупуване на дялове от Фонда най-късно до 15:00 ч. в деня на подаването ѝ.

#### Обстоятелства, при които обратното изкупуване може да бъде временно спряно

Фондът, по решение на Съвета на директорите на Управляващото дружество, може временно да спре обратното изкупуване на дяловете си при условията и по реда, предвидени в неговите правила, но само в изключителни случаи, ако обстоятелствата го налагат и спирането е оправдано с оглед на интересите на инвеститорите, включително в следните случаи:

- Когато на регулиран пазар, на който повече от 20 на сто от активите на Договорен фонд се котират или търгуват, сключването на сделки е прекратено, спряно или е подложено на ограничения – за срока на спирането, или ограничаването;
- Когато не могат да бъдат оценени правилно активите или пасивите на Фонда или Управляващото дружество не може да се разпореджа с активите на Фонда, без да увреди интересите на притежателите на дялове – за срок докато трае невъзможността;

- От момента на вземане на решение за прекратяване или преобразуване на Фонда чрез сливане, вливане, разделяне или отделяне - до приключване на съответната процедура;
- В случай на отнемане на лиценза на Управляващото Дружество или налагане на ограничения на дейността му, или друга подобна причина, поради която е невъзможно изпълнението на задълженията му по управление на Договорен фонд и могат да увредят интересите на притежателите на неговите дялове – за минималния необходим срок, но не повече от 1 месец;
- В случай на разваляне на договора с Банката депозитар поради виновно нейно поведение, отнемане на лиценза за банкова дейност на Банката депозитар или налагане на други ограничения на дейността ѝ, както и ако Банката депозитар бъде изключена от списъка по чл. 173, ал. 9 от ЗППЦК, които правят невъзможно изпълнението на задълженията ѝ по договора за депозитарни услуги или могат да увредят интересите на притежателите на дялове на Фонда – за минималния необходим срок, но не повече от 2 месеца.

Управляващото Дружество незабавно спира продажбата на дялове, в случай, че временно е преустановено обратното изкупуване на дялове на Договорен фонд. В тези случаи прекратяването на публичното предлагане е за срока на временното спиране на обратното изкупуване, съответно за периода, с който е удължен срока на временното спиране на обратното изкупуване на дялове.

Управляващото дружество уведомява до края на работния ден Комисията и съответните компетентни органи на всички държави членки, в които се предлагат дяловете на Фонда (ако има такива, различни от България), Банката депозитар и Регулирания пазар, на който се търгуват дяловете на Фонда, за спирането на обратното изкупуване, съответно за удължаване срока на спиране на обратното изкупуване. Управляващото дружество уведомява притежателите на дялове за спирането на обратното изкупуване, съответно за удължаването на срока на спиране на обратното изкупуване, незабавно след вземането на решение за това – чрез публикация във в. "Капитал Дейли". Временното спиране на обратното изкупуване се обявява и във всички офиси на Управляващото Дружество, където се предлагат дяловете на Фонда. В случай, че се налага удължаване на срока на временното спиране на обратното изкупуване на дялове Управляващото дружество уведомява Комисията, Борсата и Банката депозитар не по-късно от 7 дни преди изтичането на първоначално определения срок. Ако срокът на спирането е по-кратък от седем дни, включително в случаите, когато обратното изкупуване е било спряно поради технически причини, Управляващото дружество извършва уведомленията по предходното изречение до края на работния ден, предхождащ датата, на която е трябвало да бъде подновено обратното изкупуване.

Поръчките, подадени след последното обявяване на цената на обратно изкупуване преди началната дата на срока на временното спиране, не се изпълняват. Управляващото дружество възстановява сумите на инвеститорите, подали поръчки за покупка на акции или дялове, по банковата им сметка или на касата на дружеството до края на работния ден, следващ деня на подаване на поръчките.

Обратното изкупуване се възобновява от Управляващото дружество с изтичането на срока, определен в решението за спиране на обратното изкупуване, съответно в решението за удължаване срока на спиране на обратното изкупуване. Уведомяването за възобновяването се извършва до края на работния ден, предхождащ възобновяването, по реда, приложим за уведомяването относно временното спиране на обратното изкупуване.



