

„ЕЛАНА ФОНД НЕДВИЖИМИ ИМОТИ”

договорен фонд

Проспект за публично предлагане на дялове

„ЕЛАНА Фонд Недвижими Имоти” е договорен фонд за инвестиране основно в прехвърляеми ценни книжа и други ликвидни финансови активи, като основната цел е запазване и нарастване на стойността на инвестициите на притежателите на дялове, при поемане на високо ниво на риск.

Броят на дяловете на „ЕЛАНА Фонд Недвижими Имоти” се променя в зависимост от обема на извършваните продажби и обратно изкупуване на дялове. Дяловете са безналични финансови инструменти, които се регистрират поименно в Централен депозитар и са деноминирани в евро.

Проспектът за публично предлагане на дялове на договорен фонд „ЕЛАНА Фонд Недвижими Имоти” съдържа цялата информация, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с фонда. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с проспекта, преди да вземат решение да инвестират.

Дата: 8 април 2026 г.

СЪДЪРЖАНИЕ

1. Информация относно управляващото дружество	4
1.1. Държава членка по произход	4
1.2. Наименование, седалище и адрес на управление.....	4
1.3. Дата на регистрация, лиценз, срок.....	4
1.4. УД „Елана Фонд Мениджмънт” АД организира и управлява следните инвестиционни фондове (колективни инвестиционни схеми и национални инвестиционни фондове)	4
1.5. Членове на Съвета на директорите.....	5
1.6.1. Данни за извършвана извън управляващото дружество дейност за Мартин Елтимиров Николов	5
1.6.2. Данни за извършвана извън управляващото дружество дейност за Георги Малинов	5
1.6.3. Данни за извършвана извън управляващото дружество дейност за Ивайло Пенев	5
1.6.4. Данни за извършвана извън управляващото дружество дейност за Николай Павлов	5
1.6.5. Данни за извършвана извън управляващото дружество дейност за Габриела Томова.....	5
1.7. Сума на запасания капитал с посочване на внесената част	5
1.8. Политика за възнагражденията.....	5
2. Информация относно договорния фонд	6
2.1. Наименование	6
2.2. Дата на учредяване, лиценз, срок.....	6
2.3. Мястото, където могат да бъдат получени правилата на фонда, периодичните отчети и допълнителна информация	6
2.4. Данъчен режим - облагане доходите на притежателите на дялове.....	6
2.5. Счетоводни дати и дати на разпределение на дохода	8
2.6. Одитори	8
2.7. Сведения за видовете и основните характеристики на дяловете	8
2.7.1. Характер на правата на притежателите на дялове	8
2.7.2. Характеристики на дяловете като финансови инструменти.....	9
2.7.3. Документи, удостоверяващи правото на собственост	9
2.7.4. Обстоятелства, при които може да бъде взето решение за прекратяване на договорния фонд, и ред за прекратяване, що се отнася в частност до правата на притежателите на дяловете.....	9
2.8. Фондовите борси или пазарите, на които се търгуват дяловете	9
2.9. Условия и ред за емитиране (продажба) и обратно изкупуване на дяловете	9
2.9.1. Писмен договор с инвеститора.....	10
2.9.2. Поръчки	12
2.9.2.1. Поръчка за емитиране (продажба) на дялове.....	12
2.9.2.2. Поръчки за обратно изкупуване на дялове	14
2.9.3. Предоставяне на потвърждение	14
2.9.4. Обстоятелства, при които може да бъде спряно обратното изкупуване.....	14
2.10. Правила за определяне и използване на дохода.....	16
2.11. Инвестиционните цели, инвестиционната политика, ограничения на инвестиционната политика, похватите и инструментите за ползване на заеми	16
2.11.1. Инвестиционни цели.....	16
2.11.2. Инвестиционна политика.....	17
2.11.3. Ограничения на инвестиционната политика и структура на портфейла.....	17
2.11.4. Ред за привличане на заемни средства от фонда	20
2.12. Правила за оценка на активите	20
2.13. Определяне на нетната стойност на активите	20
2.13.1. Честота на изчисляване на нетната стойност на активите, нетната стойност на един дял, емисионната стойност и цената на обратното изкупуване на дялове на фонда.....	21
2.13.2. Такси, свързани с емитирането и обратното изкупуване на дяловете	21
2.13.3. Начините, местата и честотата на публикуване на нетната стойност на активите, емисионната стойност и цената на обратно изкупуване	22
2.14. Възнаграждения, платими от Договорния фонд.....	22
2.15. Информация относно политика за обезпечение	23
2.16. Информация относно намерението на договорния фонд да използва завишени ограничения за диверсификация, посочени в чл. 46, ал. 1 ЗДКИСДПКИ, и описание на изключителните пазарни условия, обосноваващи такава инвестиция.	25
2.17. Информация за използвания метод за изчисляване на общата рискова експозиция, в случай че в инвестиционната политика на Фонда изрично е предвидена възможността за инвестиране в деривативни финансови инструменти.	25
2.18. Делегиране на функции и дейности.	25
3. Рисков профил и описание на рисковете, свързани с инвестирането в дялове на договорния фонд. Описание на рисковете, свързани с използването на техники за ефективно управление на портфейла, включително риска на контрагента и потенциалните конфликти на интереси, както и последиците от тях за резултатите от дейността на договорния фонд	25
3.1. Рисков профил	26
3.2. Описание на основните рискове, свързани с дейността на Фонда	26
3.3. Допълнителна информация за портфейла от финансови инструменти	33
4. Информация относно банката-депозитар	34

4.1. Наименование, седалище и адрес на управление. Описание на основната дейност на банката депозитар и на конфликтите на интереси, които могат да възникнат.....	34
4.2. Описание на всички функции по съхранение, делегирани от банката депозитар, списък на лицата, на които са делегирани или пределегираны функции, и евентуалните конфликти на интереси, които могат да възникнат от това делегиране.	40
4.3. Декларация, че при поискване от инвеститорите ще бъде предоставена актуална информация относно т. 4.1 и 4.2	40
5. Информация относно консултантските фирми или външните консултанти, които предоставят съвети по договор и чието възнаграждение се изплаща от активите на фонда	41
6. Информация относно организацията на плащанията в полза на притежателите на дялове, обратното изкупуване на дялове и предоставянето на информация относно Фонда.	41
7. Резултати от дейността на договорния фонд за предходни години.....	41
8. Профил на типа инвеститор	42
9. Икономическа информация.....	42
9.1. Евентуални разходи или такси, различни от разходите, посочени в т. 2.14, включително такси за постигнати резултати, разделени според това, дали се плащат от притежателя на дялове, колективната инвестиционна схема и управляващото дружество.	42
9.2. Описание на политиката относно преките и косвени оперативни разходи и такси в резултат на използване на ефективни техники за управление на портфейла	43
Приложение 1 – Правила за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите	45
Приложение 2– Места, където се подават поръчки за покупка и обратно изкупуване на дялове на Фонда.	69
Приложение 3 – Инвестиционни планове, асоциирани с дялове на Фонда.....	70

1. Информация относно управляващото дружество

1.1. Държава членка по произход

ДФ „ЕЛАНА ФОНД НЕДВИЖИМИ ИМОТИ”, наричан по-долу „Фондът“ или „Договорният фонд“ и управляващото дружество, което организира и управлява договорния фонд, са с произход Република България.

1.2. Наименование, седалище и адрес на управление

Фондът се организира и управлява от УД „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт” АД, наричано по-долу „Управляващото дружество”, със седалище и адрес на управление: гр. София 1000, район „Средец”, ул. „Кузман Шапкарев” № 4, и адрес за кореспонденция: гр. София 1797, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12, телефон: (02) 810 00 45, електронна страница в Интернет (Web-site): www.elana.net.

1.3. Дата на регистрация, лиценз, срок

Управляващото дружество е учредено по решение на учредителното събрание на 07.05.2002 г. и вписано в търговския регистър на СГС на 13.08.2002 г. по ф.д. № 7192/2002 г., парт. 70220, том 817, рег. 1, стр. 61. Управляващото дружество е пререгистрирано в търговския регистър и регистър на юридическите лица с нестопанска цел към Агенцията по вписваният с ЕИК 130963811.

Управляващото дружество притежава лиценз за извършване на дейност като управляващо дружество № 57-УД/07.07.2017 г., издаден от Комисията за финансов надзор („Комисията“ или „КФН“) на основание Решение № 120-УД от 31.07.2002 г., преиздаден във връзка с промяна предмета на дейност на управляващото дружество в съответствие със Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ), съгласно решение на общото събрание на акционерите на дружеството, проведено на 26.06.2017 г.

Управляващото дружество е с неограничен срок на съществуване..

1.4. УД „Елана Фонд Мениджмънт” АД организира и управлява следните инвестиционни фондове (колективни инвестиционни схеми и национални инвестиционни фондове)

- ДФ „Елана Високодоходен Фонд”;
- ДФ „Елана Балансиран Евро Фонд“;
- ДФ „Елана Балансиран \$ Фонд“;
- ДФ „Елана Фонд Свободни Пари“;
- ДФ „Елана Еврофонд“;
- ДФ „Елана Глобален Фонд Акции“
- ДФ „Елана България“;
- ДФ „Елана Фонд Недвижими Имоти“;
- Национален договорен фонд „ELANA Ned Davis Research Dynamic Strategy“;
- Национален договорен фонд ЕЛАНА Премиум БГ Селекция;
- Национален договорен фонд ЕЛАНА Алтернативен Депозит.

1.5. Членове на Съвета на директорите

Управляващото дружество има едностепенна система на управление.

Съветът на директорите (СД или Съветът на директорите) на Управляващото дружество е в състав:

Мартин Елтимиров Николов – член на СД и изпълнителен директор;

Ивайло Пенчев Пенев - член на СД и изпълнителен директор;

Николай Христов Павлов - член на СД;

Герорги Валентинов Малинов – член на СД;

Габриела Недялкова Томова – член на СД.

Управляващото дружество се представлява заедно от изпълнителните директори.

1.6.1. Данни за извършвана извън управляващото дружество дейност за Мартин Елтимиров Николов

- Член на СД на ЕЛАНА Финансов Холдинг АД, ЕИК 175371928;
- Член на СД на „ЕЛАНА Финанси” ЕАД, ЕИК 130480008;
- Управител на „ДЖИ ЕМ“ ООД, ЕИК 203730857;
- Управител на „ДЖИ ЕМ ЕН ЕСТЕЙТ” ООД, ЕИК 206799980.

1.6.2. Данни за извършвана извън управляващото дружество дейност за Георги Малинов

- Член на СД на „КК Инвест” АД, ЕИК 175457761;
- Член на СД и изпълнителен директор на „ЕЛАНА Фонд за Земеделска Земя“ АДСИЦ, ЕИК 175085923;
- Член на одитния комитет на „ЕЛАНА Финансов Холдинг“ АД, ЕИК 175371928.

1.6.3. Данни за извършвана извън управляващото дружество дейност за Ивайло Пенев

Не извършва дейност извън управляващото дружество, която е от значение за последното

1.6.4. Данни за извършвана извън управляващото дружество дейност за Николай Павлов

Не извършва дейност извън управляващото дружество, която е от значение за последното.

1.6.5. Данни за извършвана извън управляващото дружество дейност за Габриела Томова

Не извършва дейност извън управляващото дружество, която е от значение за последното.

1.7. Сума на записания капитал с посочване на внесената част

Записаният и внесен капитал на УД “ЕЛАНА Фонд Мениджмънт” АД е 336 599,49 евро.

1.8. Политика за възнагражденията

Политиката за възнагражденията на Управляващото дружество очертава рамката за изпълнение на нормативните изисквания относно възнагражденията на следните категории персонал: служители на ръководни длъжности; служители, чиято дейност е свързана с поемане на рискове; служители, изпълняващи контролни функции ; служители, чиито възнаграждения са съизмерими с възнагражденията на служители по предходните групи и чиито професионални дейности оказват влияние върху рисковия профил на управляваните от управляващото дружество колективни инвестиционни схеми. Политиката за възнагражденията съответства на принципите за разумно и ефективно управление на риска и го насърчава, като не поощрява поемането на

рискове, които не са съобразени с рисковите профили, устава, правилата или учредителните документи на управляваните от Управляващото дружество колективни инвестиционни схеми. Политиката за възнагражденията съответства на бизнес стратегията, целите, ценностите и интересите на Управляващото дружество, на управляваните от него колективни инвестиционни схеми и на инвеститорите в тях, като включва и мерки за предотвратяване на конфликтите на интереси.

Политиката за възнагражденията на Управляващото дружество е достъпна на интернет страницата на дружество www.elana.net.

Копие от Политиката за възнагражденията ще бъде предоставено на хартиен носител безплатно при поискване.

От активите на Договорния фонд, не се изплащат под никаква форма възнаграждения, стимули, бонуси и други облаги на служители на Управляващото дружество.

2. Информация относно договорния фонд

2.1. Наименование

Договорен фонд „ЕЛАНА ФОНД НЕДВИЖИМИ ИМОТИ”.

Фондът е колективна инвестиционна схема по смисъла на Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ), която публично издава (продава) дялове и инвестира набраните парични средства в прехвърляеми ценни книжа, дялове на колективни инвестиционни схеми и влогове в банки.

2.2. Дата на учредяване, лиценз, срок

Фондът е организиран по решение на съвета на директорите на Управляващото дружество, прието на 11.06.2024 г. Управляващото дружество организира и управлява Фонда въз основа на Решение № 612-ДФ/29.08.2024г г. на КФН. Фондът е с неограничен срок на съществуване.

2.3. Мястото, където могат да бъдат получени правилата на фонда, периодичните отчети и допълнителна информация

Инвеститорите могат да получат основния информационен документ, проспекта, правилата, периодичните отчети, както и допълнителна информация всеки работен ден в местата, където се подават поръчки за издаване (продажба) и обратно изкупуване на дялове на Фонда (Приложение №2 към Проспекта) както и на интернет страницата на Управляващото дружество www.elana.net.

2.4. Данъчен режим - облагане доходите на притежателите на дялове

Този раздел от проспекта представя информация за общия данъчен режим, приложим за Фонда, който е от значение за притежателите на дялове, и се отнася за облагане на доходите им от сделки с дяловете на фонда съгласно действащото към датата на този Проспект данъчно законодателство.

1. Данъчен режим на Фонда.

Печалбата на Фонда не се облага с корпоративен данък.

2. Данъчен режим на притежателите на дялове във Фонда.

Притежателите на дялове могат да придобият доход от инвестициите си във фонда под формата на капиталова печалба (положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на дяловете).

2.1. Облагане на доходите на физически лица:

Доходите от сделки с дялове на Фонда не се облагат, когато получател на дохода са местни физически лица или физически лица, установени в държава членка на Европейския съюз или в друга държава членка на Европейското икономическо пространство.

Доходите от сделки с дялове на Фонда, получени от физически лица, установени в трета държава, се облагат с окончателен данък в размер 10% върху облагаемия доход.

Други случаи на освободени от данък доходи от дяловете на договорния фонд:

данък върху наследството не се заплаща от преживелия съпруг и от наследниците по права линия без ограничения;

не се облагат с данък имуществата, придобити по дарение между роднини по права линия и между съпрузи.

2.2. Облагане на доходите на юридически лица:

Реализираните приходи/разходи от сделки с дялове на Фонда не се признават за данъчни цели при определяне на данъчния финансов резултат на местни юридически лица и чуждестранни лица от място на стопанската дейност в Република България.

Съгласно закона това става като:

счетоводният резултат на местни юридически лица и чуждестранни лица от място на стопанската дейност в Република България се намалява с печалбата от продажбата на дялове от Фонда при определяне на данъчния финансов резултат.

при загуба от сделки с дялове във Фонда, обаче, тези лица следва да увеличат счетоводния финансов резултат с отрицателната разлика между продажната цена и цената на придобиване на тези дялове.

Доходите от сделки с дялове на Фонда не се облага с данък при източника.

Чуждестранните физически и юридически лица - притежатели на дялове на Фонда следва да имат предвид, че когато между Република България и съответната чужда държава, чието местно лице е получателят на дохода, има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане, нейните разпоредби имат приоритет пред българското вътрешно законодателство, като се прилага Процедура за прилагане на спогодбите за избягване на международното двойно данъчно облагане на доходите и имуществото по отношение на чуждестранни лица по глава 16, раздел III от Данъчно-осигурителния процесуален кодекс.

При условие, че сделките с дялове на Фонда не са в резултат на обратно изкупуване положителните резултати от тях са облагаеми.

Управляващото дружество е длъжно да предоставя на изпълнителния директор на НАП информацията по чл. 142б от ДОПК в срок до 30 юни на годината, следваща годината, за която се отнася.

Управляващото дружество е длъжно да предоставя на НАП информация за изплатените през годината доходи по реда и условията на чл. 73 от ЗДДФЛ в срок до 28 февруари на годината, следваща годината, за която се отнася.

