

ДФ ЕКСПАТ БОНДС

Бележки към финансов

отчет към 31.12.2010

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 Юръп 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 31.12.2010

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; непокрити от застраховка загуби, както и рискове, свързани с потенциална отговорност при замърсяване на околната среда.

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

Пазарен риск. Пазарните цени на инвестициите на Фонда могат да варират поради възникнали промени в икономическата и пазарната среда. По този начин стойността на дяловете на Фонда може да намалее в определени периоди. Пазарният риск се проявява под формата на лихвен, валутен, ценови, ликвиден и инфлационен риск. *Лихвен риск.* Това е вероятността от намаляване на стойността на дадена ценна книга в резултат на покачване на лихвените равнища. *Валутен риск.* Той се проявява в случаите, когато инвестициите са направени в чуждестранна валута и стойността им зависи от курса на съответната валута. *Ценови риск.* Това е рискът от намаляване на стойността на инвестицията в дадена ценна книга при неблагоприятни промени на нивата на пазарните цени в резултат на неблагоприятни събития, свързани с дейността и резултатите на конкретните емитенти и тенденциите на капиталовия пазар. *Ликвиден риск.* Това е вероятността Фондът да не може да посрещне краткосрочни или дългосрочни задължения. *Инфлационен риск.* Възможно е ръстът на инфлацията да компенсира значителна част или целия доход на притежателите на дялове от Фонда, поради което инвеститорите да не получат реален доход или той да е незначителен. *Рискове при използването на деривати.* 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 31.12.2010г.
- 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

04.02.2011



ЕКСПАТ НЮ ЮРЪП БОНДС

БЕЛЕЖКА 6

НЕТЕКУЩИ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

31.12.2010

НАИМЕНОВАНИЕ	БРОЙ	Стойност
BG1100095071	285 714.00	199 999.80
BG1100018081	156 964.00	158 376.68
BG2100020093	13 000.00	25 425.28
FR0010777524	100 000.00	216 119.22
XS0449487619	100 000.00	205 362.15
DE000A1ALVC5	100 000.00	207 317.98
XS0527624059	100 000.00	186 073.75
XS0495980095	1 000.00	1 924.54
	896 678.00	1 200 639.40

БЕЛЕЖКА 7

ПАРИЧНИ СРЕДСТВА

	31.12.2010 BGN'000
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА КАСА	18.00
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА БАНКА ЛВ	3 099.00
ПАРИЧНИ СРЕДСТВА ВЛЕВОВИ ДЕПОЗИТИ	2 646 974.00
	2 650 091.00

БЕЛЕЖКА 8

ВЗЕМАНИЯ

	31.12.2010 BGN'000
ВЗЕМАНИЯ ОТ ЛИХВИ	66 445.00
ВЗЕМАНИЯ ОТ ОПЕРАЦИИ С ЦЕННИ КНИЖА	10 000.00
	76 445.00

БЕЛЕЖКА 9

СОБСТВЕН КАПИТАЛ

	31.12.2010 BGN'000
НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ НА ДЯЛОВЕТЕ	3 537 868.00
ПРЕМИИ ОТ ЕМИТИРАНЕ НА ДЯЛОВЕ	261 083.00
РЕЗЕРВИ ОТ ПРЕОЦЕНКА НА ЦК	73 814.00
НЕПРОКРИТА ЗАГУБА ОТ МИН.ГОДИНА	405.00
ПЕЧАЛБА/	50 844.00
	3 924 014.00

БЕЛЕЖКА 10

ТЕКУЩИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ

	31.12.2010 BGN'000
КЪМ УД	2 820.00
КЪМ БАНКА ДЕПОЗИТАР	261.00
КЪМИНВЕСТИЦИОНЕН ПРОСРЕДНИК	545.00
ПО ПОКУПКА НА ЦК	
ДОВЕРИТЕЛИ	
	3 626.00

БЕЛЕЖКА 3
ФИНАСОВИ ПРИХОДИ

	31.12.2010 BGN'000
ПОЛОЖИТЕЛНИ РАЗЛИКИ ОТ ФИН ИНСТРУМЕНТИ	52 141.00
ПРИХОДИ ОТ ЛИХВИ	57 557.00
ПРИХОДИ ОТ ДИВИДЕНТИ	0.00
ПРИХОДИ СВЪРЗАВИ С ВАЛУТНИ ОПЕРАЦИИ	2 915.00
	112 613.00

БЕЛЕЖКА 4
ФИНАСОВИ РАЗХОДИ

	31.12.2010 BGN'000
ОТРИЦАТЕЛНИ РАЗЛИКИ С ФИН ИНСТРУМЕНТИ	42 272.00
ДРУГИ РАЗХОДИ	10 524.00
РАЗХОДИ СВЪРЗАНИ С ВАЛУТНИ ОПЕРАЦИИ	4 621.00
	57 417.00

БЕЛЕЖКА 5
ДРУГИ РАЗХОДИ

	31.12.2009 BGN'000
РАЗХОДИ ЗА ВЪНШНИ УСЛУГИ	4 717.00
	4 717.00

СЪСТАВИЛ:
ГЕРГАНА АНДОНОВА