Пазари, на които дяловете на Фонда са приети за търговия

Дяловете на ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис” са регистрирани за търговия на “БФБ – София” АД.

Ред за прехвърляне на дяловете на ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис”

Поради възможността за постоянно обратно изкупуване на дяловете на Договорен фонд, реалното значение на вторичната търговия (прехвърлянето) на дяловете на Фонда е несравнимо по-малко, отколкото при акции на инвестиционни дружества от затворен тип или при акции на обикновените публични дружества. Все пак, в случай, че инвеститорите желаят да прехвърлят дяловете на трето лице, а не да ги продадат обратно на Фонда, се прилага реда, посочен по-долу.

Собствеността върху дяловете, издадени от Фонда, се прехвърля свободно, без ограничения и условия, като се спазват разпоредбите на Закона за пазарите на финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането им, Правилника на “БФБ - София” АД и правилата на “Централен депозитар” АД.

Прехвърлянето на собствеността върху дяловете се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар. Прехвърлянето на собствеността върху дялове на Фонда в случаите на дарение и наследяване се извършва чрез лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент след регистриране на сделката на БФБ.

При сключването на сделки с дялове извън регулиран пазар съответният инвестиционен посредник извършва публично оповестяване на информация за тази сделка по ред и в срокове, предвидени в ЗПФИ.

**IV.3. Условия и ред за изчисляване на емисионната стойност и на цената за обратно изкупуване на дяловете**

Метод и честота на изчисляване на емисионната стойност и на цената за обратно изкупуване на дяловете

Емисионната стойност и цената за обратно изкупуване на дялове се определя всеки работен ден.

Процедурата за определяне на емисионната стойност и цената за обратно изкупуване на дялове е следната:

- До 15:00 часа Управляващото дружество получава от “Централен депозитар” АД информация относно сделките за продажба и обратно изкупуване на дялове с приключил сетълмент и за броя дялове на Фонда в обръщение;
- Между 15:00 и 16:00 часа на съответния ден се извършва следното:
  - определят се активите и цената на активите, съгласно настоящите правила;
  - извършва се осчетоводяването на всички операции на Фонда и преоценката на активите и пасивите;
  - определят се нетната стойност на активите, нетната стойност на активите на един дял и се приема решение относно емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете на Фонда. Нетната стойност на активите на един дял се определя като нетната



стойност на активите на Фонда се раздели на броя на дяловете в обръщение в момента на това определяне.

- към 16:00 часа се изпраща на Банката депозитар изчислената нетна стойност на активите, нетна стойност на активите на един дял, емисионна стойност и цена на обратно изкупуване на дяловете на Фонда, както и на цялата информация за определянето им, включително за броя на продадените и обратно изкупени дялове с приключил сетълмент;
- До 16:40 часа се изчаква потвърждение от Банката депозитар за правилността на така изчислените нетна стойност на активите, нетна стойност на активите на един дял, емисионна стойност и цена на обратно изкупуване на дяловете на Фонда (при констатирани нарушения се извършват корекции на несъответствията);
- Към 17:00 часа на всеки работен ден завършва процеса по определяне на нетната стойност на активите.

Емисионната стойност е равна на НСА на един дял, увеличена с разходите по емитирането.

Цената на обратно изкупуване е равна на НСА на един дял, намалена с разходите за обратно изкупуване.

#### Размер на разходите по издаването и по обратното изкупуване на дяловете

Разходите по емитирането и разходите за обратно изкупуване са както следва:

- Разходите при закупуване на един дял са в размер на 1% от НСА на един дял при инвестиране на сума в размер до 100 000 лв., 0.5% при инвестиране на сума над 100 000 лв., но до 500 000 лв. включително, 0.2% при инвестиране на сума над 500 000 лв., но до 2 000 000 лв. включително. При инвестиция над 2 000 000 лева не се начисляват разходи за покупка на дялове;
- Разходите по обратно изкупуване са в размер на 1% от НСА на един дял за суми, инвестирани във Фонда за срок равен или по-кратък от 12 месеца, и 0.5% от НСА на един дял за суми, инвестирани за срок между 12 месеца и 24 месеца. При инвестиция за срок по-дълъг от 24 месеца не се начисляват разходи за обратно изкупуване на дялове.

