

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

през 2012 г.

на договорен фонд „Експат Нью Юърп Пропъртис“

СЪГЛАСНО ЧЛ. 33 ОТ ЗС

Договорен фонд „Експат Нью Юърп Пропъртис“, 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 научно-изследователската и развойна дейност. ДФ „Експат Нью Юърп Пропъртис“ няма клонове.

Стратегията ни в настоящия период е плавно да увеличаваме инвестираните средства в акции и други фондове в договорен фонд „Експат Нью Юърп Стокс“. 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 31.12.2012 г. общата стойност на активите на ДФ „Експат Нью Юърп Пропъртис“ възлиза на 528 620 лв., от които 40.74% са инвестирани в акции на дружества, търгувани на БФБ и на регулирани чуждестранни пазари, 42.61% – в депозити, 7.01 % – дългови ценни книжа, 8.07% са паричните средства в каса и разплащателни сметки, а 1.57% представляват вземания. Общият брой дялове в обращение е 521.6082 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 Нью Юърп 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 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 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. 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:

15.02.2013.

1. Никола Симеонов Янков
2. Николай Василев Василев



Н. Василев:

