

ДФ ЕКСПАТ БОНДС

Бележки към финансов

отчет към 31.12.2011

1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

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

Фондът е организиран по решение от 07.01.2008 г. на Съвета на директорите на УД „Експат Асет Мениджмънт“ ЕАД и се счита за учреден с вписването му в регистъра на Комисията за финансов надзор („Комисията“) на 25.11.2009 г. Фондът извършва дейност под постоянния надзор на Комисията. Фондът има следния адрес: София, ул. „Г.С.Раковски“ 96А, телефон: (+359 2) 980 18 81, факс: (+359 2) 980 74 72, e-mail: office@expat.bg, интернет страница: www.expat.bg. Фондът е учреден за неограничен срок.

Управляващо Дружество на Фонда е „Експат Асет Мениджмънт“ ЕАД, със седалище и адрес на управление: София, р-н Средец, ул. „Г.С.Раковски“ 96А, телефон: (+359 2) 980 18 81, факс: (+359 2) 980 74 72, e-mail: office@expat.bg, интернет страница: www.expat.bg. Управляващото Дружество е получило разрешение за организиране и управление на ДФ „Експат Бондс“ с Решение № 536 - ДФ / 20.05.2008 г. на Комисията. Управляващото дружество е учредено за неограничен срок.

Банка Депозитар на Фонда е „УниКредит Булбанк“ АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Възраждане, пл. „Света Неделя“ № 7, тел.: (+ 359 2) 923 2121; факс: (+ 359 2) 923 2120; електронен адрес (e-mail): Michael.slavov@unicreditbulbank.bg, електронна страница в Интернет (web-site): www.unicreditbulbank.bg. Банката Депозитар съхранява активите на ДФ „Експат Ню Юрп Пропъртис“ и контролира неговите операции и изчисляването на нетната стойност на активите на Фонда.

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.

3. БАЗА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

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

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

Отчетна валута

Функционалната и отчетна валута на Фонда е българският лев. С въвеждането на еврото левът е фиксиран в съотношение BGN 1.95583:EUR 1.

Паричните средства са налични по банковата сметка към 31.12.2011

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

11. ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

12. ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ФОНДА

Нетна стойност на активите на една акция е основа за определяне на емисионната стойност и цената за обратно изкупуване на акциите. Нетната стойност на активите на Фонда се изчислява като от стойността на всички активи се извади стойността на пасивите.

Нетната стойност на активите на Договорния Фонд и нетната стойност на активите на един дял се определят два пъти седмично, на равни интервали от време.

13. РИСКОВ ПРОФИЛ И УПРАВЛЕНИЕ НА РИСКА

Рисков профил

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

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

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

Пазарен риск. Пазарните цени на инвестициите на Фонда могат да варират поради възникнали промени в икономическата и пазарната среда. По този начин стойността на дяловете на Фонда може да намалее в определени периоди. Пазарният риск се проявява под формата на лихвен, валутен, ценови, ликвиден и инфлационен риск. *Лихвен риск.* Това е вероятността от намаляване на стойността на дадена ценна книга в резултат на покачване на лихвените равнища. *Валутен риск.* Той се проявява в случаите, когато инвестициите са направени в чуждестранна валута и стойността им зависи от курса на съответната валута. *Ценови риск.* Това е рискът от намаляване на стойността на инвестицията в дадена ценна книга при неблагоприятни промени на нивата на пазарните цени в резултат на неблагоприятни събития, свързани с дейността и резултатите на конкретните емитенти и тенденциите на капиталовия пазар. *Ликвиден риск.* Това е вероятността Фондът да не може да посрещне краткосрочни или дългосрочни задължения. *Инфлационен риск.* Възможно е ръстът на инфлацията да компенсира значителна част или целия доход на притежателите на дялове от Фонда, поради което инвеститорите да не получат реален доход или той да е незначителен. *Рискове при използването на деривати.* Последствията 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 Бондс", може да не е в състояние или да откаже да изплати дължимите лихви или главница. *Операционен риск.* Свързан е с възможността да се реализират загуби поради грешки или несъвършенства в системата на организация, недостатъчно квалифициран персонал, неблагоприятни външни събития от нефинансов характер, в т.ч. правен риск. *Риск от концентрация.* Това е вероятността за загуба поради неправилна диверсификация на експозиции към клиенти, групи свързани клиенти, клиенти от един и същ икономически отрасъл или географска област. *Системни рискове,* включително макроикономически, лихвен, валутен, инфлационен, нормативен, политически и други.