Такси за допълнителни услуги, оказвани от Управляващото дружество:

- За прехвърляне на дялове от подсметка на притежателя на дялове при УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД към негова подсметка при инвестиционен посредник, банка депозитар или банка попечител – 6 лв. на трансфер;
- За издаване на дубликат на депозитарна разписка – 6 лв.;
- За изпращане на документи (депозитарна разписка, потвърждение за сключена сделка и др.) – такса в размер на възникналите пощенски разходи до 5 лв.

#### Честота, място и начин на публикуване на емисионната стойност и на цената за обратно изкупуване на дяловете

Ежедневно Управляващото дружество предоставя на банката депозитар, цялата информация за определената нетна стойност на активите за един дял (включително за

броя на продадените и обратно изкупени дялове с приключил сетълмент) и за стойността на активите на Договорен фонд, както и за изчислената емисионна стойност и цена на обратно изкупуване. Информацията се предоставя към 16:00 часа на съответния ден.

До края на работния ден, в който се извършва изчисляването на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете на Фонда или най-късно в началото на следващия работен ден Управляващото дружество обявява тези данни:

- На “Българска фондова борса – София” АД за включване на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване в бюлетина на борсата;
- На всички “гишета”, на които се приемат поръчките за продажба и обратно изкупуване на дялове и се осъществяват контактите с инвеститорите и притежателите на дялове във Фонда;
- На Интернет страницата на Управляващото дружество.

В началото на следващия работен ден Управляващото дружество уведомява Комисията за финансов надзор, управление “Надзор на инвестиционната дейност” за емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете на Фонда.

Емисионната стойност и цената на обратно изкупуване се публикуват в централния ежедневник по чл. 190 от ЗППЦК, посочен в Проспекта, според договорката на медията с Българската Асоциация на Управляващите дружества (“БАУД”), поне два пъти месечно.

При промяна на размера на разходите за издаване (продажба) и обратно изкупуване на дялове чрез изменение на Правилата на Фонда, Управляващото дружество уведомява инвеститорите чрез съобщение в поне един централен ежедневник, до края на следващия ден от узнаването на одобрението на промените в правилата на Договорен фонд.

При допуснатата грешка в изчисляването на нетната стойност на активите на един дял, в резултат на която е завишена емисионната стойност или занижена цената на обратно изкупуване с над 0,5% от нетната стойност на активите на един дял, УД “Експат Асет Мениджмънт” АД е длъжно за сметка на Фонда да възстанови разликата на инвеститора, закупил дялове по завишена емисионна стойност, в 10-дневен срок от констатирането на грешката, освен ако инвеститорът е бил недобросъвестен.

При допуснатата грешка при изчисляване на нетната стойност на активите на един дял, в резултат на която е занижена емисионната стойност или завишена цената на обратно изкупуване с над 0,5% сто от нетната стойност на активите на един дял, УД “Експат Асет Мениджмънт” АД е длъжно за собствена сметка да възстанови на Фонда и дължимата сума в 10-дневен срок от констатирането на грешката. Дължимата сума е разликата между реалната и занижената емисионна стойност за закупените дялове на Фонда от инвеститорите.

#### **IV.4. Описание на правилата за определяне на дохода**

Финансовите отчети на Фонда се изготвят от Управляващото дружество съгласно Закона за счетоводството (“ЗСч”) и Международните стандарти за финансовите отчети (“МСФО”) при спазване принципите на счетоводство, методите и техниките за оценка и отчитане на активите/пасивите и приходите/разходите в ЗСч и МСФО.

Съгласно правилата на Фонда реализирания доход не се разпределя между притежателите на дялове, а се извършва реинвестиране на дохода/годишната печалба на Фонда след изготвяне на годишния финансов отчет, заверен от регистриран одитор, и доклада за дейността на Фонда. Реинвестирането на дохода се извършва в съответствие

с инвестиционните цели, стратегии, политика и ограничения на Фонда, при отчитане на конкретните пазарни условия и при спазване на закона, указанията на Комисията и вътрешните актове на Фонда.

## V. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОСТЪП ДО ОТЧЕТИТЕ

Финансовите отчети, заедно с докладите за дейността и одиторските доклади са на разположение на инвеститорите на адреса на управление на УД “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД – гр. София, ул. “Г.С. Раковски” №96А, тел. +359 2 9 801 881, от 9:00 ч. до 18:00 ч. всеки работен ден, във всеки офис (“гише”), на което се предлагат за продажба/обратно изкупуване дялове на Фонда, както и се предоставя информация на притежателите на дялове от Фонда, както и на електронната страница [www.expat.bg](http://www.expat.bg) и на страниците на КФН и “БФБ” – София” АД.

Към датата на Проспекта е налице годишен финансов отчет на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” за 2008 г., 2009 г. и 2010 г. както и отчет за управлението по чл. 33, ал. 1 от ЗСч.

## VI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### VI.1. Надзорна държавна институция; номер и дата на разрешението за организиране и управление на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис”

Надзорната държавна институция на Управляващото дружество и Фонда е Комисията за финансов надзор.

Управляващото дружество е получило разрешение за организиране и управление на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” с Решение №536 - ДФ от 20.05.2008 г. на КФН.

Фондът е вписан в регистъра на управляващите дружества и управляваните от тях договорни фондове, воден от КФН, по Разпореждане за вписване №469 от 23.05.2008 г.

### VI.2. Места, където правилата на Договорен фонд са достъпни за инвеститорите

Правилата на Фонда и другите вътрешни актове са достъпни на адреса на Управляващото дружество – гр. София, ул. “Г.С. Раковски” №96А, във всеки офис (“гише”), на което се предлагат за продажба/обратно изкупуване дялове на Фонда, както и се предоставя информация на притежателите на дялове от Фонда, а също така и на интернет страницата на Управляващото дружество, на адрес – [www.expat.bg](http://www.expat.bg).

### VI.3. Информация относно дяловете

#### Имущество. Нетна стойност на активите

Като Договорен фонд “Експат Ню Юръп Пропъртис” не е юридическо лице, няма капитал по смисъла на Търговския закон и не се вписва в търговския регистър. Фондът е учреден с вписването си в регистъра, воден от КФН, преди да е набрал парични средства и без да притежава имущество (активи).

Законът изисква нетната стойност на активите (чистото имущество) на Фонда да бъде не по-малка от 500 000 лева. Нетната стойност на активите е стойността на правата (активите) на Договорен фонд, намалена със стойността на неговите задължения (пасиви). Вноски в имуществото на Фонда се правят само в пари. Минималният размер на нетната стойност на активите на Фонда трябва да е достигнат до една година от получаване на разрешението от КФН за организиране и управление на Фонда. До достигане на минималния размер на нетната стойност на активите не се допуска обратно изкупуване на неговите дялове.

Начини за увеличаване или намаляване на капитала (НСА) на Договорен фонд:

Нетната стойност на активите на Фонда се увеличава или намалява съобразно промяната в броя издадени и обратно изкупени дялове, както и в резултат на промяната на пазарната цена на инвестициите на Фонда и неговите задължения.

Брой дялове и номинална стойност

Имуществото на Фонда е разделено на дялове. Номиналната стойност на дяловете на ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис” е 1 000 (хиляда) лева. Дяловете на Фонда се придобиват по емисионна стойност. Броят на дяловете на Фонда се променя в резултат на тяхната продажба или обратно изкупуване. Договорният фонд може да издава и частични дялове на базата на нетната стойност на активите си, ако срещу внесената от инвеститора сума не може да се издаде цяло число дялове.

Вид на дяловете. Права по дяловете

Дяловете на Договорен фонд са безналични ценни книжа регистрирани по сметки в Централен депозитар. Всички дялове дават посочените по-долу права.

- *Право на обратно изкупуване.* Това е специално право, характерно за дяловете на договорните фондове и за акциите на инвестиционните дружества от отворен тип. След като нетната стойност на активите на Фонда достигне 500 000 (петстотин хиляди) лева, всеки притежател на дялове по всяко време, в рамките на работните дни и време, има право да иска дяловете му да бъдат изкупени обратно от Фонда при условията, предвидени в Правилата на Фонда и Проспекта, освен когато обратното изкупуване е спряно в предвидените в закона, в Правилата на Фонда и в този Проспект случаи. Искането за обратно изкупуване може да се отнася за част или за всички притежавани от инвеститора дялове;
- *Право на информация.* Всеки инвеститор има право на информация, съдържаща се в Проспекта и периодичните отчети на Фонда, както и на друга публична информация относно Фонда;
- *Управляващото дружество оповестява информация за Фонда* съгласно изискванията на закона, включително последния публикуван годишен и тримесечен финансов отчет на Фонда и уведомява за съществени събития, които могат да повлияят върху пазарната цена на дяловете на Фонда (т.нар. “важна информация”). Управляващото дружество предоставя безплатно, при поискване от инвеститорите записващи дялове, горепосочените отчети и информация във всички офиси (“гишета”) на Управляващото дружество, където се извършва продажбата/обратното изкупуване на дяловете, както и ги оповестява чрез Интернет страницата на Управляващото дружество;
- *Право на ликвидационен дял. Прекратяване на Фонда.* Всеки инвеститор има право на част от имуществото на Фонда при неговата ликвидация, съответна на притежаваните от него дялове. Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Фонда, след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори, е останало имущество за разпределяне между притежателите на дялове и до размера на това имущество.

Прекратяване на Фонда

Договорният фонд се прекратява по решение на Управляващото дружество, включително в случая на обратно изкупуване на всички дялове, при отнемане на разрешението на

Управляващото дружество за организиране и управление на Фонда от КФН. Договорният фонд се прекратява и при отнемане на лиценза на Управляващото дружество, при прилагане от КФН на принудителна административна мярка, несъвместима с управление на Договорен фонд, както и при прекратяване или откриване на производство по несъстоятелност на Управляващото дружество, ако не се осъществи замяна на Управляващото дружество, както и в други предвидени в закона случаи. Извън случая на отнемане на разрешението за организиране и управление на Фонда, прекратяването на Договорен фонд се извършва с разрешение на КФН, при условия и по ред, определени в закона. Лицата, определени за ликвидатори на Фонда, се одобряват от КФН.

#### **VI.4. Централен ежедневник по чл. 190 ЗППЦК**

ДФ "Експат Ню Юрп Пропъртис" ще публикува във в. "Капитал Дейли" емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на своите дялове, съгласно изискванията на чл. 190 от ЗППЦК, както и други важни събития съгласно закона, този Проспект и Правилата на Фонда.

#### **VI.5. Източници на допълнителна информация**

Проспектът (пълен и кратък), както и допълнителна информация относно Фонда и Управляващото дружество, включително всички правила на Фонда, могат да се получат на адреса на УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД – гр. София, ул. "Г.С. Раковски" №96А, тел. +359 2 9 801 881, от 9:00 ч. до 18:00 ч. всеки работен ден, лице за контакт: Гергана Андонова. Тези документи могат да се получат и във всеки офис ("гише"), на което се предлагат за продажба/обратно изкупуване дялове на Фонда.

Проспектът и правилата на Фонда са достъпни и на електронната страница [www.expat.bg](http://www.expat.bg).

#### **Изготвили Проспекта:**



Константин Сираков



Марина Тодорова

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи Управляващото дружество, с подписите си, положени на 16.11.2011 г., декларират, че Проспектът отговаря на изискванията на закона.

**За Управляващото дружество "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД,  
действащо за сметка на Договорен фонд  
"Експат Ню Юрп Пропъртис":**



Никола Янков  
Председател на СД



Николай Василев  
Изпълнителен директор