Настоящата информация не е изчерпателна и не представлява правен или данъчен съвет. Данъчното облагане зависи от конкретни обстоятелства, свързани с инвеститора, и може да се променя в бъдеще.

2.5. Счетоводни дати и дати на разпределение на дохода

Управляващото дружество е длъжно да представи на КФН и на обществеността следните отчети за дейността на фонда:

1. годишен отчет в срок 90 дни от завършването на финансовата година;
2. шестмесечен отчет, обхващащ първите шест месеца на финансовата година, в срок 30 дни от края на отчетния период.

До 31 март ежегодно Съветът на директорите на управляващото дружество съставя за изтеклата календарна година финансов отчет и доклад за дейността на договорния фонд и го представя за проверка на избрания от управляващото дружество регистриран одитор.

Управляващото дружество до 10-о число на съответния месец оповестява на интернет страницата си обобщена информация за структурата на портфейла на Фонда към последната дата на предходния месец, която съдържа най-малко данни за процента от активите на Фонда, инвестирани в различните видове финансови инструменти.

Фондът не разпределя постигнатата печалба като доход между притежателите на дялове. Управляващото дружество реинвестира печалбата на договорния фонд, в резултат на което нараства нетната стойност на активите на фонда, в интерес на притежателите на дялове от фонда.

2.6. Одитори

Регистриран одитор на Фонда е „РСМ БГ“ ООД, одиторско дружество № 173, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 121435206.

2.7. Сведения за видовете и основните характеристики на дяловете

2.7.1. Характер на правата на притежателите на дялове

Всички дялове дават еднакви права на своите притежатели, както следва:

Право на обратно изкупуване на дялове на фонда

Всеки инвеститор в договорния фонд има право по всяко време, в рамките на работните дни и работно време, да подаде поръчка за обратно изкупуване на притежаваните от него дялове, която ще бъде изпълнена при условията, предвидени в Правилата на фонда и Проспекта, освен когато обратното изкупуване е спряно в предвидените в закона или Правилата на фонда случаи. Поръчката 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, основния информационен документ и периодичните отчети на договорния фонд, както и на друга публична информация относно фонда. Управляващото дружество предоставя безплатно, при поискване от инвеститорите, Проспекта, основния информационен документ и последните публикувани годишен и 6-месечен отчет на фонда.

Право на ликвидационна квота

При ликвидация на фонда всеки инвеститор има право на пропорционална част от имуществото на фонда, съответстваща на притежаваните от него дялове.

Право на подаване на жалба

Всеки инвеститор има право да подава жалби без да заплаща такса за това. Информация относно политиката за жалбите може да бъде открита на страницата на Управляващото дружество в Интернет.

2.7.2. Характеристики на дяловете като финансови инструменти

Дяловете на фонда са безналични, поименни финансови инструменти регистрирани по лични подсметки на инвеститорите към сметката на управляващото дружество в “Централен депозитар” АД. Номиналната стойност на всеки един цял дял от Фонда е EUR 100 (сто евро).

2.7.3. Документи, удостоверяващи правото на собственост

“Централен депозитар” АД води книга на притежателите на дялове и може да издава, по искане на притежателите на дялове, достоверителен документ за собственост.

2.7.4. Обстоятелства, при които може да бъде взето решение за прекратяване на договорния фонд, и ред за прекратяване, що се отнася в частност до правата на притежателите на дяловете

Договорният фонд се прекратява:

1. по решение на Съвета на директорите на управляващото дружество, включително в случая на обратно изкупуване на всички дялове;
2. при отнемане на разрешението на управляващото дружество за организиране и управление на договорния фонд от КФН;
3. когато в срок до три месеца след отнемане на лиценза, прекратяване или обявяване в несъстоятелност на управляващото дружество не е избрано ново управляващо дружество или Фондът не е преобразуван чрез сливане или вливане;
4. на основание чл. 363, буква „а“ от Закона за задълженията и договорите;
5. в други предвидени в закона случаи.

Извън случая по т. 2, прекратяването на Договорния фонд се извършва с разрешение на КФН, при условия и по ред, определени в глава четиринадесета, раздел V от ЗДКИСДПКИ и глава четвърта, раздел V от Наредба № 44 от 20.10.2011 г. за изискванията към дейността на колективните инвестиционни схеми, управляващите дружества, националните инвестиционни фондове, алтернативните инвестиционни фондове и лицата, управляващи алтернативни инвестиционни фондове („Наредба № 44“). Лицата, предложени за ликвидатори на Фонда, както и планът за ликвидация, в който задължително се предвиждат мерки за защита на притежателите на дялове, включително забрана да се извършват сделки с активи на Фонда, освен ако това се налага от ликвидацията, се одобряват с разрешението на КФН. Договорният фонд се заличава с отписването му от регистъра на КФН.

2.8. Фондовите борси или пазарите, на които се търгуват дяловете

Дяловете на Фонда не се котират или търгуват на фондова борса или други пазари.

2.9. Условия и ред за емитиране (продажба) и обратно изкупуване на дяловете

Управляващото дружество предлага постоянно дяловете на Фонда на инвеститорите по емисионна стойност, основана на нетната стойност на активите на дял, увеличена с разходите по емитирането, както е посочено в раздел 2.13.2 от Проспекта.

Дяловете се записват от инвеститорите в местата, където се подават поръчки за покупка и обратно изкупуване на дялове на Фонда посочени в Приложение № 2 към този Проспект, всеки работен ден от 9:00 часа до 16:00 часа чрез подаване на поръчка за записване на дялове и на вносна бележка или платежно нареждане, удостоверяващи внесената сума срещу записването

дялове, съгласно посоченото в раздел 2.9.2 от този Проспект. Поръчки за записване на дялове се приемат и дистанционно чрез он-лайн системата на Управляващото дружество.

Заявителят е длъжен да заплати за всеки дял сума, равна на пълната емисионна стойност, като поръчките се изпълняват по емисионната стойност за най-близкия работен ден, следващ деня в който е направена поръчката. Под „... най-близкия ден, следващ деня, в който е направена поръчката ...” се разбира първият работен ден, следващ деня, в който е направена поръчката за покупка или обратно изкупуване, за който е валидна новата емисионна стойност или цена на обратно изкупуване.

2.9.1. Писмен договор с инвеститора

Дейността по издаване (продажба) и обратно изкупуване на дялове на договорния фонд се осъществява от Управляващото дружество въз основа на писмен договор с клиента. Писмената форма се счита за спазена, ако договорът е сключен от разстояние чрез размяна на електронни изявления, подписани с електронен подпис по смисъла на Закона за електронния документ и електронните удостоверителни услуги.

Договорът за емитиране (продажба) и обратно изкупуване може да бъде сключен на местата, където се подават поръчки за покупка и обратно изкупуване на дялове на Фонда, или неприсъствено, по някой от посочените по-долу способи.

А) Способи за дистанционно сключване на договор за емитиране (продажба) и обратно изкупуване на дялове:

1. Чрез платформата Елана on-line на адрес <https://accounts.elana.net/bg/live-account-registration/signup/>. Договор за емитиране (продажба) и обратно изкупуване на дялове чрез платформата Елана on-line могат да сключват само физически лица. Клиентите се идентифицират чрез предоставяне на следните документи:

a/ личен документ съгласно Закона за българските лични документи, Закона за чужденците в България или Закона за влизането, пребиваването и напускането на Република България на гражданите на Европейския съюз и членовете на техните семейства. Предоставя се сканирано двустранно копие на лична карта с висока резолюция.

b/ Сканирано копие или електронен файл за платена комунална услуга (ток, вода, парно) и/или банково извлечение (документът трябва да съдържа или имената на титуляра и неговия адрес, или имената на титуляра и неговото ЕГН).

c/ Снимка, на която клиента държи документа си за самоличност до лицето си, като потвърждение, че комуникацията се извършва с едно и също лице. Снимката следва да бъде с четлива лична карта за сравняване на данните.

Клиентите попълват електронна информационна карта „Опознай своя клиент“.

2. Чрез подписване на договора и прилежащите към него документи пред нотариус.

Физическите лица предоставят договора за емитиране (продажба) и обратно изкупуване на дялове, информационна карта „Опознай своя клиент“ по образец на Управляващото дружество с нотариална заверка на подписа; копие от личен документ съгласно Закона за българските лични документи, Закона за чужденците в България или Закона за влизането, пребиваването и напускането на Република България на гражданите на Европейския съюз и членовете на техните семейства, заверено от клиента с имена, подпис и дата.

Юридическите лица, регистрирани/пререгистрирани по Закона за търговския регистър предоставят договора за емитиране (продажба) и обрано изкупуване на дялове, информационна карта „Опознай своя клиент“ по образец на Управляващото дружество, декларация за

действителен собственик по образец с нотариална заверка на подписа; копие от личен документ на представляващите съгласно Закона за българските лични документи, Закона за чужденците в България или Закона за влизането, пребиваването и напускането на Република България на гражданите на Европейския съюз и членовете на техните семейства, заверено от представляващия с надпис „Вярно с оригинала“, имена, подпис и дата. В случай че действителният собственик не е лице с представителна власт се предоставя и декларация за видна политическа личност по образец от действителния собственик и копие от личен документ на действителния собственик.

Когато дейността на юридическото лице подлежи на лицензиране се предоставя и копие от лиценз, „Вярно с оригинала” от лицата с представителна власт. Когато заявителят е дружество с ограничена отговорност по Търговския закон, се представя и заверено „Вярно с оригинала” от лицата с представителна власт и датирано копие от решение на общото събрание на съдружниците за закупуване на дялове. При други юридически лица, включително чуждестранни юридически лица, техните представители следва да удостоверят своята представителна власт с документи съгласно приложимите закони (напр. удостоверение от съответния регистър за актуално състояние на представляваното юридическо лице) – в оригинал или нотариално заверен препис.

3. Чрез подписване на Договора и прилежащите документи с квалифициран електронен подпис (КЕП).

Физическите лица предоставят договора за емитиране (продажба) и обратно изкупуване на дялове, информационна карта „Опознай своя клиент“ по образец на Управляващото дружество; копие от личен документ съгласно Закона за българските лични документи, Закона за чужденците в България или Закона за влизането, пребиваването и напускането на Република България на гражданите на Европейския съюз и членовете на техните семейства, подписани с КЕП.

Юридическите лица, регистрирани/пререгистрирани по Закона за търговския регистър предоставят договора за емитиране (продажба) и обрано изкупуване на дялове, информационна карта „Опознай своя клиент“ по образец на Управляващото дружество, декларация за действителен собственик по образец; копие от личен документ на представляващите съгласно Закона за българските лични документи, Закона за чужденците в България или Закона за влизането, пребиваването и напускането на Република България на гражданите на Европейския съюз и членовете на техните семейства, подписани с КЕП от лицата с представителна власт. В случай че действителният собственик не е лице с представителна власт се предоставя и декларация за видна политическа личност по образец от действителния собственик и копие от личен документ на действителния собственик, подписани с КЕП от лицата с представителна власт.

Когато дейността на юридическото лице подлежи на лицензиране се предоставя и копие от лиценз, подписано с КЕП от лицата с представителна власт. Когато заявителят е дружество с ограничена отговорност по Търговския закон, се представя и копие решение на общото събрание на съдружниците за закупуване на дялове, подписано с КЕП от лицата с представителна власт. При други юридически лица, включително чуждестранни юридически лица, техните представители следва да удостоверят своята представителна власт с документи съгласно приложимите закони (напр. удостоверение от съответния регистър за актуално състояние на представляваното юридическо лице), подписани с КЕП от лицата с представителна власт.

Не се допуска дистанционно сключване на договор чрез пълномощник.

Условие при дистанционната идентификация е всички плащания по договора да се правят от и към идентифицирана банкова сметка, открита на името на клиента в надеждна кредитна институция.

Б) Сключване на договор за емитиране и обратно изкупуване на дялове в офис.

Договорът за емитиране и обратно изкупуване на дялове може да се сключи и в някой от офисите, посочени в раздел „Офиси, осигурени от Управляващото дружество за продажба и обратно изкупуване на дялове на Фонда”.

Физическите лица се легитимират с личен документ съгласно Закона за българските лични документи, Закона за чужденците в България или Закона за влизането, пребиваването и напускането на Република България на гражданите на Европейския съюз и членовете на техните семейства.

Юридическите лица, регистрирани/пререгистрирани по Закона за търговския регистър се представляват от лицата с представителна власт, които се легитимират с личен документ съгласно Закона за българските лични документи, Закона за чужденците в България или Закона за влизането, пребиваването и напускането на Република България на гражданите на Европейския съюз и членовете на техните семейства. В случай че действителният собственик не е лице с представителна власт се предоставя и декларация за видна политическа личност по образец от действителния собственик и копие от личен документ на действителния собственик.

Когато дейността на юридическото лице подлежи на лицензиране се предоставя и копие от лиценз, „Вярно с оригинала” от лицата с представителна власт. Когато заявителят е дружество с ограничена отговорност по Търговския закон, се представя и заверено „Вярно с оригинала” от лицата с представителна власт и датирано копие от решение на общото събрание на съдружниците за закупуване на дялове. При други юридически лица, включително чуждестранни юридически лица, техните представители следва да удостоверят своята представителна власт с документи съгласно приложимите закони (напр. удостоверение от съответния регистър за актуално състояние на представляваното юридическо лице) – в оригинал или нотариално заверен препис.

При упълномощаване, пълномощникът представя нотариално заверено пълномощно, даващо право на извършване на управителни и разпоредителни действия с финансови инструменти, както и копие от личен документ на упълномощителя и личен документ на пълномощника.

С оглед удостоверяване на самоличността на клиента и произхода на предоставените средства, Управляващото дружество може да изиска и допълнителни данни и/или документи.

Условията и реда за сключване на договор по електронен път и присъствено в офисите осигурени от управляващото дружество, са достъпни и на адрес www.elana.net , **Елана Фонд Мениджмънт, Взаимни фондове, Как да инвестирам.**

2.9.2. Поръчки

Емитирането (продажба) и обратното изкупуване на дялове на Фонда се извършва чрез подаване на подаване на поръчка в офисите, осигурени от Управляващото дружество или дистанционно, чрез платформата Елана on-line.

2.9.2.1. Поръчка за емитиране (продажба) на дялове.

Поръчката за покупка на дялове е по образец на Управляващото дружество.

Поръчката за покупка на дялове се счита за направена само ако са изпълнени кумулативно следните условия:

1. проверена е самоличността на клиента,
2. предоставена е цялата необходима информация във връзка с изпълнението на поръчката и

3. при поръчка за покупка на дялове - сумата за изпълнение на поръчката е внесена или е постъпила по сметката на Фонда.

Сумата за изпълнение на поръчката може да бъде внесена, както следва:

- В брой, в офиса (гишетото), където се подава поръчката;
- По открита на името на Фонда банкова сметка в евро при „Юробанк България” АД, град София, BIC BPBIBGSF, IBAN BG74 BPBI 7942 1426 7379 01
- По открита на името на Фонда банкова сметка в евро при „Юробанк България” АД, град София, BIC BPBIBGSF, IBAN BG92 BPBI 7942 1026 7379 01

Съгласно Закона за ограничаване на плащанията в брой, плащанията на територията на страната се извършват само чрез банков превод или внасяне по платежна сметка, когато са на стойност, равна на или надвишаваща 5 000 евро или тяхната равностойност в чужда валута.

При разминаване между датата на подаване на поръчката и датата, на която са изпълнени посочените по-горе условия, поръчката се счита за направена към по-късната от двете дати и се изпълнява по цена, определена за съответната по-късна дата.

Поръчките за емитиране (продажба) на дялове на Фонда, подадени преди 16:00 часа на работния ден се считат подадени в същия този ден. Поръчките за емитиране (продажба) на дялове на Фонда, подадени след 16:00 часа на работния ден, се считат подадени на следващия работен ден.

Поръчката за емитиране (продажба) на дялове се анулира, в случай че сумата за изпълнение на поръчката не постъпи по банковата сметка на Фонда в срок от 7 дни от подаването на поръчката.

Поръчката се изпълнява до размера на внесената от инвеститора сума, след приспадане на приложимите банкови такси и комисиони, разделена на определената емисионна стойност на един дял. Фондът издава частични дялове.

Срокът за изпълнение на поръчка за емитиране (продажба) на дялове е до седем дни след датата на подаване. Поръчките, подадени преди 16 ч. на работния ден, могат да бъдат отменени до 16 ч. на същия ден, а поръчките, подадени след този час могат да бъдат отменени до 16 ч. на следващия работен ден.

Удостоверителни документи за вноските срещу записаните дялове са вноската бележка или платежното нареждане.

Всички срокове за изпълнение и оттегляне за поръчки подадени на гише важат и за поръчки подадено дистанционно.