Относно рисковете, свързани с дейността на Фонда, вижте по-подробно Пълния Проспект на ДФ "Експат Бондс".

14. ВЗАИМООТНОШЕНИЯ С УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

Плащанията към Управляващото дружество "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД, извършени по силата на сключени договори представлява:

- Възнаграждение по договор за управление на дейността на Договорен Фонд Експат Бондс до 31.12.2011г.
- Разходи за емитиране и обратно изкупуване на акции на Договорен Фонд Експат Бондс

Съставил.....
Гергана Андонова

.....
Николай Василев
Изпълнителен директор

.....
Никола Янков
Председател на СД

04.02.2012



ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

през 2011 година

на договорен фонд "Експат Бондс" СЪГЛАСНО ЧЛ. 33 ОТ ЗС

Договорен фонд "Експат Бондс", организиран и управляван от Управляващо дружество "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД, 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 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 ЗППЦК на парични средства, набрани чрез публично предлагане на дялове, което се осъществява на принципа на разпределение на риска, от управляващо дружество.

През отчетния период няма настъпили вътрешни събития, които да окажат влияние върху дейността и резултатите на договорния фонд, както и на управляващото дружество. След отчетния период до дотото на съставяне на настоящия отчет няма настъпили съществени събития, няма действия в областта на научноизследователската и развойна дейност. ДФ "Бондс" няма клонове.

Стратегията ни в настоящия период е плавно да увеличаваме инвестираните средства в акции и други фондове в договорен фонд **Експат Бондс**. Фокусът ни е върху акции от Източна Европа, както и върху западноевропейски фондове за имоти, които инвестират в недвижими имоти в България и Източна Европа.

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ФОНДА

Нетна стойност на активите на една акция е основа за определяне на емисионната стойност и цената за обратно изкупуване на акциите. Нетната стойност на активите на Фонда се изчислява като от стойността на всички активи се извади стойността на пасивите.

Към 31.12.2011 г. общата стойност на активите на ДФ "Експат Бондс" възлиза на 3 305 557 лв., от които 15.68 % са инвестирани в акции на дружества, търгувани на БФБ и на регулирани чуждестранни пазари,

39.15 % - в депозити, 34.84 % - дългови ценни книжа, 8.26 % са паричните средства в каса и разплащателни сметки, а 2.07 % представляват вземания. Общия брой дялове в обращение са 3 079.598 дяла.

Рисков профил

Рисков профил на Вашата инвестиция и рискови фактори. Инвестицията в дялове на Фонда се свързва с поемане на умерен до висок риск, тъй като ДФ "Експат Бондс" 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 инвестира в ценни книжа на дружества, чиято дейност е свързана с пазара на недвижими имоти и ще носи характерните за него рискове, т.нар. *секторни рискове*: неблагоприятни изменения на пазарните цени на недвижимите имоти; ликвиден риск, свързан с инвестициите в недвижими имоти; зависимост от ползвателите/наемателите на недвижими имоти; рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти; конкуренция за ограничените обекти за инвестиране; непокрита от застраховка загуба, както и рискове, свързани с потенциална отговорност при замърсяване на околната среда.

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

Пазарен риск. Пазарните цени на инвестициите на Фонда могат да варират поради възникнали промени в икономическата и пазарната среда. По този начин стойността на дяловете на Фонда може да намалее в определени периоди. Пазарният риск се проявява под формата на лихвен, валутен, ценови, ликвиден и инфлационен риск. *Лихвен риск.* Това е вероятността от намаляване на стойността на дадена ценна книга в резултат на покачване на лихвените равнища. *Валутен риск.* Той се проявява в случаите, когато инвестициите са направени в чуждестранна валута и стойността им зависи от курса на съответната валута. *Ценови риск.* Това е рискът от намаляване на стойността на инвестицията в дадена ценна книга при неблагоприятни промени на нивата на пазарните цени в резултат на неблагоприятни събития, свързани с дейността и резултатите на конкретните емитенти и тенденциите на капиталовия пазар. *Ликвиден риск.* Това е вероятността Фондът да не може да посрещне краткосрочни или дългосрочни задължения. *Инфлационен риск.* Възможно е ръстът на инфлацията да компенсира значителна част или целия доход на притежателите на дялове от Фонда, поради което инвеститорите да не получат реален доход или той да е незначителен. *Рискове при използването на деривати.* Последствията 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 Бондс", 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. Марина Пламенова Тодорова (член на СД на УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД) е свързана със следните юридически лица:

Основен акционер на УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД е "Експат Капитал" АД.

Управляващи и представляващи лица УД "Експат Асет Мениджмънт" ЕАД са:

1. Никола Симеонов Янков
2. Николай Василев Василев

Н. Василев:

Н. Янков:



ЕКСПАТ БОНДС

НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТ	31.12.2011 г. БРОЙ	31.12.2011 г. СТ/СТ BGN
Експат Бета АДСИЦ	175 052	162 623
Меком АД	286 010	46 191
Меком АД	9 998	8 988
София Комерс – Заложни Къщи	40 750	299 961
ПИБ АД	340	621
ТБ БАКБ	14 000	27 327
АВТО ЮНИОН ГРУП ЕАД	92	179 936
BPCE SA	100 000	171 624
Societe Generale	100 000	151 577
Deutsche Bank Capital Funding Trust XI	100 000	197 167
UniCredit SpA	200 000	220 723
ТБ Юробанк И Еф Джи България АД – Со	184	180 320
Republic of Romania	1 000	1 897
		1 648 955

ПАРИЧНИ СРЕДСТВА	31.12.2011 г. BGN '000	31.12.2010 г. BGN '000
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА КАСА	15	18
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА БАНКА ЛВ	272 999	3 099
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА БАНКА ВАЛУТА	1 294 221	2 646 974
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА ВЛЕВОВИ ДЕПОЗИ	0	
	1 567 235	2 650 091

ВЗЕМАНИЯ	31.12.2011 г. BGN '000	31.12.2010 г. BGN '000
ВЗЕМАНИЯ ОТ ЛИХВИ	89 367	66 445
ВЗЕМАНИЯ ОТ ОПЕРАЦИИ С ЦЕННИ КНИЖА		10 000
ВЗЕМАНИЯ ОТ ПРОДАЖБА НА ЦЕННИ КНИЖА		
	89 367	76 445

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	31.12.2011 г. BGN '000	31.12.2010 г. BGN '000
НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА ДЯЛОВЕТЕ	3 079 598	3 537 868
ПРЕМИИ ОТ ЕМИТИРАНЕ НА ДЯЛОВЕ	235 323	261 083
ПРЕМИИ ОТ ОБАРТНО ИЗКУПУВАНЕ НА	-324 349	73 814
НЕПРОКРИТА ЗАГУБА ОТ МИН.ГОДИНА	0	0
ПЕЧАЛБА ОТ МИНАЛИ ПЕРИОДИ	50 755	406
Загуба за периода	257 316	50 379

ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ	31.12.2011 г. BGN '000	31.12.2010 г. BGN '000
КЪМ УД	5 553	2 820
КЪМ БАНКА ДЕПОЗИТАР	556	261
КЪМИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОСРЕДНИК	805	545
	6 914	3 626

ФИНАСОВИ ПРИХОДИ	31.12.2011 г. BGN '000	31.12.2010 г. BGN '000
Приходи от дивиденди	45 016	
Положителни разлики от операции с финансови активи, в т.ч.:	67 674	52 141
Приходи от лихви	297 200	57 557
Приходи, свързани с валутни операции	7 596	2 915
	417 486	112 613

ФИНАСОВИ РАЗХОДИ	31.12.2011 г. BGN '000	31.12.2010 г. BGN '000
Отрицателни разлики от операции с финансови активи, в т.ч.:	120 503	42 272
Разходи, свързани с валутни операции	9 459	4 621
Други	26 021	10 624
	155 983	57 517

ДРУГИ РАЗХОДИ	31.12.2011 г. BGN '000	31.12.2010 г. BGN '000
Външни услуги	4 187	4 717