

# ДФ “ЕКСПАТ НЮ ЮРЪП ПРОПЪРТИС”

## ДОГОВОРЕН ФОНД

колективна схема от отворен тип за инвестиране  
в акции и други ликвидни финансови активи, при поемане на умерен до висок риск

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

Фондът е организиран по решение от 07.01.2008 г. на Съвета на директорите на УД “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД и се счита за учреден с вписването му в регистъра на Комисията за финансов надзор (“Комисията”, “КФН”) с Решение №536-ДФ/20.05.2008 г. Фондът извършва дейност под постоянния надзор на Комисията. Фондът има следния адрес: София, ул. “Г.С.Раковски” №96А, тел.: +359 2 9 801 881, факс: +359 2 9 807 472, e-mail: [office@expat.bg](mailto:office@expat.bg), интернет страница: [www.expat.bg](http://www.expat.bg). Фондът е учреден за неограничен срок.

Управляващо дружество на Фонда е “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД, със седалище и адрес на управление: София, ул. “Г.С.Раковски” №96А, тел.: +359 2 9 801 881, факс: +359 2 9 807 472, e-mail: [office@expat.bg](mailto:office@expat.bg), интернет страница: [www.expat.bg](http://www.expat.bg). Управляващото дружество е получило разрешение за организиране и управление на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” с Решение № 536 - ДФ/20.05.2008 г. на Комисията. Управляващото дружество е учредено за неограничен срок.

Инвестиционни Посредници на Фонда са:

- “Първа Финансова Брокерска Къща” ООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Енос” №2, тел.: + 359 2 8 106 400, факс: + 359 2 8 106 401; e-mail: [ffbh@ffbh.bg](mailto:ffbh@ffbh.bg), интернет страница: [www.ffbh.bg](http://www.ffbh.bg);
- “София Интернешънъл Секюритиз” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. “Витоша” №39, ет. 1, тел.: + 359 2 9 886 340, факс: + 359 2 9 379 877, e-mail: [office@sis.bg](mailto:office@sis.bg), интернет страница: [www.sis.bg](http://www.sis.bg);
- “УниКредит Булбанк” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. “Света Неделя” №7, тел.: + 359 2 9 232 121; факс: + 359 2 9 232 120; e-mail: [borislava.dimitrova@unicreditbulbank.bg](mailto:borislava.dimitrova@unicreditbulbank.bg), интернет страница: [www.unicreditbulbank.bg](http://www.unicreditbulbank.bg);
- “Емпорики Банк - България” ЕАД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. “Княгиня Мария Луиза” № 2, ет. 5, тел.: +359 2 9 171 717; факс: +359 2 9 171 156; e-mail: [emporiki@emporiki.bg](mailto:emporiki@emporiki.bg), интернет страница: [www.emporiki.bg](http://www.emporiki.bg);
- “БенчМарк Финанс” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. “Вискир планина” №19, тел.: + 359 2 9 625 481, факс: + 359 2 9 625 388, e-mail: [office@benchmark.bg](mailto:office@benchmark.bg), интернет страница: [www.benchmark.bg](http://www.benchmark.bg);
- “Откритие Секюритиз” ООД, със седалище и адрес на управление: Великобритания, Лондон EC2R 6DN, Moorgate 30-34, 1<sup>st</sup>. floor, тел.: + 44 207 8 268 200; факс: + 44 207 8 268 201, e-mail: [info@otkritie.com](mailto:info@otkritie.com), интернет страница: [www.otkritie.com](http://www.otkritie.com);
- “Балканска Консултантска Компания – ИП” ЕАД, със седалище и адрес на управление: ул. “Позитано” № 9, вх.А, сгр.2, ет.5, офис 15, тел.: +359 2 9 813 559; факс: +359 2 9 803 954; e-mail: [alex@bac.bg](mailto:alex@bac.bg), интернет страница: [www.bac.bg](http://www.bac.bg);
- “Фима Секюритиз” ООД със седалище и адрес на управление: Хърватия, Вараждин 42 000, Vrazova 25, тел.: +385 42 660 964; факс: +385 42 660 989; e-mail: [varazdin@fima.com](mailto:varazdin@fima.com), интернет страница: [www.fima-securities.com](http://www.fima-securities.com);
- “Евро - Финанс” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Христофор Колумб” № 43, ет. 5, тел.: +359 2 9 805 657; +359 2 9 803 128; факс: +359 2 9 651 590; e-mail: [contact@euro-fin.com](mailto:contact@euro-fin.com), интернет страница: [www.euro-fin.com](http://www.euro-fin.com).

- "Ситигруп Глоубъл Маркетс" ООД , със седалище и адрес на управление: Citigroup Centre, 33 Canada Square, London E14 5LB, тел.: +44 020 7986 4000; факс: +44 020 7986 2266; e-mail: [anton.kitipov@citi.com](mailto:anton.kitipov@citi.com) , интернет страница: [www.citi.com](http://www.citi.com) .

Инвестиционните посредници сключват инвестиционните сделки на Фонда, в изпълнение на нарежданията на Управляващото дружество.

**Банка депозитар** на Фонда е "УниКредит Булбанк" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. "Света Неделя" №7, тел.: + 359 2 9 232 121; факс: + 359 2 9 232 120; e-mail: [michael.slavov@unicreditgroup.bg](mailto:michael.slavov@unicreditgroup.bg), интернет страница: [www.unicreditbulbank.bg](http://www.unicreditbulbank.bg). Банката депозитар съхранява активите на ДФ "Експат Ню Юрп Пропъртис" и контролира неговите операции и изчисляването на нетната стойност на активите на Фонда.

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, представявано 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, представявано от Управителя Емилия Гюрова.

---

**КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ПРОСПЕКТА С РЕШЕНИЕ № 536 - ДФ ОТ 20.05.2008 г., КОЕТО НЕ Е ПРЕПОРЪКА ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В ПРЕДЛАГАНИТЕ ДЯЛОВЕ. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В ПРОСПЕКТА ДАННИ.**

---

#### **НЯКОИ ИЗПОЛЗВАНИ ТЕРМИНИ:**

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

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

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

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

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

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

**БФБ** е “Българска фондова борса – София” АД

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

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

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

## **ИНВЕСТИЦИОННА ИНФОРМАЦИЯ**

**Основната инвестиционна цел** 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.

### **Инвестиционната 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 ще се прилага стратегия за активно управление на неговия портфейл от ценни книжа и парични средства.

Целите на Фонда ще 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 ще 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 ще бъде инвестирано, няма да бъде ограничен до размера на пазарната капитализация на отделните емитенти и техните емисии, а ще бъде определен единствено от потенциала на емитента да допринесе за постигане на инвестиционните цели на Фонда. Фондът не планира да постави 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.

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

1. Акции, търгуеми права и други ценни книжа, еквивалентни на акции, издадени от акционерни дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, лицензирани по реда и при условията на ЗДСИЦ или от аналогични чуждестранни дружества, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 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 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 "Българска фондова борса – София" АД или на друг официален пазар на друга фондова борса или друг регулиран пазар, включен в списък, одобрен от Заместник-председателя – до 30% от активите на Фонда;

## КРАТЪК ПРОСПЕКТ НА ДФ “ЕКСПАТ НЮ ЮРЪП ПРОПЪРТИС”

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 Interbank Currency Exchange (MICEX)
Русия	Russian Trade System (RTS)
Македония	Macedonian Exchange
Сърбия	Belgrade Stock Exchange
Турция	Istanbul Stock Exchange
Украйна	PFTS Stock Trading System
Хърватия	Zagreb Stock Exchange
Израел	Tel Aviv Stock Exchange
Босна и Херцеговина	Sarajevo Stock Exchange
Босна и Херцеговина	Banja Luka Stock Exchange
Черна гора	Montenegro Stock Exchange
Казахстан	Kazakhstan Stock Exchange

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

1. В български ценни книжа – до 90% (деветдесет на сто) от портфейла на Фонда;
2. В чуждестранни ценни книжа от страна-членка или трета държава, съгласно изброените по-горе – до 30% (тридесет на сто) от портфейла на Фонда в ценни книжа от една страна;
3. В ценни книжа от други страни, извън посочените в т. 1 и т. 2 по-горе – до 10% (десет на сто) от портфейла на Фонда.

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

### **Други инвестиционни стратегии и техники**

За постигане на основните инвестиционни цели на Договорния 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 деривативи. Доколкото е съвместимо с инвестиционните цели и ограничения на ДФ “Експат Ню Юрп 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 (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. При сключване на репо и обратни репо сделки ще бъдат спазвани и ограниченията относно предоставяне и ползване на заеми от Фонда съгласно чл. 176, ал. 1 и чл. 197, ал. 1 от ЗППЦК.

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.

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

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

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

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

Следва да имате предвид, че стойността на дяловете на Договорния 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 Договорния фонд нямат връзка с бъдещите резултати от неговата дейност.