При преминаване от една колективна инвестиционна схема или друго предприятие за колективно инвестиране в друга колективна инвестиционна схема или друго предприятие за колективно инвестиране, управлявани от Управляващото дружество, чрез поръчка за обратно изкупуване и последваща поръчка за записване на дялове в размер на нетната сума от обратното изкупуване, отпадат разходите за емитиране. Поръчките се изпълняват по нетна стойност на активите на един дял. В тези случаи поръчката за записване на дялове се генерира автоматично, а клиентът подава поръчка за обратно изкупуване с основание „прехвърляне към [наименование на съответния фонд]“

2.9.2.2. Поръчки за обратно изкупуване на дялове

Поръчки за обратно изкупуване на дялове от Фонда се подават в офисите (гишетата), осигурени от Управляващото дружество или дистанционно чрез Елана on-line. Поръчката за обратно изкупуване на дялове е по образец на Управляващото дружество.

Поръчката се счита за направена само ако са изпълнени кумулативно следните условия-проверена е самоличността на клиента и е предоставена цялата необходима информация във връзка с изпълнението на поръчката.

Поръчката за обратно изкупуване на дялове се анулира, в случай че в рамките на 7 дни клиентът не предостави цялата необходима информация.

Плащанията по поръчки за обратно изкупуване се извършва от Управляващото дружество в полза на притежателите на дялове :

- по изрично посочена от притежателя на дялове и идентифицирана от Управляващото дружество банкова сметка;
- на каса в офисите (гишетата), осигурени от Управляващото дружество за приемане на поръчки за емитиране (продажба) и обратно изкупуване на дялове на Фонда.

В работния ден, следващ деня, в който поръчката е направена, на база на изчислената цена на обратно изкупуване, се извършва регистрация в Централен депозитар на обратно изкупените дялове. След приключил сетълмент на сделката, в рамките на 10 дни от датата на подаване на поръчката, се извършва и плащането на стойността по поръчката за обратно изкупуване по сметката, която клиентът е посочил или на каса в офисите (гишета), осигурени от Управляващото дружество. Съгласно Закона за ограничаване на плащанията в брой, плащанията на територията на страната се извършват само чрез банков превод или внасяне по платежна сметка, когато са на стойност, равна на или надвишаваща 5 000 евро или тяхната равностойност в чужда валута.

Инвеститорът може да отмени поръчка за обратно изкупуване в офисите (гишетата), осигурени от Управляващото дружество за приемане на поръчки, или чрез Елана онлайн, до 16 часа в деня на подаването.

При преминаване от една колективна инвестиционна схема или друго предприятие за колективно инвестиране в друга колективна инвестиционна схема или друго предприятие за колективно инвестиране, управлявани от Управляващото дружество, чрез поръчка за обратно изкупуване и последваща поръчка за записване на дялове в размер на нетната сума от обратното изкупуване, отпадат разходите за емитиране. Поръчките се изпълняват по нетна стойност на активите на един дял. В тези случаи поръчката за записване на дялове се генерира автоматично, а клиентът подава поръчка за обратно изкупуване с основание „*прехвърляне към [наименование на съответния фонд]*“

2.9.3. Предоставяне на потвърждение

Управляващото дружество е длъжно при първа възможност, но не по-късно от края на първия работен ден, следващ изпълнението на поръчката, да предостави на лицето, подало поръчката, потвърждение за изпълнение по начин, посочен от заявителя: в офис на Управляващото дружество или на електронна поща (e-mail).

2.9.4 Обстоятелства, при които може да бъде спряно обратното изкупуване

По решение на Съвета на директорите Управляващото дружество може временно да спре обратното изкупуване на дялове на Фонда само в изключителни случаи, ако обстоятелствата го

налагат и спирането е оправдано с оглед на интересите на притежателите на дялове, включително в следните случаи:

1. когато на регулиран пазар, на който съществена част от активите на Фонда са допуснати или се търгуват, сключването на сделки е прекратено, спряно или е подложено на ограничения – за срока на спирането, или ограничаването;

2. когато не могат да бъдат оценени правилно активите или пасивите на Фонда или Управляващото дружество не може да се разпорежда с активите на Фонда, без да увреди интересите на притежателите на дялове – докато трае невъзможността;

3. от момента на вземане на решение за прекратяване или преобразуване чрез сливане или вливане на Договорния Фонд при условията и по реда на Глава XIV от ЗДКИСДПКИ– до приключване на процедурата;

4. в случай на разваляне на договора с банката – депозитар поради неизпълнение на задълженията ѝ по него, отнемане на лиценза за банкова дейност на банката - депозитар или налагане на други ограничения на дейността ѝ, 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 спира продажбата (емитирането) на дялове на Фонда, в случай че временно е преустановило обратното изкупуване на дялове. 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 КФН, Банката Депозитар, както и притежателите на дялове във Фонда за взетото решение за спиране на обратното изкупуване до края на работния ден, съответно уведомява за възобновяване на обратното изкупуване до края на работния ден, предхождащ възобновяването.

Управляващото дружество уведомява притежателите на дялове във Фонда за взетото решение за спиране на обратното изкупуване до края на работния ден, съответно за възобновяване на обратното изкупуване до края на работния ден, предхождащ възобновяването, като оповестява на интернет страницата си своето решение.

Управляващото дружество уведомява лицата, на които е делегирало извършване на действия по продажбата и обратното изкупуване на дялове на Фонда, като им нарежда да прекратят приемането на поръчки за записване и обратно изкупуване за срока на спирането.

В случай че се налага удължаване на срока на спиране обратното изкупуване, Управляващото дружество уведомява за това Комисията и Банката депозитар, не по-късно от 7 дни преди изтичането на първоначално определения от него 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 дялове, по банковата им сметка или на касата на дружеството до края на работния ден, в който е взето решение за спиране на емитирането на дялове.

Обратното изкупуване се възобновява от Съвета на директорите на 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.

Емисионната стойност и цената на обратно изкупуване след възобновяване на обратното изкупуване се обявява в деня, предхождащ възобновяването така както е посочено в т. 2.13.3 от Проспекта.

2.10. Правила за определяне и използване на дохода

Информацията за дохода от дяловете на Фонда се използва за:

- Осигуряване на пълна прозрачност и текущо представяне на дейността на Фонда и стойността на инвестицията в неговите дялове;
- Предоставяне на информация на притежателите на дялове и потенциални инвеститори за изменението на нетната стойност на активите на един дял на Фонда
- Сравняване на резултатите от дейността на Фонда през различни отчетни периоди.

Методологията за определяне на дохода от дялове на Фонда се основава на изменението на нетната стойност на активите на един дял. Нетната стойност на активите на един дял се определя като нетната стойност на активите на Фонда се раздели на броя на дяловете на Фонда в обращение в момента на определянето.

Доходът на дял на годишна база на Фонда се определя на база на промяната на нетната стойност на активите за един дял от даден момент до настоящ момент, чрез корекция с броя дни, през които са държани книжата, умножено по броя дни в годината.

Договорният Фонд не разпределя доход, включително дохода съгласно заверения от регистриран одитор годишен финансов отчет на Фонда, между притежателите на дялове. Управляващото дружество реинвестира дохода на Договорния Фонд в неговата дейност с оглед нарастване на нетната стойност на активите на Фонда, в интерес на притежателите на дялове от 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 КФН и вътрешните актове на Фонда.

2.11. Инвестиционните цели, инвестиционната политика, ограничения на инвестиционната политика, похватите и инструментите за ползване на заеми

2.11.1. Инвестиционни цели

Основна цел на Фонда е осигуряване на притежателите на дялове запазване и дългосрочно нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на максимално възможен доход при поемане на високо ниво на риск при осигуряване на добра ликвидност на дяловете.

За постигане на инвестиционните цели ще се прилага стратегия за активно управление на портфейла от ценни книжа, финансови активи и парични средства.

За постигане на основните си инвестиционни цели Фондът може да прилага подходящи стратегии за предпазване от пазарен, валутен и други рискове (“хеджиране”): сделки с опции, фючърси, суапове и други деривати.

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 Фонда, по решение на съвета на директорите на Управляващото

дружество, могат да бъдат трансформирани без ограничение в банкови депозити. Максималният срок, в който е допустима тази трансформация, е 12 месеца.

2.11.2. Инвестиционна политика

Инвестиционната стратегия на Фонда предвижда активно инвестиране предимно в акции на чуждестранни емитенти, опериращи основно на развити пазари и в по-малка степен на развиващи се пазари, и опериращи в сектора на недвижимите имоти. При вземането на инвестиционни решения, Управляващото дружество ще анализира и ще избира конкретни емитенти, съобразно тяхното финансово състояние, тенденции за развитие и кредитна история.

2.11.3. Ограничения на инвестиционната политика и структура на портфейла

№	ВИДОВЕ ИНСТРУМЕНТИ (АКТИВИ)	ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ СПРЯМО РАЗМЕРА НА ОБЩИТЕ АКТИВИ НА ФОНДА
1.	акции в дружества, търгуеми права и други прехвърляеми ценни книжа, еквивалентни на акции в дружества, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 152 ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в Република България, функциониращ редовно, признат и публично достъпен	до 10%
2.	акции в дружества, търгуеми права и други прехвърляеми ценни книжа, еквивалентни на акции в дружества, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 152 ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в държава членка, функциониращ редовно, признат и публично достъпен, както и допуснати за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, функциониращ редовно, признат и публично достъпен, който е включен в списък, одобрен от Комисията по предложение на заместник-председателя и/или е посочен в правилата на Фонда	до 100%
3.	Дялове на колективни инвестиционни схеми и/или на други предприятия за колективно инвестиране, които отговарят на условията на чл. 4, ал. 1 от ЗДКИСДПКИ, независимо от това дали са със седалище в държава членка, при условие, че другите предприятия за колективно инвестиране отговарят на условията в чл.38, ал. 1, т.5, б."а" и б."б" от ЗДКИСДПКИ	до 10%
4.	а) прехвърляеми ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани или гарантирани от Република България, друга държава членка или трета държава, техни регионални и местни органи, или публична международна организация, в която членува поне една държава членка, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 152 ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в Република България, функциониращ редовно, признат и публично достъпен или друга държава членка или допуснати за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, функциониращ редовно, признат и публично достъпен, който е включен в списък, одобрен от Комисията по предложение на заместник-председателя и/или е посочен в правилата на Фонда; б) облигации, други дългови ценни книжа и инструменти на паричния пазар, допуснати до търговия или търгувани на регулиран пазар по чл. 152 ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в Република България, функциониращ редовно, признат и публично достъпен или друга държава членка или допуснати за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, функциониращ редовно, признат и публично достъпен, който е включен в списък, одобрен от Комисията по предложение на заместник-председателя и/или е посочен в правилата на Фонда	до 100%
5.	наскоро издадени прехвърляеми ценни книжа, 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 официален пазар на фондова борса или друг	до 30%

	регулиран пазар, функциониращ редовно, признат и публично достъпен, който е включен в списък, одобрен от Комисията по предложение на заместник-председателя и/или е посочен в правилата на Фонда.	
6.	деривативни финансови инструменти, включително еквивалентни на тях инструменти, задълженията по които могат да бъдат изпълнени чрез парично плащане, търгувани на регулиран пазар в Република България, функциониращ редовно, признат и публично достъпен, друга държава членка или трета държава, функциониращ редовно, признат и публично достъпен, който е включен в списък, одобрен от Комисията по предложение на заместник-председателя и/или е посочен в правилата на Фонда, както и деривативни финансови инструменти, търгувани на извънборсови пазари, които отговарят на законовите изисквания съгласно чл. 38, ал. 1, т. 8 от ЗДКИСДПКИ	до 10%
7.	Влогове в кредитни институции, които отговарят на изискванията на закона съгласно чл. 38, ал. 1, т. 6 от ЗДКИСДПКИ	до 100%
8.	прехвърляеми ценни книжа и инструменти на паричния пазар, различни от тези по т.1–7	до 10%

Управляващото дружество не може да инвестира повече от 5 на сто от активите на Фонда в прехвърляеми ценни книжа или в инструменти на паричния пазар, издадени от едно лице.

Управляващото дружество не може да инвестира повече от 20 на сто от активите на Фонда във влогове в една кредитна институция.

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 кредитна институция по чл. 38, ал. 1, т. 6 ЗДКИСДПКИ, а в останалите случаи - 5 на сто от активите.

Управляващото дружество може да инвестира до 10 на сто от активите на Фонда в прехвърляеми ценни книжа или в инструменти на паричния пазар, издадени от едно лице, при условие че общата стойност на инвестициите в лицата, в които се инвестират повече от 5 на сто от активите на Фонда, не надвишава 40 на сто от активите на Фонда. Ограничението по изречение първо не се прилага относно влоговете в кредитни институции, върху които се осъществява пруденциален надзор, както и към сделките с извънборсово търгувани деривативни финансови инструменти с тези институции.

Общата стойност на инвестициите в прехвърляеми 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 на Фонда.

Управляващото дружество може да инвестира до 35 на сто от активите на Фонда в прехвърляеми ценни книжа и инструменти на паричния пазар, издадени от едно лице, ако ценните книжа и инструментите на паричния пазар са издадени или гарантирани от Република България, друга държава членка, от техни регионални или местни органи, от трета държава или от публична международна организация, в която членува поне една държава членка.

Управляващото дружество може да инвестира до 25 на сто от активите на Фонда в покрити облигации. Общата стойност на инвестициите по изречение първо, надхвърлящи ограничението от 5 на сто за експозиции към един емитент, не може да надхвърля 80 на сто от активите на Фонда

Инвестиционните ограничения, описани по-горе, не могат да бъдат комбинирани, когато в резултат на това комбиниране общата стойност на инвестициите на Фонда в прехвърляеми 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, ще надвиши 35 на сто от активите му.

Дружествата, включени към една група за целите на съставяне на консолидиран финансов отчет съгласно признатите счетоводни стандарти, се разглеждат като едно лице при прилагане на ограниченията за инвестиране.

Общата стойност на инвестициите в прехвърляеми ценни книжа или инструменти на паричния пазар, емитирани от дружествата в една група, не може да надхвърля 20 на сто от стойността на активите на Фонда.

Договорният Фонд не може да придобива повече от:

1. десет на сто от акциите без право на глас, издадени от едно лице;
2. десет на сто от облигациите или други дългови ценни книжа, издадени от едно лице;
3. двадесет и пет на сто от дяловете на една колективна инвестиционна схема или друго предприятие за колективно инвестиране, което отговаря на изискванията на чл. 4, ал. 1 ЗДКСИПДКИ;
4. десет на сто от инструментите на паричния пазар, издадени от едно лице.

Ограниченията не се прилагат, когато в момента на придобиване на посочените инструменти Управляващото дружество не може да изчисли брутната сума на дълговите ценни книжа, на инструментите на паричния пазар или нетната стойност на емитираните ценни книжа.

Управляващото дружество може да инвестира не повече от 10 на сто от активите на Фонда в дяловете на едно и също предприятие за колективно инвестиране независимо дали е със седалище в държава членка или не.

Общият размер на инвестициите в дялове на предприятия за колективно инвестиране, различни от колективна инвестиционна схема, не може да надхвърля 10 на сто от активите на Фонда.

Ограниченията не се прилагат, когато се упражняват права на записване, произтичащи от ценни книжа и инструменти на паричния пазар, които са част от активите на Фонда.

Общата стойност на експозицията на Фонда, свързана с деривативни финансови инструменти, не може да бъде 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.

При нарушение на инвестиционните ограничения по настоящият Проспект и ЗДКИСДПКИ по причини извън контрола на управляващото дружество или в резултат на упражняване права на записване, Управляващото дружество приоритетно, но не по-късно от шест месеца от възникване на нарушението, чрез сделки за продажба привежда активите си в съответствие с инвестиционните ограничения, като отчита интересите на притежателите на дялове. В тези случаи Управляващото дружество е длъжен в 7-дневен срок от извършване на нарушението да уведоми КФН, като предостави информация за причините за възникването му и за предприетите мерки за отстраняването му. Информация за предприетите мерки не се представя, ако нарушението е отстранено до представяне на уведомлението.

Договорният фонд може да инвестира в деривативни финансови инструменти при спазване на изискванията на чл. 45, ал. 8, 10 и 11 от ЗДКИСДПКИ и при условие, че експозицията на базовите активи кумулативно не надхвърля ограниченията по чл. 45 от ЗДКИСДПКИ.

Договорният фонд може да използва техники и инструменти, свързани с прехвърляеми ценни книжа и инструменти на паричния пазар за ефективно управление на портфейл, представляващи договори за покупка или продажба на финансови инструменти с уговорка за обратно изкупуване (репо сделки), при условие че сделките са икономически подходящи, рисковете, произтичащи от тях, са адекватно идентифицирани в процеса на управление на риска и при условие, че служат за изпълнение на поне една от следните цели:

1. намаляване на риска;
2. намаляване на разходите;
3. генериране на допълнителни приходи за Договорния фонд с ниво на риска, което съответства на рисковия му профил и на правилата за диверсификация на риска.

2.11.4. Ред за привличане на заемни средства от фонда

Управляващото дружество и банката депозитар, когато действат за сметка на Договорния фонд, не могат да ползват заеми. Фондът, с разрешение от Комисията по предложение на заместник-председателя, може да ползва заем ако едновременно са изпълнени следните условия:

1. заемът да е необходим за покриване на задълженията по обратното изкупуване на дялове на Фонда;
2. заемът да не надвишава 10 на сто от активите на Фонда;
3. срокът на заема да е не по-дълъг от 3 месеца;
4. условията на договора за заем да не са по-неблагоприятни от обичайните за пазара.
5. заемодател по заема да бъде банка, с изключение на банката депозитар.

Договорният фонд може да придобива чуждестранна валута посредством компенсационен заем с цел ефективно управление на разходите. Експозицията на Фонда по компенсационния заем не може да надхвърля 10 на сто от активите му.

Средствата от компенсационния заем могат да бъдат използвани за:

1. плащане на подадените поръчки за обратно изкупуване на дялове на Фонда извън територията на Република България;
2. покупка на инструменти по чл. 38 ЗДКИСДПКИ.

Ползването на заем без предварително разрешение на Комисията е недействително спрямо притежателите на дялове. Заемът не се взема предвид при изчисляване на нетната стойност на активите на Фонда.

2.12. Правила за оценка на активите

Правилата за оценка на активите са приложени към Проспекта и са неразделна част от него. (Приложение №1)

2.13. Определяне на нетната стойност на активите

Нетната стойност на активите на Фонда за целите на определяне на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване се изчислява като от стойността на всички активи, изчислени

съгласно Правилата за оценка на портфейла и определяне нетната стойност на активите, се извади стойността на текущите пасиви (задълженията).

Изчисляване на нетната стойност на активите на Фонда и на нетната стойност на активите на един дял се извършва съгласно Правилата за оценка. При изчисляване на нетната стойност на активите на един дял емисионната стойност и цената на обратно изкупуване се закръглят до четвъртото число след десетичния знак. Нетната стойност на активите се изчислява в евро.

2.13.1. Честота на изчисляване на нетната стойност на активите, нетната стойност на един дял, емисионната стойност и цената на обратното изкупуване на дялове на фонда

Нетната стойност на активите, нетната стойност на активите на един дял, емисионната стойност и цената на обратното изкупуване се изчисляват и обявяват всеки работен ден. Процедурата по изчисляването на нетната стойност на активите за даден работен ден, за целите на изчисляване на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване за поръчки, подадени в този работен ден, приключва до 13:30 часа на следващия работен ден. При изчисляването на нетната стойност на активите се извършва и начисляване на дължимите възнаграждения на управляващото дружество и банката-депозитар.

2.13.2. Такси, свързани с емитирането и обратното изкупуване на дяловете

Управляващото дружество предлага дяловете на Фонда на инвеститорите по емисионна стойност, основана на нетната стойност на активите на дял, увеличена с разходите по емитирането в размер, както следва:

(а) 2,5 на сто от нетната стойност на активите на един дял – ако инвестираната сума от едно лице е до EUR 49 999.99 (четиридесет и девет хиляди деветстотин деветдесет и девет евро и деветдесет и девет евроцента), включително;

(б) 1,5 на сто от нетната стойност на активите на един дял – ако инвестираната сума от едно лице е от EUR 50 000.00 (петдесет хиляди евро), до EUR 149 999.99 (сто четиридесет и девет хиляди деветстотин деветдесет и девет евро и деветдесет и девет евроцента), включително;

(в) 0,5 на сто от нетната стойност на активите на един дял – ако инвестираната сума от едно лице е от EUR 150 000.00 (сто и петдесет хиляди евро), до EUR 249 999.99 (двеста четиридесет и девет хиляди деветстотин деветдесет и девет евро и деветдесет и девет евроцента), включително;

(г) без разходи по емитирането – ако инвестираната сума от едно лице е равна на или по-голяма от EUR 250 000.00 (двеста и петдесет хиляди евро).

„Инвестирана сума” означава общата сума, внесена от едно лице по всички подадени от него поръчки за покупка на дялове от Фонда, след приспадане на сумите от изпълнени поръчки за обратно изкупуване. По-ниският размер на разходите се прилага считано от и включително за поръчката, с която се преминава съответният праг.

Приема се, че инвестициите са от едно лице, когато са извършени от пенсионните фондове, управлявани от едно и също пенсионноосигурително дружество, както и от колективните инвестиционни схеми и/или други предприятия за колективно инвестиране, управлявани от едно и също управляващо дружество. Приема се, че инвестициите са от едно лице и когато са извършени от застрахователните дружества от една и съща група.

Управляващото дружество е задължено, по искане на притежателите на дялове, да изкупува обратно дяловете на Фонда. Обратното изкупуване на дяловете се извършва по цена, равна на нетната стойност на активите на един дял.

При преминаване от една колективна инвестиционна схема или друго предприятие за колективно инвестиране в друга колективна инвестиционна схема или друго предприятие за колективно инвестиране, управлявани от Управляващото дружество, чрез поръчка за обратно изкупуване и последваща поръчка за записване на дялове в размер на нетната сума от обратното изкупуване, отпадат разходите за емитиране. Поръчките се изпълняват по нетна стойност на активите на един дял. В тези случаи поръчката за записване на дялове се генерира автоматично, а клиентът подава поръчка за обратно изкупуване с основание „прехвърляне към [наименование на съответния фонд]“

За сметка на инвеститорите са банковите такси и комисиони за превод на сумите при записване (емитиране) и обратно изкупуване на дялове, когато преводът е в евро от/към страна извън Европейското икономическо пространство или в щатски долари.

2.13.3. Начините, местата и честотата на публикуване на нетната стойност на активите, емисионната стойност и цената на обратно изкупуване

Своевременно след изчисляването на нетната стойност на активите на един дял, емисионната стойност и цената за обратно изкупуване, Управляващото дружество оповестява тези данни:

- на електронните страници в Интернет на управляващото дружество и на Българската асоциация на управляващите дружество (БАУД);
- на местата, където се подават поръчки за покупка и обратно изкупуване на дялове на Фонда и се осъществяват контактите с инвеститорите;

В допълнение Управляващото Дружество публикува на своята страница в Интернет и представя на КФН обобщена информация за обявените емисионни стойности и цени на обратно изкупуване на дяловете на Договорния фонд един път месечно, в срок до три работни дни след края на месеца.

2.14. Възнаграждения, платими от Договорния фонд

За сметка на Фонда са следните разходи:

- Възнаграждението на Управляващото дружество, което се събира съгласно Правилата на Фонда;
- Възнаграждението на банката-депозитар, съгласно сключения Договор за депозитарни услуги;
- Всички разходи по учредяването на Фонда, включително такси за Комисията за издаване на разрешение за организиране и управление на Фонда, такса на Централния депозитар за регистрация на дяловете на Фонда, такса на Агенция по вписванията за вписване на Фонда в регистър БУЛСТАТ;
- Възнаграждения и такси на банки, инвестиционни посредници, регулирани пазари и др., свързани с инвестиране на активите на Фонда. Доколкото Фондът има право да инвестира в други предприятия за колективно инвестиране, той непряко поема и разходи, свързани с таксата за управление и/или такса за успех, дължима от съответни фондове, в които инвестира. За сметка на Фонда също така са и разходите за записване и обратно изкупуване на дялове от другите предприятия за колективно инвестиране, в които Фондът инвестира, когато Фондът участва на първичния пазар.
- Възнаграждението на регистриран одитор за предоставени на Фонда одиторски услуги;

- Разходите за реклама и маркетинг на Фонда, за контакти с инвеститорите, за услуги, свързани с разпространяването на информация за Фонда, за публикации и съобщения;
- текущи такси, свързани с признаването, регистрацията, организирането и регулирането на дейността на Фонда, като такси за надзор, членство и др. подобни към Комисията, ЦД АД и други държавни органи и институции, такси за използване на търговски марки, такси, свързани със задължението за идентификационен код (LEI);
- възнаграждения за консултантски услуги;
- съдебни и други разходи, свързани със защита интересите на притежателите на дялове в Фонда, както и други извънредни разходи, свързани с дейността на Фонда.

Когато Управляващото Дружество инвестира активите на Фонда в дялове на колективни инвестиционни схеми или предприятия за колективно инвестиране, управлявани пряко или по делегация от същото или от друго дружество, с което Управляващото дружество е свързано чрез общо управление или контрол, или чрез значително пряко или непряко участие, Управляващото дружество или другото дружество нямат право да събира такси за продажбата и обратното изкупуване дяловете на Фонда.

За управлението на Фонда Управляващото дружество получава годишно възнаграждение в размер на **2 на сто** от средната годишна нетна стойност на активите на Фонда. Дължимото възнаграждение се начислява ежедневно и се изплаща в началото на месеца, следващ месеца, за който възнаграждението се дължи.

Управляващото дружество може да се откаже от част от това възнаграждение. По своя преценка в определени дни Управляващото Дружество може да не начисли никакво или да начисли по-малко от допустимото възнаграждение.

Възнаграждението на банката депозитар се определя като такси и комисионни за определени операции съгласно договора за депозитарни услуги, например такси и комисионни за съхранение и управление на финансови инструменти, за трансфери при сделки с финансови инструменти, за контрол при изчисляване на нетната стойност на активите на Фонда. Освен това управляващото дружество, действащо за сметка на Фонда, възстановява на банката-депозитар заплатените от нея такси и разноски на трети страни, във връзка с изпълнение на правомощията ѝ по договора и дадените от управляващото дружество нареждания.

Управляващото дружество си възстановява разходите по учредяването на Фонда след достигане на нетна стойност на активите на Фонда от 1 000 000 евро.

2.15. Информация относно политика за обезпечение

При използване на техники за ефективно управление на портфейла и при сключване на сделки с извънборсово търгувани деривативни инструменти, Фондът може да получава обезпечение с цел намаление на риска от неплатежоспособност на контрагента. Всяко обезпечение, което Фондът получава за тази цел, следва да съответства на приложимото законодателство и по-специално по отношение на изискванията за ликвидност, оценяване, качество на емитента, корелацията и риска, свързан с управление на обезпечението. Полученото обезпечение трябва по всяко време да отговаря на следните критерии:

1. ликвидност - всяко получено обезпечение, с изключение на паричните средства, трябва да е с висока ликвидност и да се търгува на регулиран пазар или многостранна система за търговия с прозрачно определяне на цените, така че да може да бъде продадено бързо на цена, близка до неговата оценка преди продажбата; полученото обезпечение следва да отговаря на изискванията на чл. 49 ЗДКИСДПКИ;

2. оценяване - полученото обезпечение следва да бъде оценявано най-малко един път на ден. да бъде оценявано най-малко веднъж дневно. Активи с висока волатилност не се приемат като обезпечение, освен ако е предвиден достатъчно консервативен процент, с който се намалява предоставеното обезпечение (haircut);
3. качество на емитента – полученото обезпечение следва да бъде с високо качество;
4. корелация - обезпечението, получено от Фонда, следва да бъде издадено от субект, който е независим от контрагента по сделката и който се очаква да не прояви силна зависимост от резултатите от дейността на контрагента;
5. диверсификация на обезпечението - обезпечението следва да бъде диверсифицирано по отношение на държави, пазари и емитенти, като рискът за даден емитент не надхвърля 20 % от нетната стойност на активите на Фонда;
6. рисковете, свързани с управлението на обезпечението - тези рискове следва да са идентифицирани, управлявани и смекчени посредством процеса за управление на риска;
7. при прехвърляне на дял полученото обезпечение се държи от банката депозитар на Фонда;
8. Фондът може да пристъпи към изпълнение върху полученото обезпечение по всяко време без позоваване на насрещната страна или одобрение от нея.

Управляващото дружество приема като обезпечение за сметка на Фонда:

1. Парични средства;
2. Облигации, издадени или гарантирани от държава членка или друга държава, страна по Споразумението за Организацията за икономическо сътрудничество и развитие, техни централни банки, техни органи на местното самоуправление, от Европейската централна банка, Европейската инвестиционна банка или от публична международна организация, в която членува поне една държава членка, както и квалифицирани дългови ценни книжа, издадени или гарантирани от трети държави с кредитен рейтинг, не по-нисък от инвестиционен, присъден от агенция за кредитен рейтинг, регистрирана или сертифицирана съгласно Регламент (ЕС) № 1060/2009.

Управляващото дружество определя изискуемата степен на обезпечение в съответствие с приложимите за Фонда лимити за риск към контрагента и отчитайки естеството и характеристиките на сделките, контрагента и неговата кредитоспособност и преобладаващите пазарни условия.

Управляващото дружество на Фонда прави намаление на предоставеното обезпечение (haircut), като взема предвид следните фактори: вид на полученото обезпечение; матуритет на обезпечението (ако е приложимо); кредитен рейтинг на емитента на обезпечението (ако е приложимо).

Допълнително намаление (haircut) на предоставеното обезпечение може да бъде направено, когато то е във валута, различна от евро.

Непаричното обезпечение се съхранява по подсметка на Фонда при неговия банката депозитар. То не може да се продава, реинвестира или залага. Фондът може да продава финансовите инструменти, предоставени като обезпечение, в случаите, когато насрещната страна не е изпълнила свои задължения по договора за репо сделка и съгласно договора неизпълнението дава такова право на Фонда.

Паричните средства, приети като обезпечение, могат да бъдат инвестирани само по следния начин:

1. да бъдат вложени на депозит в лице по чл. 38, ал. 1, т. 6 ЗДКИСДПКИ;
2. да бъдат инвестирани във висококачествени държавни ценни книжа;
3. да бъдат използвани за целите на обратни репо сделки, при условие че сделките са с кредитни институции, които са обект на пруденциален надзор, и че Фондът по всяко време може да получи обратно пълната парична сума заедно с дължимите лихви.
4. да бъдат инвестирани в краткосрочни фондове на паричния пазар.

Паричните средства, приети като обезпечение, се инвестират при спазване на принципите за диверсификация, приложими към непаричното обезпечение.

Фондът може да претърпи загуби при инвестиране на полученото парично обезпечение, ако стойността на направената инвестиция се понижи. Той ще бъде задължен да покрие разликата в стойността между първоначално полученото обезпечение, подлежащо на връщане на контрагента, и получената от продажбата на инвестицията сума, което ще доведе до загуба за Фонда.

Управляващото дружество не възнамерява да получава обезпечение за сметка на Фонда в размер по-голям от 30 на сто активите на Фонда.

Към настоящия момент Управляващото дружество не сключва договори за покупка или продажба на финансови инструменти с уговорка за обратно изкупуване (репо) сделки. В случай че такива техники за управление на портфейла бъдат използвани в бъдещ момент, те ще бъдат съобразени с действащите нормативни изисквания, като Управляващото дружество съответно ще актуализира Проспекта.

2.16. Информация относно намерението на договорния фонд да използва завишени ограничения за диверсификация, посочени в чл. 46, ал. 1 ЗДКИСДПКИ, и описание на изключителните пазарни условия, обосноваващи такава инвестиция.

Управляващото дружество не възнамерява да използва завишени ограничения за диверсификация съгласно чл. 46, ал. 1 от ЗДКИСДПКИ.

2.17. Информация за използвания метод за изчисляване на общата рискова експозиция, в случай че в инвестиционната политика на Фонда изрично е предвидена възможността за инвестиране в деривативни финансови инструменти.

За определяне на общата рискова експозиция, свързана с деривативни финансови инструменти, се използва методът на поетите задължения, препоръчан в Насоките на CESR за измерване на риска и изчисляване на общата рискова експозиция и риска на насрещната страна при колективните инвестиционни схеми (CESR/10-788.) При прилагането на метода на поетите задължения за изчисляване на общата рискова експозиция на колективна инвестиционна схема стойността на всяка позиция в деривативен финансов инструмент се приравнява на пазарната стойност на еквивалентна позиция в базовия актив на този деривативен инструмент.

2.18. Делегиране на функции и дейности.

Управляващото дружество може да сключва договори, с които да делегира на трето лице изпълнението на свои функции и действия при спазване на изискванията на приложимото законодателство. Към датата на този Проспект Управляващото дружество не е делегирало на трето лице изпълнението на свои функции и действия.

3. Рисков профил и описание на рисковете, свързани с инвестирането в дялове на договорния фонд. Описание на рисковете, свързани с използването на техники за

ефективно управление на портфейла, включително риска на контрагента и потенциалните конфликти на интереси, както и последиците от тях за резултатите от дейността на договорния фонд

3.1. Рисков профил

Фондът е с високорисков профил.

3.2. Описание на основните рискове, свързани с дейността на Фонда

Понятието “риск” обикновено се свързва с несигурността за реализиране на желана или очаквана възвръщаемост на дадена инвестиция. Основно правило е, че очакванията за по-висока възвръщаемост се свързват с поемане на по-висок риск. Управлението на риска – неговото определяне и предприемането на действия за намаляването му, е основна функция от механизмите за защита интереса на инвеститорите.

Инвеститорите и притежателите на дялове във Фонда следва да са информирани за рисковете, отнасящи се до инвестиции в ценни книжа и финансови активи, за да могат лесно да определят рисковия си профил и да вземат инвестиционни решения на базата на своите индивидуални цели, ликвидни възможности, хоризонт за инвестиране, готовност за поемане на риск и др.

Рисковете, свързани с дейността на Фонда най-общо могат да бъдат разделени на общи (систематични) и несистематични рискове.

Систематичните рискове са общи за всички икономически субекти (в това число граждани и юридически лица) и зависят от колебанията в икономиката като цяло. Те са свързани с макросредата и тяхното влияние не може напълно да се неутрализира.

Несистематични рискове са пряко относимите към дейността на Фонда рискове, които зависят предимно от мениджмънта на управляващото дружество. За тяхното минимизиране се разчита на ефективността на вътрешно-фирмените дейности, което ще осигури възможности за преодоляване на евентуални негативни последици от настъпило рисково събитие.

Използването на репо сделки носи риск от неизпълнение на задълженията от насрещната страна. В такъв случай може да се стигне до реализация на обезпечението, при което постъпилата сума да не покрива изцяло натрупаното вземане. За да избегне загуби за Фонда, Управляващото дружество следи регулярно за пазарната стойност на обезпечението, така че във всеки момент тя да превишава договорената стойност на обратно изкупуване.

Потенциален конфликт на интереси може да възникне, ако насрещна страна е свързано лице с Управляващото дружество или неговите управляващи. Такъв конфликт може да доведе до загуби или пропуснати ползи за Фонда. Управляващото дружество осъществява ценообразуването на пазарен принцип, а управлението на обезпечението е стандартизирано без значение от лицето, което е насрещна страна.

СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Макроикономически риск

Макроикономическият риск се отнася за вероятността от влошаване на макроикономическата стабилност в дадена държава или регион. В резултат на това предпоставките за растеж пред икономическите субекти биха намалели, което би довело до намаляване на дохода от инвестиции във Фонда.

Управляващото дружество ще се стреми да намали негативното влияние на този риск върху стойността на дяловете на Фонда чрез инвестиране в държави с добри перспективи за растеж.

Суверенен кредитен риск

Суверенният кредитен риск представлява рискът от невъзможност или нежелание от страна на държава да посрещне предстоящите си плащания по емитиран дълг. Ако този риск се материализира, това би довело до значимо дестабилизиране на макроикономическата среда, което би повлияло негативно на стойността на дяловете на Фонда.

Ниското ниво на държавен дълг на Република България намалява до минимум кредитния риск на държавата. В допълнение, тази ниска задлъжнялост улеснява достъпа на България до средства на международните дългови пазари, което ще улесни общото управление на разходите на държавата.

Инвестиционна стратегия на Фонда също допринася за минимизирането на този риск, тъй като приоритет на Управляващото дружество ще бъде инвестициите в държави, които са изложени на нисък суверенен кредитен риск.

Пазарен риск

Пазарният риск представлява възможността да се реализират загуби от притежаването на дялове на Фонда поради неблагоприятни изменения в цените на ценните книги (ценови риск), пазарните лихвени нива (лихвен риск), валутните курсове (валутен риск), ликвидността (ликвиден риск) и инфлацията (инфлационен риск), които са валидни за всички пазарни участници и не могат да бъдат напълно минимизирани (диверсифицирани).

Ценови риск

Ценовият риск е възможността от неблагоприятни резки промени в цената на финансовите инструменти в следствие на публично оповестена информация или на друго събитие, което засяга емитентите на финансови инструменти.

Управляващото дружество основно инвестира в акции на компании, които се търгуват на развити международни фондови пазари, при които значими резки ценови промени са по-слабо вероятни поради високата ефективност на тези пазари.

Управляващото дружество минимизира този риск чрез диверсификация на портфейла на Фонда.

Лихвен риск

Лихвеният риск е възможността от намаляване на стойността на даден финансов инструмент в резултат на покачване на пазарните лихвени равнища. По принцип, покачването на лихвените равнища влияе неблагоприятно едновременно и на книжата с фиксиран доход (облигации) и на акциите.

Управляващото дружество ще се стреми на минимизира този риск чрез диверсификация на портфейла, както и може да осъществява сделки по хеджиране на лихвения риск.

Валутен риск

Валутният риск представлява възможността за негативно влияние върху възвръщаемостта от инвестициите във Фонда при промяна на съотношението между курса на две валути.

Управляващото дружество ще се стреми да ограничи въздействието на валутния риск на еврото спрямо други валути (основно американския долар) чрез хеджиране на позициите на Фонда.

Ликвиден риск

Ликвидният риск е възможността от загуби или пропуснати ползи от наложителни или принудителни продажби на активи при неблагоприятни пазарни условия (като например ниско търсене при наличието на свръхпредлагане). Ликвидният риск е пряко свързан с пазарната ликвидност, която отразява потенциалната възможност за покупка или продажба в кратки срокове и обичайни обеми на дадени инструменти на вторичния пазар.

Управляващото дружество се стреми да минимизира този риск чрез инвестиране предимно в компании с относително голям размер на свободно търгуемите акции и/или облигации.

Инфлационен риск

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на икономическите субекти и водят до намаляване на растежа на икономиката. Инфлационните процеси водят и до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Риск от инвестиране на развиващи се пазари

Рискът от инвестиране на развиващи се пазари е по-голям от този на развитите пазари поради няколко основни фактора, а именно, вероятност за отчуждаване на активи, конфискационно данъчно облагане, политическа или социална нестабилност, промяна във външната политика, наличие на по-малко публична достъпна информация относно емитентите и тяхното финансово представяне.

За да се възползва от по-големия потенциал за растеж, който е присъщ за компании от развиващите се пазари и за да минимизира рискът от инвестиране на такива пазари, Управляващото дружество възнамерява да има експозиции в компании от развиващи се пазари, които се търгуват на развити капиталови пазари чрез глобални депозитарни разписки (т.нар. GDRs) и американски депозитарни разписки (т.нар. ADRs).

ПОЛИТИЧЕСКИ РИСК

Политическият риск се свързва с риска от смяна на Правителството на една държава и промени в законодателната система, в частност данъчната уредба, което да доведе до допълнително облагане на доходите от инвестиции.

Политическата ситуация в страната може да се опише като стабилна. Правителството на България се стреми да следва политиката си за синхронизиране с ЕС, което изисква спазване на определени критерии, сред които е и законодателната стабилност. Ето защо рискът от изменение на нормативната база в по-дългосрочен план е минимален и се свежда до привеждане на българското законодателство в съответствие с европейското.

НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Фондът оперира в силно регулирана среда, което е предварително условие за намаляване на рисковете от операциите. Основен регулатор е КФН и в частност заместник-председателят, ръководещ управление “Надзор на инвестиционната дейност” в КФН. Допълнителен контрол се осъществява ежедневно и от банката депозитар.

Във връзка със силно променливата конюнктура на финансовите пазари в световен мащаб, освен изрично предвидените процедури в Правилата за управление на риска на договорния фонд, Управляващото дружество предприема допълнителни мерки във връзка с управлението на ликвидните и кредитните рискове, а именно:

- непрекъснат контрол и своевременно предоставяне на информация на отдел „Управление на активи” и изпълнителния директор за броя и размера на подадените поръчки за емитиране и обратно изкупуване на дялове за следващия работен ден;
- непрекъснато наблюдение на движенията на цените на финансовите инструменти от портфейла на фонда по време на борсовите сесии;
- проверка и уведомяване на изпълнителния директор за наличностите по бързоликвидни активи и техният относителен дял в общата сума на активите на договорния фонд.

Оперативен риск

Оперативният риск е рискът от загуба, породен от неподходящи или погрешни процеси, хора или системи, или от външни събития. В този контекст най-важните оперативни рискове са тези, свързани с пробиви във вътрешния контрол и в корпоративното управление. Такива пробиви могат да доведат до финансови загуби заради грешки, злоупотреби или ненавременен действие или бездействие или могат по друг начин да застрашат интересите на притежателите на дялове на Фонда. Възможността от изтичане на информация за операциите на Фонда към външни лица и евентуалната им злоупотреба със същата информация е важна част от оперативния риск. Оперативният риск се контролира чрез приемане и спазване на вътрешни правила за правата и задълженията на служителите като същевременно достъпът до системите, свързани с платежния процес, е ограничен. Процесът на вътрешен документооборот осигурява възможност за извършване на предварителен, текущ и последващ контрол върху операциите на Фонда.

Разновидност на оперативния риск са и рисковете в областта на информационните и комуникационните технологии (ИКТ). Управлението на рисковете в областта на ИКТ се извършва съгласно утвърдената от Управляващото дружество Рамка за управление на риска в ИКТ в съответствие с изискванията на Регламент (ЕС) 2022/2554 на Европейския парламент и на Съвета от 14 декември 2022 година относно оперативната устойчивост на цифровите технологии във финансовия сектор и за изменение на регламенти (ЕО) № 1060/2009, (ЕС) № 648/2012, (ЕС) № 600/2014, (ЕС) № 909/2014 и (ЕС) 2016/1011 (DORA), заедно с прилежащите ѝ политики, процедури и протоколи за сигурност (стратегия за оперативна устойчивост на цифровите технологии; политика за сигурност на информацията; политика за управление на ИКТ риска; политика за управление и докладване на ИКТ инциденти; политиката за непрекъснатост на дейността на ИКТ съгласно DORA; политика за управление на ИКТ риска, пораждан от трети страни; програма за тестване на оперативната устойчивост на ИКТ; други процедури и протоколи, свързани с изпълнението на DORA).

Ликвиден риск

Ликвидният риск се отнася до риска Фондът да не разполага с достатъчно средства за посрещане на своите задължения, а именно задължението за обратно изкупуване на продадените вече дялове. Рискът се свежда най-вече до евентуална невъзможност за реализиране на активите при подходяща цена и при сравнително приемливи срокове, отговарящи на засилилото се желание от страна на притежателите на дялове за продажбата им. Съгласно правилата на Фонда по решение на Съвета на директорите на Управляващото дружество само в изключителни случаи може временно да бъде спряно обратното изкупуване на дяловете на Фонда, ако обстоятелствата го налагат и спирането е оправдано с оглед на интересите на притежателите на дялове.

Кредитен риск

Това е рискът, свързан с неплащане от насрещна страна. Насрещната страна може да бъде страна по борсови и извънборсови сделки или депозитара на Фонда.

Сетълмент риск

Сетълмент риск е рискът, възникващ от възможността Фонда да не получи насрещни парични средства или финансови инструменти от контрагент на датата на сетълмент, след като те са изпълнили задълженията по дадени сделки към този контрагент. УД измерва този риск чрез стойността на всички неприключили сделки с една насрещна страна като процент от стойността на управлявания портфейл. Не се включват сделките сключени при условие на сетълмент DVP (доставка срещу плащане) и на пазари с функциониращ клирингов механизъм.

Според разпоредбите на съществуващото законодателство всички активи на Фонда се съхраняват в депозитар. Към момента това е „Юробанк България“ АД. Банката-депозитар няма право да прихваща свои вземания срещу Фонда за сметка на поверените ѝ от него парични средства и финансови инструменти и да използва за своя сметка предоставените ѝ за съхранение финансови инструменти. При обявяване на банката-депозитар в несъстоятелност, активите на Фонда не участват в масата на несъстоятелността. Следователно кредитен риск, свързан с банката-депозитар, не съществува.

Кредитен риск, свързан с Управляващото дружество

При отнемане на лиценза за извършване на дейност, при прекратяване или обявяване в несъстоятелност на Управляващото дружество, то предава на банката депозитар цялата налична при него информация и документация във връзка с управлението на фонда. До сключване на договор с друго управляващо дружество или до преобразуването на фонда чрез сливане или вливане банката-депозитар извършва по изключение управителни действия за период не по-дълъг от три месеца.

Риск от инвестиции в деривативни финансови инструменти

Управляващото дружество може да сключва сделки с деривативни инструменти с цел хеджиране на други финансови инструменти и/или с оглед постигане инвестиционните цели на дружеството, съгласно инвестиционната политика на Договорния фонд. Управляващото дружество може да сключва от името на Фонда (като купувач или продавач) само дериватни договори, които отговарят на определени критерии, описани в правилата за управление на риска, приети от Управляващото дружество. Деривативните финансови инструменти, в които Управляващото дружество би могло да инвестира за сметка на Договорния фонд са:

- лихвени фючърси и фючърси върху лихвени индекси;
- фючърси върху дългови ценни книжа;
- фючърси върху акции;
- валутни фючърси;
- договори за форуърдни курсове;
- форуърдни ангажименти за покупка или продажба на дългови инструменти;
- опции върху лихвени проценти;
- опции върху дългови инструменти;
- опции върху акции;
- опции върху финансови фючърси;
- опции върху суапове;
- опции върху валутни курсове;
- варанти върху дългови инструменти;
- варанти върху акции;
- суапове.

Основните рискове по посочените по-горе деривативни инструменти са свързани с рисковете, характерни за базовите инструменти, въз основа на които са конструирани. Основните рискове, характерни за посочените деривативни инструменти са: пазарен риск, валутен риск, кредитен риск на насрещната страна, сетълмент риск, ликвиден риск, базисен риск при фючърсни

договори, риск на лостовия ефект (ливъридж). Освен това при управление на активите на Договорния фонд Управляващото дружество се съобразява с ограничението, че стойността на базовия актив на всяка отделна хеджираща позиция не може да превишава стойността на актива към момента на сключване на сделката, който Фондът, притежава в портфейла си.

Риск от нарушаване на нормативната база

Бизнес климатът, в който оперира Фондът е динамичен и сложен и съществува опасност от волно или неволно нарушаване на регулативните норми, уреждащи дейността на един договорен фонд. Този риск се следи от отдела за вътрешен контрол и нормативно съответствие на Управляващото дружество.

Рискове за устойчивостта

Управляващото дружество вярва, че отговорното инвестиране е условие за дългосрочно и устойчиво създаване на стойност и че това влияе върху възвръщаемостта на фондовете в дългосрочен план. Регламент (ЕС) 2019/2088 на Европейския парламент и на Съвета от 27 ноември 2019 година относно оповестяването на информация във връзка с устойчивостта в сектора на финансовите услуги („Регламентът“) е основен законодателен акт на Европейския съюз, който извежда на преден план ролята на участниците във финансовите пазари за поощряване на устойчивото развитие.

„Риск за устойчивостта“ означава събитие или условие от екологично, социално или управленско естество, което, ако настъпи, може да причини действително или потенциално съществено отрицателно въздействие върху стойността на инвестицията. Значими фактори от екологично, социално или управленско естество са например борбата с промените в климата, трудово законодателство и условия на труд, социално равенство, добри корпоративни управленски практики.

Управляващото дружество отчита факта, че финансовите инструменти на компании, които не са стриктни по отношение на стандартите от екологично, социално и управленско естество, носят присъщ риск, който може да засегне стойността на инвестицията в тях. Примери за рискови събития, свързани с устойчивостта, включват злополука, свързани с нанасяне на щети върху околната среда и последващ съдебен спор за обезщетения; съдебни дела и наказания за неспазване на трудово законодателство; негативна публична информация във връзка с нарушения на човешки права от дадена компания. Рисковете за устойчивостта обхващат и такива, които могат да се развият в дългосрочен план, например: експозиция към бизнес дейности, които могат да бъдат подложени на натиск поради климатичните промени (например, части от автомобилната индустрия); промяна на предпочитанията за продукти от клиентите (например, повишено предпочитание към по-устойчиви продукти); трудности при набирането на персонал; увеличени разходи (например, застрахователни компании, които са изправени пред искове поради променящите се метеорологични условия).

При вземането на инвестиционно решение Управляващото дружество разглежда инвестициите на ниво емитент, като също така (където е уместно) на ниво разпределение на активите и ниво на регионално или секторно разпределение. Управляващото дружество не прилага строго специфични и предварително определени критерии за оценка на рисковете за устойчивостта. Доколкото отразяването на рисковете за устойчивостта е свързано с достъп до качествена и достоверна информация и с разходи за получаване на такава, както и предвид размера на управляваните активи, естеството и обхвата на дейностите, които предлага, вътрешната организация, включително необходимостта от промени на вътрешните политики и процедури, въвеждане на нови технологични решения, Управляващото дружество разглежда рисковете за устойчивостта в съвкупност заедно с останалите елементи, които могат да повлияят на

възвръщаемостта на инвестициите и които се отразяват в цената на финансовите инструменти, но не ги отчита като самостоятелен елемент.

Управляващото дружество разграничава фондовете за устойчиво и отговорно инвестиране, попадащи в обхвата на член 8, параграф 1 или член 9, параграф 1, 2 или 3 от Регламента от традиционните фондове и в този смисъл декларира, че инвестициите в основата на този финансов продукт не е съобразена с критериите на ЕС за екологично устойчиви икономически дейности.

Неблагоприятни въздействия

Управляващото дружество полага усилия за постигане на дългосрочна устойчива възвръщаемост на инвестициите за своите клиенти.

Въпреки това, вземайки предвид размера на управляваните активи, естеството и обхвата на дейностите, които предлага, вътрешната организация, включително необходимостта от промени на вътрешните политики и процедури, въвеждане на нови технологични решения, както и вида на финансовите продукти, които предоставя, достъпа до качествена и достоверна информация, както и разходите за получаване на такава, на този етап Управляващото дружество не отчита неблагоприятните въздействия на инвестиционните решения върху факторите на устойчивост съгласно член 4, параграф 1, т. б от Регламента.

ОЧАКВАНИ РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОРТФЕЙЛ И МЕТОДИ ЗА ТЯХНОТО УПРАВЛЕНИЕ

Специфичният риск за инвестиционния портфейл на Фонда се свежда до рисковете на отделните активи, включени в самия портфейл. Този риск подлежи на управление чрез неговата диверсификация при търсене на сравнително висока доходност на портфейла.

Съгласно правилата Фонда инвестира основно в следните активи:

Чуждестранни акции, търгуеми права и други прехвърляеми ценни книжа, еквивалентни на акции, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по смисъла на ЗПФИ, допуснати до или търгувани на регулиран пазар в държава членка на ЕС, и/или приети за търговия на регулиран пазар в държава извън ЕС, който е включен в списък, одобрен от Комисията по предложение на Заместник-председателя или предвиден в правилата на Договорния фонд – рискът при тези ценни книжа е подобен на горепосочения за българските дружества, коригиран с особеностите на чуждестранните пазари, на които оперират тези компании. Анализът на финансовото и оперативно представяне на отделните дружества е отново основен инструмент за управление на риска.

Български акции, търгуеми права и други прехвърляеми ценни книжа, еквивалентни на акции, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по по смисъла на ЗПФИ, или търгувани на друг регулиран пазар в Република България или в държава членка на ЕС – рискът при тези акции се свързва с търговските, юридическите и управленските особености и характеристики на отделните компании-емитенти. Рискът се управлява основно чрез постоянен анализ на динамиката на икономическите и финансови показатели на компаниите в исторически план и на бъдещата перспектива за техния растеж;

Прехвърляеми ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани или гарантирани от Република България, държава членка на ЕС или трета държава, техни регионални и местни органи, или публична международна организация, в която членува поне една държава членка, допуснати до или търгувани на регулиран пазар в Република България, в държава членка на ЕС, и/или приети за търговия на регулиран пазар в държава извън ЕС, който е включен в списък, одобрен от Комисията по предложение на Заместник-председателя или предвиден в

правилата на Договорния фонд – основният риск, с който се характеризират тези финансови инструменти е суверенният кредитен риск, характеристиките на който са описани на стр. 18 от този Проспект.

Дългови ценни книжа, допуснати до или търгувани на регулиран пазар в Република България, в държава членки на ЕС, и/или приети за търговия на регулиран пазар в държава извън ЕС, който е включен в списък, одобрен от Комисията по предложение на Заместник-председателя или предвиден в правилата на Договорния фонд - основен риск при този вид финансови инструменти е кредитният риск. Той се изразява във възможността издателят на дългови финансови инструменти да не може да изпълни своите задължения, в частност да изплати навреме главницата и/или дължимите лихви. Анализът на финансовото и оперативно представяне на емитентът, както и размера и качеството на обезпеченията (ако има такива) и спазването на определени ограничения (т.нар. ковенанти) са основен инструмент за управление на риска.

Дялове на **колективни инвестиционни схеми**, получили разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 2009/65/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 13 юли 2009 година относно координирането на законовите, подзаконовите и административните разпоредби относно предприятията за колективно инвестиране в прехвърлими ценни книжа (ПКИПЦК) и/или на други предприятия за колективно инвестиране, които отговарят на законовите изисквания, **индексни фондове и борсово търгувани фондове (ETFs)**. Управляващото дружество възнамерява да инвестира в големи и с добра история колективни инвестиционни схеми, и/или други предприятия за колективно инвестиране, които отговарят на законовите изисквания, индексни фондове и борсово търгуеми фондове с цел минимизиране на ликвидния и оперативен риск от инвестиция в такива финансови инструменти. Рисковете, свързани дялове на колективни инвестиционни схеми и други предприятия за колективно инвестиране, в които могат да бъдат инвестирани активите на Фонда, са тясно свързани с рисковете, включени в техните активи и с инвестиционната им стратегия. Отделни фондове могат да следват идентична или различна инвестиционна стратегия, което може да доведе до акумулиране на съществуващите рисковеа или до неутрализиране на инвестиционните възможностите.

ПАРИЧНИ СРЕДСТВА, ЦЕННИ КНИЖА, ИНСТРУМЕНТИ НА ПАРИЧНИЯ ПАЗАР И ДРУГИ ПЛАТЕЖНИ СРЕДСТВА - това са най-нискорисковите финансови инструменти, в които Фонда ще инвестира част от активите си. Поддържането на част от активите на Фонда в този вид инструменти е именно с оглед осигуряване на определено ниво на сигурност и предпоставки за висока ликвидност на активите.

Кредитният риск за банковите влогове е минимален и се свързва с кредитния риск на банките, с които Фондът е сключил депозити. Депозитите не се гарантират от Фонда за гарантиране на влоговете в банките.

3.3. Допълнителна информация за портфейла от финансови инструменти

Сключването на сделки с деривативни финансови инструменти е свързано както с хеджиране на рисковете при управление на инвестиционния портфейл на договорния фонд, така и с постигане на инвестиционните цели на фонда. При използване на деривативни инструменти за хеджиране на други финансови инструменти, целта е да се покрие (нулира) риска на съответния финансов инструмент. При използване на деривативни инструменти с оглед постигане инвестиционните цели на дружеството, влиянието на съответния деривативен инструмент върху рисковия профил е идентично с това на базовия актив.

Фондът не инвестира основно в категории активи, различни от прехвърляеми ценни книжа или инструменти на паричния пазар и не възпроизвежда индекс, съставен от акции или дългови ценни книжа.

Инвестиционната политика на Фонда се придържа към принципа за получаване на лихвен и капиталов доход в условия на висок риск. Инвестиционният портфейл се управлява активно.

Поради характеристиките на финансовите инструменти и рисковете описани по-горе от настоящия проспект нетната стойност на активите на фонда може да бъде подложена на колебания, причинени от движение от цените на финансовите инструменти.

СТОЙНОСТТА НА ДЯЛОВЕТЕ НА ФОНДА И ДОХОДЪТ ОТ ТЯХ МОГАТ ДА СЕ ПОНИЖАТ, ПЕЧАЛБАТА НЕ Е ГАРАНТИРАНА И ИНВЕСТИТОРИТЕ ПОЕМАТ РИСКА ДА НЕ ВЪЗСТАНОВЯТ ИНВЕСТИЦИИТЕ СИ В ПЪЛНИЯ ИМ РАЗМЕР. ИНВЕСТИЦИИТЕ В ДОГОВОРНИЯ ФОНД НЕ СА ГАРАНТИРАНИ ОТ ГАРАНЦИОНЕН ФОНД, СЪЗДАДЕН ОТ ДЪРЖАВАТА ИЛИ ОТ ДРУГ ВИД ГАРАНЦИЯ. ПРЕХОДНИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА НЯМАТ ВРЪЗКА С БЪДЕЩИТЕ РЕЗУЛТАТИ НА ДОГОВОРНИЯ ФОНД.

4. Информация относно банката-депозитар

4.1. Наименование, седалище и адрес на управление. Описание на основната дейност на банката депозитар и на конфликтите на интереси, които могат да възникнат

Банка депозитар на Договорния Фонд е „ЮРОБАНК БЪЛГАРИЯ” АД със седалище и адрес на управление Република България, София 1766 район Витоша ул. Околовръстен път 260.

Банката депозитар е длъжна да:

1. осигури, че издаването, продажбата, обратното изкупуване и обезсилването на дяловете на Договорния Фонд се извършват в съответствие със закона и тези Правилата на Фонда;
2. осигури, че стойността на дяловете на Договорния Фонд се изчислява при спазването на закона и Правилата на Фонда;
3. осъществява редовна проверка за съответствие между сметките, които водят Управляващото Дружество и Банката Депозитар за активите на Договорния Фонд, а в случаите по чл. 37а от ЗДКИСДПКИ – и със сметките, които води третото лице;
4. осигури превеждане в обичайните срокове на всички парични средства в полза на Договорния Фонд, произтичащи от сделки с негови активи;
5. осигури, че доходът на Договорния Фонд се разпределя в съответствие със закона и Правилата на Фонда;
6. се отчита най-малко веднъж месечно пред Управляващото Дружество за поверените активи и извършените с тях операции, включително като предоставя пълен опис на активите на Договорния Фонд, до 5-о число на следващия месец;
7. осъществява проверка дали управляващото дружество е приело и въвело процедури за провеждане на стрес тестове за ликвидност на Фонда.

Банката Депозитар осъществява **наблюдение на паричните потоци** на Договорния Фонд, включително следи дали всички плащания, извършени от инвеститорите или от тяхно име и за тяхна сметка при записването на дялове на Фонда, са получени и осчетоводени по сметки, които:

А. са открити на името на Договорния Фонд или на името на управляващото дружество, действащо от името и за сметка на Фонда, или на името на Банката Депозитар, действаща от името и за сметка на Фонда;

Б. са открити в централна банка, банка, лицензирана по реда на Закона за кредитните институции, банка, лицензирана в държава членка, или банка, получила разрешение в трета държава, и

В. се управляват от Банката Депозитар, при което последната:

а) поддържа отчетност и води сметките по начин, който позволява във всеки един момент незабавно да се разграничат държаните активи на Фонда от активите, държани за друг клиент, както и от собствените активи на Банката Депозитар;

б) поддържа отчетност и води сметките по начин, който осигурява тяхната точност;

в) осъществява редовна проверка за съответствие между сметките, които водят Управляващото Дружество и Банката Депозитар за активите на Договорния Фонд, а в случаите по чл. 37а от ЗДКИСДПКИ – и със сметките, които води третото лице;

г) предприема необходимите мерки, за да осигури, че всички парични средства на Фонда, депозирани при трето лице, могат да бъдат ясно разграничени от паричните средства на Банката Депозитар и на това трето лице чрез индивидуални сметки на титулярите, водени от третото лице, или чрез еквивалентни мерки, които постигат същото равнище на защита;

д) предприема необходимите мерки, за да осигури, че паричните средства на Фонда по сметките при лице по **буква Б** по-горе се държат по индивидуална сметка или по сметки отделно от всички сметки за държане на парични средства на лицето, на чието име се съхраняват активите на Фонда;

е) въвежда подходяща организация и предприема необходимите действия за свеждане до минимум на риска от загуба или от намаляването им в резултат на злоупотреба, измама, лошо управление, неправилно водене и съхранение на отчетност, включително при небрежно поведение.

Когато парични сметки са открити на името на Банката Депозитар, действаща от името и за сметка на Договорния Фонд, по тези сметки не се осчетоводяват паричните средства на лице по **буква Б** по-горе и собствените парични средства на Банката Депозитар.

Финансовите инструменти на Договорния Фонд се поверяват на Банката Депозитар, като последната:

1. съхранява всички безналични финансови инструменти, които се вписват по сметка за финансови инструменти, открита и водена от Банката Депозитар, и всички други финансови инструменти, които могат да ѝ бъдат физически предадени на депозитаря (финансови инструменти под попечителство);

2. гарантира, че всички безналични финансови инструменти се вписват по сметка за финансови инструменти, открита и водена от нея при спазване на изискванията за **наблюдение на паричните потоци**, по отделни сметки, открити на името на Управляващото Дружество, действащо от името и за сметка на Фонда, по начин, който позволява във всеки един момент да бъдат идентифицирани като финансови инструменти на Фонда.

По отношение на другите активи, различни от тези които се водят при Банката Депозитар, последната:

1. проверява собствеността на Фонда върху тези активи, като установява дали Фондът е собственик въз основа на информация или документи, предоставени от Управляващото Дружество, и въз основа на други доказателства, ако има такива предоставени от трети лица;

2. поддържа и актуализира регистър на тези активи, за които се е уверил, че са собственост на Фонда.

Към датата на изготвяне на Проспекта не са известни или идентифицирани конфликти на интереси свързани с договора за депозитарни услуги.

Основна дейност на банката депозитар

Договорът за депозитарни услуги урежда отношенията между Управляващото дружество, действащо за сметка на Фонда, и банката депозитар „Юробанк България” АД. По силата на Договор от 29 Октомври 2012 г. „Юробанк България” АД, в качеството си на банка депозитар, е упълномощена да извършва срещу възнаграждение функции на банка-депозитар, включително като:

- съхранява парични средства и други активи, притежавани от Фонда, на негово име съгласно разпоредбите на нормативните актове и/или договора за депозитарни услуги;
- води по своя подсметка регистрираните в Централния депозитар безналични ценни книжа, съответно регистрираните в други депозитарни институции други безналични финансови инструменти, притежавани от Фонда;
- води по свой клиентски подрегистър в Българска народна банка държавните ценни книжа, притежавани от Фонда;
- контролира и извършва плащанията за сметка на ФОНДА;
- контролира изчисляването на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете на Фонда да се извършва от страна на Управляващото дружество в съответствие със закона, Правилата на Фонда, проспекта и правилата за оценка на активите на Фонда;
- осъществява надзор за спазване на останалите изисквания на закона, подзаконовите нормативни актове, тези Правила и Проспекта на Договорния Фонд от страна на Управляващото Дружество.

Във връзка с депозитарното обслужване на Фонда в България Банката Депозитар се задължава:

1. Да съхранява собствеността на Фонда в България, като безналичните финансови инструменти се съхраняват в депозитарна институция към подсметка на Банката Депозитар, а останалите активи на Фонда се съхраняват на негово име в Банката Депозитар;

2. Да приема паричните средства на Фонда и да съхранява същите в открити на негово име банкови сметки;

3. Да приема на съхранение наличните финансови инструменти и удостоверителните документи за безналичните Финансови инструменти, притежавани от Фонда;

4. Да приема и води по регистър безналичните държавни ценни книжа, придобити от Фонда, в съответствие с изискванията на Наредба №5 на БНБ и МФ;

5. Да полага дължимата грижа при изпълнение на задълженията си, като се ръководи само от интересите на притежателите на дялове от Фонда, включително:

5.1. да осигури плащанията, свързани със сделки с активи на Фонда, да бъдат извършвани в рамките на нормативно определените срокове, освен ако насрещната страна е неизправна или са налице достатъчно основания да се смята, че е неизправна;

5.2. Да се разпорежда с поверените ѝ активи на Фонда само по нареждане на оторизирани представители на Управляващото дружество, освен ако нарежданията противоречат на закона, тези Правила или договора за депозитарни услуги;

5.3. Да осигури издаването /продажбата/, обратното изкупуване и обезсилването на дяловете на Фонда, осъществявани от Управляващото дружество, в съответствие със ЗДКИСДПКИ, актовете по прилагането му, Проспекта на Фонда и тези Правила;

5.4. Да разкрие разплащателна сметка за обслужване на издаването и обратното изкупуване на дялове на Фонда; при недостиг на средства по нея веднага да уведомява Управляващото дружество писмено и да изпълнява нарежданията на последното;

5.5. Да контролира изчисляването на нетната стойност на активите, емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дялове на Фонда да се извършва от страна на Управляващото дружество в съответствие със ЗДКИСДПКИ, актовете по прилагането му, тези Правила, Проспекта и Правилата за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите на Фонда. При установяване на грешка при изчисляване на нетната стойност на активите на един дял, в резултат на което има разлика в емисионната стойност или цената на обратно изкупуване с над 0.5 % от нетната стойност на активите на един дял, Банката Депозитар уведомява незабавно Управляващото дружество, с оглед изпълнението на разпоредбите на чл. 63 и 64 от Наредба 44. За осъществяване на контрола Управляващото дружество предоставя до съответния час, посочен в Правилата за оценка на портфейла и определяне на нетна стойност на активите на Фонда, в деня на определянето им, цялата информация за 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 цялата информация за определянето им, включително за броя на продадените и обратно изкупени дялове с приключил сетълмент. Банката Депозитар изпраща потвърждение 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 с официално писмо или с криптирано и подписано с електронен подпис съобщение по електронна поща (e-mail), които се изпращат до Управляващото дружество до съответния час, определен в Правилата за оценка на портфейла и определяне на нетна стойност на активите на Фонда, на същия работен ден. В случай че Банката Депозитар е констатирала нарушения или грешки, тя уведомява Управляващото дружество незабавно и внася корекции в емисионната стойност и цената на обратно изкупуване;

5.6. Да осигурява събирането и използването на приходите на Фонда да бъде в съответствие със закона и тези Правила, както и да следи дали годишното възнаграждение на управляващото дружество е изчислено и платено в съответствие със закона и тези Правила;