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

**Профил на типичния инвеститор.** Основната група инвеститори, към които е насочена дейността на Фонда, са инвеститори с над средните за страната доходи, 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 Юрп 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 Юрп 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.

## ИКОНОМИЧЕСКА ИНФОРМАЦИЯ

### Данъчно облагане

По-долу е представена най-обща информация относно данъчния режим на Фонда и на инвеститорите относно доходи, свързани с притежаваните от тях дялове. **В интерес на инвеститорите е да се консултират по конкретни данъчни въпроси с данъчни експерти.**

**Корпоративно данъчно облагане на ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис”.** Печалбата на ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис”, като договорен фонд, не се облага с корпоративен данък.

**Облагане доходите на притежателите на дялове от Фонда.** По принцип, доходите от сделки с дялове на Фонда в случаите на обратно изкупуване на дяловете или продажба на дяловете на фондовата борса (капиталовата печалба) – вж. по-долу “Доход на инвеститорите”, не се облагат. Тези доходи са необлагаеми за местните физически лица и за чуждестранните лица (но с изключение на физически лица, които не са установени за данъчни цели в държава – членка на ЕС или друга държава, принадлежаща на Европейското икономическо пространство), съответно с тях 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. Капиталовата печалба, получена от лица, които не са установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз или в друга държава, принадлежаща към Европейското икономическо пространство, се облага с 10% - тен окончателен данък.

### Разходи, свързани с инвестирането в ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис”

#### Разходи, заплащани от инвеститорите.

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:

Инвестирана сума	Такса при покупка
------------------	-------------------

**КРАТЪК ПРОСПЕКТ НА ДФ “ЕКСПАТ НЮ ЮРЪП ПРОПЪРТИС”**

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 подметката 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 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.

Ако инвеститорите купуват и продават дялове на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” на БФБ и ползват услугите на инвестиционни посредници, те може да заплатят допълнителни такси и комисионни.

**Разходи, заплащани от Фонда.** Тези разходи се приспадат от активите на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис” и така косвено се поемат от всички притежатели на дялове. Според прогнозите на Управляващото дружество, максималните годишни разходи на ДФ “Експат Ню Юръп Пропъртис”, като процент от годишната средна нетна стойност на неговите активи, са:

<i>Годишни оперативни разходи на Фонда</i>	<i>Като % от годишната средна НСА на Фонда</i>
Възнаграждение за управляващото дружество	..... 2.50 %
Други оперативни разходи	..... 1.50 %
Общо оперативни разходи	..... 4.00 %



## ТЪРГОВСКА ИНФОРМАЦИЯ

**Определяне на нетната стойност на активите на Фонда.** Емисионната (покупната) цена и цената на обратно изкупуване на дялове на Фонда се основава на нетната стойност на неговите активи ("НСА") на един дял. Изчисляването на НСА на ДФ "Експат Ню Юрп Пропъртис" се извършва към 17:00 часа на всеки работен ден. НСА на един дял се получава като НСА на ДФ "Експат Ню Юрп Пропъртис" се раздели на броя на дяловете на Фонда в обръщение.

**Покупка и продажба на дялове.** По правило инвеститорите могат всеки работен ден да закупят и продадат обратно дялове на ДФ "Експат Ню Юрп Пропъртис", като подадат поръчки за покупка, съответно за обратно изкупуване на дялове, заедно с необходимите приложения към нея, в офиса на УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД на адрес: гр. София, ул. "Г.С.Раковски" №96А, от 09:00 часа до 16:00 часа, тел.: +359 2 9 801 881, факс: +359 2 9 807 472, лице за контакти: Гергана Андонова.

Към датата на публикуване на настоящия актуализиран проспект УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД има сключени три 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.

При определени условия инвеститорът би могъл да закупи и да продаде дялове на Фонда и чрез инвестиционен посредник на БФБ.

**Как да закупим дялове на ДФ "Експат Ню Юрп Пропъртис".** За да закупите дялове на Фонда, трябва да подадете поръчка за покупка с необходимите приложения към нея и да заплатите цена (емисионна стойност). Емисионната стойност на един дял е равна на НСА на един дял, определена за най-близкия ден (в който се определя НСА), следващ деня на приемане на поръчката, увеличена с разходите за емитирането в размер на: 1.00% от НСА на един дял при инвестиране на сума в размер до 100 000 лв., 0.50% при инвестиране на сума над 100 000 лв., но до 500 000 лв. включително, 0.20% 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.