5.7. Да уведомява незабавно писмено Управляващото дружество, когато е отказала да изпълни отправена до нея инструкция, поради противоречие със закона, тези Правила или с договора за депозитарни услуги;

5.8. Да предава чрез свой оторизиран представител на оторизирани представители на Управляващото дружество и съответно да приема от оторизирани представители на Управляващото дружество всякакви документи и информация, свързани с дейността на Фонда, съгласно инструкциите на Управляващото дружество и/или изискванията на съответните нормативни или други актове, а ако такива инструкции или изисквания няма – в разумен срок от тяхното получаване;

6. При отнемане на лиценза за извършване на дейност, при прекратяване или обявяване в несъстоятелност на Управляващото дружество, Банката Депозитар по изключение извършва управителни действия относно Фонда за период не по-дълъг от три месеца до сключване на договор с друго управляващо дружество по реда на Раздел I от глава пета на Наредба 44 или до преобразуването на ФОНДА чрез сливане или вливане;

Във връзка с депозитарното обслужване на фонда на чуждестранни пазари на финансови инструменти Банката Депозитар се задължава:

1. Въз основа на изричните инструкции от страна на Управляващото дружество да открие и поддържа депозитарни сметки при себе си, банка поддепозитар и/или депозитарна институция за сметка на Фонда съгласно приложимите правила;

2. Да приема и съхранява при себе си и/или банка поддепозитар наличните чуждестранни финансови инструменти и удостоверителните документи за безналичните чуждестранни финансови инструменти, притежавани от ФОНДА;

3. Да приема и съхранява при себе си, банка поддепозитар и/или депозитарна институция безналичните чуждестранни финансови инструменти, притежавани от Фонда. Безналичните чуждестранни финансови инструменти, в които инвестира Управляващото дружество за сметка на Фонда, се записват в Депозитарни сметки;

4. Да осигури самостоятелно или чрез съответната банка поддепозитар разпореждането със собствеността на ФОНДА от страна на Управляващото дружество;

5. В случай че приложимите правила изискват местният брокер да изпрати до съответната банка поддепозитар изрично потвърждение за сключена сделка с параметри, идентични с инструкцията на Управляващото дружество, да осигури самостоятелно или чрез съответната банка поддепозитар разпореждането със собствеността за сметка на Фонда единствено след получаване на потвърждение от местния брокер и при положение, че параметрите на потвърждението и на Инструкцията съвпадат;

6. Да се придържа стриктно към приложимите правила и към инструкциите на Управляващото дружество, когато параметрите на последните съвпадат с тези на потвържденията за сключена сделка за покупка/продажба от местния брокер, ако това се изисква от приложимите правила;

7. Да полага дължимата грижа при изпълнение на задълженията, като се ръководи от интересите на Управляващото дружество (Фонда) и акционерите на Управляващото дружество (притежателите на дялове във Фонда), включително:

7.1. да осигури плащанията, свързани със сделки със собствеността на Фонда, да бъдат извършвани в рамките на определените срокове;

7.2. да се разпорежда със съхраняваната собственост за сметка на Фонда само по инструкции на оторизирани представители на Управляващото дружество, освен ако инструкциите противоречат на закона, Правилата и Проспекта на Фонда или на договорните отношения между Банката депозитар и Управляващото дружество;

7.3. в срок от 3 (три) работни дни след поискване от Управляващото дружество за откриване на сметка на даден пазар на финансови инструменти, да предостави на Управляващото дружество писмена информация за специфични особености на съответния пазар на финансови инструменти, за който Управляващото дружество е изявило желание за откриване на сметка, по отношение на правилата за сетълмент и данъчното третиране на сделките с чуждестранни финансови инструменти и правата, свързани с тях, както и свързани с придобиването, собствеността и разпореждането с чуждестранни финансови инструменти;

7.4. въз основа на изрична инструкция от страна на Управляващото дружество да открие сметка/и на съответен пазар на финансови инструменти и да уведоми писмено за това Управляващото дружество;

7.5. да изпраща на Управляващото дружество по електронна поща на адрес/и, най-късно до 12:00 ч. българско време на работния ден, следващ деня на сетълмент на сделка за покупка или продажба на чуждестранни финансови инструменти, потвърждение за извършения сетълмент;

7.6. да уведомява и представлява (след надлежно упълномощаване) Управляващото дружество за корпоративни събития;

7.7. да съдейства на Управляващото дружество във връзка с подаването на декларации и заплащане на данъци и такси и други;

7.8. да действа с дължимата грижа за интересите на Фонда и притежателите на дялове във Фонда при определяне на банка поддепозитар и възлагането ѝ да съхранява чуждестранни финансови инструменти на Фонда, както и периодично, най-малко веднъж годишно да преразглежда със същата грижа избора на банка поддепозитар и условията, при които тя съхранява чуждестранни финансови инструменти на Фонда;

7.9. в 3-дневен срок след получаване на искане от страна на Управляващото дружество за откриване на сметка да уведоми последното, ако банката поддепозитар не отговаря на законовите изисквания;

7.10. в случай че приложимото законодателство на съответния пазар на финансови инструменти, за който Управляващото дружество подава инструкцията за откриване на сметка, не регулира съхраняването на финансови инструменти за сметка на трето лице, своевременно да уведоми Управляващото дружество;

7.11. да уведомява писмено Управляващото дружество незабавно при отказ от страна на банката депозитар, депозитарна институция или банка поддепозитар да изпълни инструкцията на Управляващото дружество;

7.12. да уведомява Управляващото дружество при узнаване на някое от следните обстоятелства: възникване на основания за прекратяване на банка поддепозитар, отнема на лиценза на последната за извършване на дейност, както и откриване на производство по обявяване на банка поддепозитар в несъстоятелност/ликвидация, като оказва съдействие на Управляващото дружество за прехвърляне на чуждестранните финансови инструменти в друга банка поддепозитар;

7.13. да уведомява Управляващото дружество за всички дължими допълнителни плащания;

7.14. при поискване от Управляващото дружество да предоставя информация относно критериите за избор на банка поддепозитар, както и за мерките за текущ контрол върху дейността по съхранение на чуждестранните финансови инструменти от страна на избраната банка поддепозитар.

Банката депозитар уведомява писмено Управляващото дружество в срок от 5 работни дни, ако тя или членовете на управителните и контролните ѝ органи (относно последните – доколкото е уведомена) стане/ат свързано лице с Управляващото дружество, както и с членовете на управителните и контролните на Управляващото дружество.

Банката депозитар уведомява писмено Управляващото дружество в срок от 3 работни дни, ако спрямо нея бъде наложена мярка по чл. 103, ал. 2, т. 16, 24 или 25 от Закона за кредитните институции или бъде санкционирана за нарушение на изискванията на ЗДКИСДПКИ.

Банката депозитар се отчита ежемесечно пред Управляващото дружество в писмена форма за поверената собственост на Фонда, включително за паричните суми и финансовите инструменти, вкл. чуждестранните ФИ и за извършените операции с тях.

Банката депозитар отчита отделно паричните средства и други активи на Фонда и отделя непаричните активи на Фонда от собствените си активи. Банката депозитар не отговаря пред кредиторите си с активите на Фонда. Кредиторите на Банката депозитар могат да се удовлетворят от притежаваните от нея дялове на Фонда.

УД „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт” АД, действащо за сметка на Фонда, заплаща на банката депозитар за дейността ѝ по договора за депозитарни услуги възнаграждение, посочено в писмено съгласуваните между страните условия за изпълнението ѝ. Освен това Управляващото дружество, действащо за сметка на Фонда, възстановява на банката-депозитар заплатените от нея такси и разноски на трети страни, във връзка с изпълнение на правомощията ѝ по договора и дадените от Управляващото дружество нареждания.

Към датата на изготвяне на Проспекта не са известни или идентифицирани конфликти на интереси свързани с договора за депозитарни услуги.

4.2. Описание на всички функции по съхранение, делегирани от банката депозитар, списък на лицата, на които са делегирани или пределегираны функции, и евентуалните конфликти на интереси, които могат да възникнат от това делегиране.

Банката депозитар използва услугите на банки поддепозитари.

Към датата на изготвяне на този проспект банката депозитар използва следните банки поддепозитари:

1. Bank of New York Mellon
2. Eurobank Ergasias S.A.
3. Citibank, Romania
4. Clearstreambanking, Luxembourg
5. Stopanska Banka, North Macedonia

Към датата на изготвяне на Проспекта не са известни или идентифицирани конфликти на интереси свързани с използването на услугите на банки поддепозитари.

4.3. Декларация, че при поискване от инвеститорите ще бъде предоставена актуална информация относно т. 4.1 и 4.2

Управляващото дружество, чрез подписите на представляващите, положени на последната страница на Проспекта, декларира, че при поискване от инвеститор ще му предостави актуална информация относно:

а) данните за идентификация на банката депозитар, описание на нейните задължения и на конфликтите на интереси, които могат да възникнат;

б) всички функции по съхранение, делегирани от банката депозитар, списъкът на лицата, на които са делегирани или пределегираны функции, и евентуалните конфликти на интереси, които могат да възникнат от това делегиране.

5. Информация относно консултантските фирми или външните консултанти, които предоставят съвети по договор и чието възнаграждение се изплаща от активите на фонда

Към момента на изготвяне на Проспекта няма сключени договори с консултантски фирми и външни консултанти, чието възнаграждение се изплаща от активите на Фонда.

6. Информация относно организацията на плащанията в полза на притежателите на дялове, обратното изкупуване на дялове и предоставянето на информация относно Фонда.

Плащанията по поръчки за обратно изкупуване се извършва от Управляващото дружество в полза на притежателите на дялове :

- по изрично посочена банкова сметка от притежателя на дялове;
- на каса в местата, където се подават поръчки за покупка и обратно изкупуване на дялове на Фонда.

След подаването на поръчка за обратно изкупуване на дялове на Фонда, на следващия работен ден, на базата на изчислената цена на обратно изкупуване на дялове, се извършва регистрация в Централен депозитар на обратно изкупените дялове. След приключил сетълмент на сделката, в рамките на 10 дни от датата, на която е направена поръчката, се извършва и плащането на стойността по поръчката за обратно изкупуване по сметката, която клиентът е посочил или на каса в местата, където се подават поръчки за покупка и обратно изкупуване на дялове на Фонда. Съгласно Закона за ограничаване на плащанията в брой, плащанията на територията на страната се извършват само чрез банков превод или внасяне по платежна сметка, когато са на стойност, равна на или надвишаваща 5 000 евро.

7. Резултати от дейността на договорния фонд за предходни години

№	Показател	31.12.2025	31.12.2024
1	Нетна стойност на активите на ДФ "Елана Фонд Недвижими Имоти"	1 832 114 лв	1 266 157 лв
2	Брой дялове в обращение	11 623.6468	6 909.2191
3	Нетна стойност на активите на един дял	80.5896 €	93.6974 €
4	Обща възвръщаемост на един дял	-16.26%	-6.30%

Избрана информация

	Показател	2025
1	Минимална емисионна стойност	79.7395 €
2	Максимална емисионна стойност	98.0980 €
3	Среднопретеглена емисионна стойност	88.2963 €
4	Минимална цена на обратно изкупуване	79.7395 €
5	Максимална цена на обратно изкупуване	98.0980 €
6	Среднопретеглена цена на обратно изкупуване	88.2963 €
7	Брой дялове в обращение	11 623.6468
8	Емитирани дяла	5 977.4480
9	Обратно изкупени дяла	1 263.0203

8. Профил на типа инвеститор

Инвестицията в дялове на Фонда е подходяща за инвеститори, които имат спестявания, покриващи поне между 6 и 12 месеца от текущите им разходи, желаят да инвестират в разнообразен портфейл от финансови инструменти, се стремят към запазване и нарастване на стойността на инвестицията си в дългосрочен план, склонни са да инвестират парични средства дългосрочно (поне 5 години), имат висока поносимост към риск и са способни да понасят инвестиционна загуба. Това са инвеститори, които желаят да участват на пазара на рискови активи, но не разполагат с необходимите ресурси – време, познания и/или опит с финансови продукти, за извършване на самостоятелен подбор на финансови инструменти, в които да инвестират. Чрез Фонда им се предлага възможност за професионално управление на портфейла при условията на висока ликвидност и по-ниски транзакционни разходи в резултат на икономии от мащаба. Инвестирането в дялове на Фонда е насочено към инвеститори, които търсят ликвидна инвестиция във финансови инструменти с висок доход, с възможност бързо да продадат част или всички свои дялове и да получат тяхната стойност, включително реализираната доходност.

9. Икономическа информация

9.1. Евентуални разходи или такси, различни от разходите, посочени в т. 2.14, включително такси за постигнати резултати, разделени според това, дали се плащат от притежателя на дялове, колективната инвестиционна схема и управляващото дружество.

В т. 2.13.2. от настоящия проспект са посочени разходите, които се заплащат пряко от инвеститорите/притежатели на дялове.

За сметка на инвеститорите са евентуалните разходи за издаване от „Централен депозитар“ АД на удостоверение за притежавани финансови инструменти, по искане на притежателя на дялове, за изпращане по пощата на адреса на инвеститорите на документи, свързани с покупката и обратното изкупуване на дялове (потвърждение за изпълнение на поръчката за покупка/обратно изкупуване, удостоверение от „Централен депозитар“ АД за притежаваните дялове), както и евентуално други разходи, свързани с предоставяне на допълнителни услуги на инвеститорите.

Инвеститорите не дължат допълнителни такси за услуги, оказвани им от Управляващото Дружество във връзка с покупката и обратното изкупуване на дялове на Фонда.

За сметка на инвеститорите са банковите такси и комисиони за превод на сумите при записване (емитиране) и обратно изкупуване на дялове, когато преводът е в евро от/към страна извън Европейското икономическо пространство или в щатски долари.

В т. 2.14. от настоящия проспект са посочени разходите за сметка на договорния фонд. Това са разходите, които се приспадат от активите на фонда и така косвено се поемат от всички притежатели на дялове. Те са вторият компонент разходи, които инвеститорите следва да имат предвид, инвестирайки във Фонда. Тези разходи включват възнаграждението за управляващото дружество, на банката депозитар и други оперативни разходи, подробно описани в т. 2.14.

Разходите, които не са изрично посочени като такива за сметка на Фонда или на инвеститора, са за сметка на Управляващото дружество.

9.2. Описание на политиката относно преките и косвени оперативни разходи и такси в резултат на използване на ефективните техники за управление на портфейла

Всички приходи от осъществените репо сделки остават във Фонда. Всички разходи, които Фондът понася в процеса, се включват в ценообразуването на съответната сделка.

Приложения към проспекта:

Приложение 1 – Правила за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите.

Приложение 2 – Места, където се подават поръчки за покупка и обратно изкупуване на дялове на Фонда.

Приложение 3 – Инвестиционни планове, асоциирани с дялове на Фонда.

Мартин Николов

Изпълнителен директор

Ивайло Пенев

Изпълнителен директор

Приложение 1 – Правила за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите

ПРАВИЛА

ЗА ОЦЕНКА НА ПОРТФЕЙЛА И ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ДФ „ЕЛАНА ФОНД НЕДВИЖИМИ ИМОТИ”

ГЛАВА ПЪРВА

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

Чл. 1. (1) Тези правила служат за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите (НСА) на ДФ „ЕЛАНА ФОНД НЕДВИЖИМИ ИМОТИ”, наричан по долу в тези правила „Договорен фонд” или само „Фонд”.

(2) Определената съгласно тези правила стойност на активите и пасивите на Договорния фонд, както и определената НСА, се използва за:

1. определяне на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете на Фонда;
2. на ограниченията за размера на възнаграждението на УД „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт” АД („Управляващото дружество”) и „Юробанк България ” АД („Банката-депозитар”), съгласно правилата на Фонда ” и сключения договор за депозитарни услуги;
3. изпълнение на императивните разпоредби на ЗДКИСДПКИ и останалите нормативни актове относно структурата на активите на Фонда;
4. спазване на инвестиционната политика, включително и ограниченията за инвестиране, регламентирани в правилата на Фонда.

ГЛАВА ВТОРА

МЕТОДОЛОГИЯ ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ДОГОВОРНИЯ ФОНД

Чл. 2. Настоящите правила се основават на:

1. разпоредбите на Правилата на Договорния фонд;
2. разпоредбите на ЗДКИСДПКИ и нормативните актове по неговото прилагане;
3. единна и последователна система за оценяване на активите от портфейла, за вземане на решения и контрол;
4. система за събиране на информация, свързана с определянето на нетната стойност на активите - източници на информация и видове;
5. правила за избягване на конфликти на интереси и за осигуряване на защита срещу разкриването на вътрешна информация;
6. протоколиране на обсъжданията, свързани с определянето на нетната стойност на активите, и прилагане на съответните документи към протоколите;
7. изисквания към технологичното и програмното осигуряване при определяне на нетната стойност на активите;

8. система за съхраняване и защита на документацията, свързана с определянето нетната стойност на активите, на хартиен и на магнитен носител.