Минималната стойност на сделката по една поръчка за покупка на дялове е 100 (сто) лева – това е минималната сума, внасяна от инвеститора по една поръчка. Инвеститорите, които желаят да придобият дялове, не могат да подават поръчка за покупка на стойност по-малка от 100 (сто) лева.

Поръчката се изпълнява до размера на внесената от инвеститора сума, разделена на определената емисионна стойност на един дял, като броят на закупените цели дялове се закръглява към по-малкото цяло число, а срещу остатъка от внесената сума се издава частичен дял, описан до четвъртия знак след десетичната запетая, по реда, предвиден в правилата на Централния депозитар.

Примери за начина на определяне на частичните дялове при наличие на изискване за минимална стойност на поръчката са дадени в т. IV.1 от пълния Проспект.

**Как да продадем дялове на ДФ "Експат Ню Юрп Пропъртис".** По правило инвеститорите в ДФ "Експат Ню Юрп Пропъртис" могат да подадат поръчки за обратно изкупуване на дялове всеки работен ден в офиса на Управляващото дружество, където се приемат и поръчките за покупка на дялове, 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. За

продадете обратно своите дялове, следва да подадете поръчка за обратно изкупуване, с необходимите приложения към нея.

ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис” изкупува обратно своите дялове по цена на обратно изкупуване, равна на НСА на един дял, определена за най-близкия ден (в който се определя НСА), следващ деня на приемане на поръчката, намалена с разходите по обратното изкупуване в размер на: 1.00% от НСА на един дял за суми, инвестирани във Фонда за срок равен или по-кратък от 12 месеца и 0.50% 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. При издадени частични дялове, цената на обратно изкупуване на един частичен дял е равна на нетната стойност на активите на един дял, намалена с разходите по обратното изкупуване на един дял и умножена по частта от един цял дял, притежавана от инвеститора.

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.

В изключителни случаи и ако обстоятелствата го налагат, по решение на Управляващото дружество обратното изкупуване на дялове от Фонда може временно да бъде спряно. Поръчките за обратно изкупуване, които са подадени след спиране на обратното изкупуване, не подлежат на изпълнение. В тези случаи обратното изкупуване на дялове се извършва чрез подаване на нови поръчки след неговото възобновяване.

**Изчисляване и публикуване на НСА, на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване.** Управляващото дружество изчислява нетната стойност на активите за един дял, емисионната стойност и цената на обратно изкупуване всеки работен ден. До края на съответния ден на определянето или най-късно в началото на следващия Управляващото дружество обявява в Комисията, на БФБ, както и в офиса, където се предлагат дяловете на Фонда, НСА, НСА на един дял, цената, по която се продават дяловете от Фонда и цената на обратното им изкупуване. Управляващото дружество публикува тази информация и във в-к “Капитал Дейли” най-малко два пъти месечно.

**Доход на инвеститорите.** Нетният доход от инвестиране на активите на ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис” се отразява в нарастване на нетната стойност на активите на Договорния Фонд, а от там и на стойността на дяловете от Фонда. Тъй като, съгласно своите Правила ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис” не разпределя доходи между инвеститорите, притежателите на дялове от Фонда могат да усвоят увеличената стойност на инвестицията си под формата на капиталова печалба (положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване на дяловете), т.е. като продадат притежаваните от тях дялове на Фонда или на друго лице.

---

**Надзорна държавна институция:** Комисия за финансов надзор на Република България

---

**За по-подробна информация инвеститорите следва да се запознаят с пълния Проспект на ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис”**

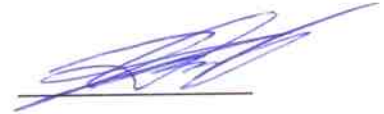
Получаване на допълнителна информация за ДФ “Експат Ню Юрп Пропъртис”, както и безплатно предоставяне на пълния Проспект, на последния публикуван годишен и последния изготвен тримесечен отчет на Фонда, при поискване от страна на инвеститорите, записващи дялове, може да се осъществи в офиса на Управляващо дружество “Експат Асет Мениджмънт” ЕАД в 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, във всеки офис (“гише”), на което се предлагат за продажба/обратно изкупуване дялове на Фонда, както и на интернет страница: [www.expat.bg](http://www.expat.bg)

*Изготвили Проспекта:*



---

Марина Тодорова

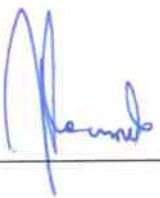


---

Константин Сираков

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи Управляващото дружество, с подписа си, положен на 16 Декември 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 Юръп Пропъртис":**



---

Николай Василев  
Изпълнителен директор



---

Никола Янков  
Председател на СД