9. разпоредбите на счетоводното законодателство;

10. общоприети оценъчни методи.

ГЛАВА ТРЕТА

РАЗДЕЛ I

ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ - ОСНОВНИ ПРИНЦИПИ

Чл. 3. Оценката на активите и пасивите на Фонда се извършва съгласно Международните счетоводни стандарти.

(2) Оценката на активите на Договорния фонд се извършва:

1. при първоначално придобиване (признаване) - по цена на придобиване, включваща и разходите по сделката;

2. при последващо оценяване – съгласно настоящите Правила, прилагани за последваща оценка на ценните книжа в портфейла.

(3) Последваща оценка се извършва за всеки актив, включително и за първоначално признатите към датата на оценката, по справедлива стойност, определена съгласно настоящите Правила.

(4) Покупките/продажбите на финансовите инструменти се осчетоводяват на датата на сключване на сделката.

РАЗДЕЛ II

МЕТОДИ ЗА ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ

Чл. 4. (1) емитираните от Република България ценни книжа и инструменти на паричния пазар, както и издадените от друга държава членка и трета държава ценни книжа и инструменти на паричния пазар, търгувани на места за търговия при активен пазар се определят:

1. по цена „купува“ при затваряне на пазара за деня, към който се извършва оценката, обявена в електронна система за ценова информация;

2. по цена „купува“ при затваряне на пазара за последния работен ден, обявена в електронна система за ценова информация, в случай че мястото за търговия не работи в деня, към който се извършва оценката

(2) Ако не може да се определи цена по реда на ал. 1 се използва метода на дисконтираните нетни парични потоци. Като основа за изчисленията се използват цените на последните издадени емисии със съответен матуритет, които първичните дилъри са задължени да котират, наричани за краткост „основни емисии“. Емисията, чиято цена трябва да бъде определена, се нарича “търсената емисия”. За целта на изчисленията цените на основните емисии се изчисляват по реда на ал. 1.

(3) Изчислението на цените на съответните емисии чрез метода на линейна интерполация преминава през следните етапи:

а) На основата на усреднени цени на основните емисии се формира крива на дохода;

б) В зависимост от остатъчния срок до падежа на търсената емисия се определя местоположението ѝ спрямо най-близката предхождаща и най-близката следваща по срок основни емисии;

в) Определя се разликата (в дни) между срока до падежа на двете основни емисии, както и разликата в дохода им до падежа;

г) Изчислява се множител, като разликата в дохода до падежа се разделя на разликата в дните до падежа;

д) Определя се разликата в дните до падежа на търсената емисията и предходната основна емисия;

е) Получената разлика се умножава с множителя от предходната стъпка, за да се изчисли разликата в дохода до падежа на търсената и основната емисия;

ж) Доходът до падежа на търсената емисия се получава, като изчислената в предходната стъпка разлика в доходите се добави към доходността на основната емисия, предходната търсената;

з) На основата на получения доход до падежа на търсената емисия се изчислява брутната ѝ цена, чрез използване на следната формула:

$$P = \sum_{i=1}^N \frac{C/n}{(1+r/n)^{i-1+w}} + \frac{F}{(1+r/n)^{i-1+w}}$$

Където:

P – цената на ценната книга;

F – главницата на ценната книга;

C – годишният купон на облигацията;

n – брой на лихвените плащания за година;

N – общ брой на лихвените плащания;

r – процент на дисконтиране (равен на дохода до падежа);

i – пореден номер на лихвеното плащане.

$$w = \frac{\text{дни до следващото лихвено плащане}}{\text{общ брой дни между две лихвени плащания}}$$

(4) Изчислената по формулата цена е брутна и се използва пряко за последваща преоценка на съответната дългова ценна книга.

Чл. 5. Справедлива стойност на **български и чуждестранни акции и права, допуснати до или търгувани на регулиран пазар или друго място за търговия в Република България, както и на акции и дялове на национален инвестиционен фонд от затворен тип** се определя:

1. по среднопретеглената цена на сключените с тях сделки за последния работен ден, обявена чрез системата за търговия или в борсовия бюлетин, ако обемът на сключените с тях сделки за деня е не по-малък от 0.02 на сто от обема на съответната емисия.

2. ако не може да се определи цена по реда на т. 1, цената на акциите, съответно на правата, се определя като средноаритметична на най-високата цена "купува" от поръчките, които са валидни към момента на затваряне на регулирания пазар в последния работен ден, и среднопретеглената цена на сключените със съответните ценни книжа сделки за същия ден. Цената се определя по този ред само в случай, че има сключени сделки и подадени поръчки с цена "купува".

3. ако не може да се приложи т. 2, цената на акциите, съответно на правата, е среднопретеглената цена на сключените с тях сделки за най-близкия ден през последния 30-дневен период предхождащ датата на оценката, за който има сключени сделки. В случай че в предходния 30-дневен период е извършено увеличение на капитала или разделяне на акциите на емитента или е обявено изплащане на дивидент, среднопретеглената цена по изречение първо се коригира със съотношението на увеличение на капитала, съответно на разделяне на акциите или размера на дивидента, ако най-близкият ден през последния 30-дневен период преди датата на оценката, за който има сключени сделки, е преди деня, след който притежателите на акции нямат право да участват в увеличението на капитала, съответно деня на разделянето или деня, от който притежателите на акции нямат право на дивидент.

Чл. 6. (1) При невъзможност да се приложат начините за оценка по чл. 5, както и за акциите, които не се търгуват на регулирани пазари или други места за търговия, справедливата стойност се определя чрез последователно прилагане на следните методи:

1. метод на съотношението цена – печалба на дружества аналози;
2. метод на нетната балансова стойност на активите;
3. метод на дисконтираните нетни парични потоци.

Тези методи се прилагат в последователността, в която са описани по-долу, при условие, че посоченият на първо място метод не може да бъде използван.

(2) Методът на съотношението цена – печалба на дружество аналог се състои в следното:

1. Изчисляване на стойността на акциите на оценяваното дружество чрез умножаване на неговата печалба на акция с пазарен множител. Пазарният множител изразява съотношението между цената на дружество аналог и неговата печалба на акция.

2. Печалбата на дружеството аналог и на оценяваното дружество се определя на базата на финансови отчети, обхващащи най-близкия едногодишен период, считан от последния публикуван финансов отчет. Печалбата на акция се определя като чистата печалба на дружеството се раздели на общия брой акции.

3. Множителят се изчислява на основата на среднопретеглена цена на сключените сделки за последния работен ден с акциите на дружеството аналог, ако обемът на сключените с тях сделки за деня е не по-малък от 0.02 на сто от обема на съответната емисия. Ако не може да се определи цена по предходното изречение, цената на акциите на дружеството аналог, се определя като средноаритметична на най-високата цена "купува" от поръчките, валидни към момента на затваряне на регулирания пазар в последния работен ден, и среднопретеглената цена на сключените със съответните ценни книжа сделки за същия ден. Цената на акциите на дружеството аналог се определя по този ред само в случай, че има сключени сделки и подадени поръчки с цена "купува".

4. Източник на първичната информация за извършване на посочените изчисления са счетоводните отчети на публичните дружества, вписани в регистрите на КФН и БФБ, публикувани на интернет страници на медийни посредници или достоверен източник на информация за съответния чуждестранен регулиран пазар или друго място за търговия.

5. Начин и критерии за определяне на дружество аналог:

Дружество аналог е такова дружество, което осигурява достатъчно добра база за сравнение спрямо инвестиционните характеристики на оценяваното дружество;

Изборът на дружества аналози трябва да бъде обоснован чрез сравнителен анализ и оценка на техните характеристики и степента на сходство с характеристиките на оценяваното дружество;

Дружеството аналог се избира съгласно посочените критерии между дружествата, допуснати до или търгувани на регулиран пазар или място за търговия в държавата по седалището на емитента;

Критериите, на които задължително трябва да отговаря дружеството аналог, са:

- Сектор от икономиката, в който дружеството оперира;
- Сходна продуктова гама;
- Да има публикувани финансови отчети, даващи възможност да бъде обхванат най-близкия едногодишен период;
- Да има сключени сделки с акциите на дружеството през последния работен ден.

Други критерии, които се използват при аргументацията на избор на дружество аналог, са сравним основен капитал и сходни финансови показатели.

(3) Методът на нетната балансова стойност на активите се състои в изчисляване на стойността на акциите на оценяваното дружество, като собственият капитал на дружеството (въз основа на последния финансов отчет) се раздели на общия брой акции в обръщение.

$$P = \frac{A - L - PS}{N}$$

където: P – стойността на обикновените акции на оценяваното дружество;

A – активи;

L – задължения;

PS – стойност на привилегированите акции;

N – общ брой на обикновените акции в обръщение.

(4) Методът на дисконтираните нетни парични потоци се използва за определяне на стойността на една обикновена акция на дружеството, като стойността на капитала на притежателите на обикновени акции се раздели на броя на обикновените акции в обращение. Стойността на капитала на притежателите на обикновени акции се изчислява по два начина:

1. Метод на дисконтираните нетни парични потоци за обикновените акционери (Free Cash Flows to Equity) - чрез дисконтиране на нетните парични потоци, които остават за акционерите след посрещане на всички разходи, финансови задължения, необходими инвестиции и промени в оборотния капитал:

а) При този метод се използват нетните парични потоци, които остават след посрещане на всички разходи, покриване на финансовите задължения (включително главници и лихви по дългове на дружеството), необходимите инвестиции и промените в оборотния капитал.

б) Нетните парични потоци се изчисляват, като прогнозната нетна печалба след лихви и данъци върху печалбата:

- се увеличи с прогнозните разходи за амортизация,
- се намали / увеличи с абсолютната стойност на прогнозната промяна в нетния оборотен капитал,
- се увеличи с прогнозната стойност на нов дълг, както и постъпления от издаването на емисии привилегировани акции,
- се намали с прогнозните инвестиции в дълготрайни активи,
- се намали с прогнозните погашения по главниците на дълга,
- се намали с прогнозните дивиденди за привилегировани акции.

Използва се следната формула:

$$FCFE = NI + Dep - FCInv - \Delta WCIInv - PP - PD + ND$$

където: FCFE – нетни парични потоци за обикновените акционери;

NI – нетна печалба;

Dep – амортизации;

FCInv – инвестиции в дълготрайни активи;

$\Delta WCIInv$ – промяна в нетния оборотен капитал;

PP – погашения по главници;

PD – дивиденди за привилегирвани акции;

ND – нов дълг, както и постъпления от издаването на емисии привилегирвани акции.

в) При този метод нетните парични потоци се дисконтират с цената на финансиране със собствен капитал.

г) Цената на финансиране със собствен капитал е изискуемата норма на възвращаемост на обикновените акционери и се дефинира по следните начини:

- чрез безрисковия лихвен процент плюс рискова премия:

$$k_e = k_{RF} + RP$$

където k_e - цената на финансиране със собствен капитал;

k_{RF} – безрисков лихвен процент;

RP – рискова премия.

- чрез Метода на оценка на капиталовите активи (Capital Asset Pricing Model - CAPM):

$$k_e = k_{RF} + (k_m - k_{RF}) \times \beta$$

където k_e - цената на финансиране със собствен капитал;

k_{RF} – безрисков лихвен процент;

$(k_m - k_{RF})$ – пазарна рискова премия;

k_m – очакваната възвращаемост на пазара;

β – бета коефициент.

- чрез метода на дисконтираните парични потоци:

$$k_e = \frac{D_1}{P_0} + g$$

където k_e - цената на финансиране със собствен капитал;

D_1 – очакван следващ дивидент за една обикновена акция;

P_0 – цена на една обикновена акция;

g - очакван темп на растеж.

2. Метод на дисконтираните парични потоци за фирмата (Free Cash Flows to the Firm) - чрез дисконтиране на нетните парични потоци за всички акционери и други инвеститори, намалени с всички дългове на компанията и други вземания на инвеститорите, различни от акционерите. Използват се нетните парични потоци за всички инвеститори във фирмата – притежатели на акции, дълг и преференциални акции. Нетните парични потоци се изчисляват по два начина:

а) При първия начин нетните парични потоци се изчисляват, като прогнозната печалба преди лихви и след данъци върху печалбата:

- се увеличи с прогнозните разходи за амортизация,
- се намали с прогнозната промяна в нетния оборотен капитал,
- се намали с прогнозните инвестиции в дълготрайни активи.

Използва се следната формула:

$$FCFF = EBIT \times (1 - TR) + Dep - FCInv - \Delta WCIInv,$$

- където:
- FCFF – нетни парични потоци за фирмата;
 - EBIT – печалба преди лихви и данъци;
 - TR – данъчна ставка за фирмата;
 - Dep – амортизации;
 - FCInv – инвестиции в дълготрайни активи;
 - $\Delta WCIInv$ – промяна в нетния оборотен капитал;

б) При втория подход се използва следната формула:

$$FCFF = FCFE + Int \times (1 - TR) + PP - ND + PD,$$

- където
- FCFF – нетни парични потоци за фирмата;
 - FCFE – нетни парични потоци за обикновените акционери;
 - Int – разходи за лихви;
 - TR – данъчна ставка за фирмата;
 - PP – погашения по главници;
 - PD – дивиденди за привилегирани акции;
 - ND – нов дълг, както и постъпления от издаването на емисии привилегирани акции

в) Нетните парични потоци се дисконтират със среднопретеглената цена на капитала на дружеството. При определянето на относителните дялове на различните източници на капитал се използват пазарните им стойности.

г) Среднопретеглената цена на капитала на дружеството се определя чрез следната формула:

$$WACC = k_e \times \left(\frac{E}{E + D + PS} \right) + k_d \times (1 - t) \times \left(\frac{D}{E + D + PS} \right) + k_{ps} \times \left(\frac{PS}{E + D + PS} \right),$$

- където:
- WACC – среднопретеглената цена на капитала;
 - k_e - цената на финансиране със собствен капитал;
 - k_d е цената на финансиране с дълг, преди да е отчетен данъчният ефект от разходите за лихви;
 - t - данъчната ставка за фирмата;

k_{ps} - цената на финансиране с привилегировани акции;

E – пазарната стойност на акциите на компанията;

D – пазарната стойност на дълга на компанията;

PS – пазарната стойност на привилегированите акции на компанията.

Когато пазарната стойност на дълга не може да бъде определена, се използва балансовата му стойност.

3. Всеки един от методите за определяне на стойността на акционерния капитал може да използва един от двата модела на дисконтиране:

а) Постоянен темп на растеж, при който се приема, че ръстът на фирмата е постоянен и стабилен.

Формулата, която се използва е:

$$P_0 = \frac{FCF_1}{r - g},$$

където: P_0 – настоящата стойност на свободните парични потоци;

FCF е или $FCFE$ или $FCFF$;

r - съответната норма на дисконтиране;

g - постоянният темп на растеж на компанията.

б) Двуетапен темп на растеж, при който се приема, че съществуват два периода. За първия период се прави прогноза на нетните парични потоци за всяка година поотделно. За втория период се приема, че нетните парични потоци ще нарастват с устойчив темп или ще останат постоянни.

Формулата, която се използва, е, както следва:

$$P_0 = \sum_{t=1}^{t=n} \frac{FCF_t}{(1+r)^t} + \frac{P_n}{(1+r)^n},$$

където: P_0 – настоящата стойност на свободните парични потоци;

FCF_t е или $FCFE$ или $FCFF$ през година t ;

r - съответната норма на дисконтиране през първия период;

P_n - стойността на свободните парични потоци в началото на втория период на устойчив ръст; P_n се изчислява по следния начин:

$$P_n = \frac{FCF_{n+1}}{r_n - g_n},$$

където:

r_n е съответната норма на дисконтиране през периода на постоянен ръст;

g_n е постоянният темп на растеж на компанията. Когато се приема, че през втория период нетните парични потоци ще останат постоянни, тогава $g_n = 0$.

(5) Последваща оценка на акции, придобити вследствие от увеличение на капитала със средства на дружеството емитент или от разделяне на съществуващите акции, се извършва, както следва:

1. В случаите на придобиване на (нови) акции от дадено дружество вследствие на увеличение на капитала със средства на дружеството, се признава вземане от датата, от която притежателите на акции на дружеството нямат право

на акции от увеличението на капитала – датата, след която сключени сделки с акциите не въздействат върху правото за придобиване на нови акции, до датата на регистриране на увеличението на капитала и вписването му в депозитарната институция.

Стойността на вземането е равна на произведението от броя на новите акции и цената на една нова акция.

$$R = N_n \times P_n,$$

където R – вземане;
N_n – брой на новите акции;
P_n – цена на една нова акция.

Цената на една нова акция се получава като последната цена на оценка на една „стара” акция бъде разделена на сумата от броя нови акции, придобити срещу една „стара” акция, и една 1 „стара” акция.

$$P_n = \frac{P_0}{(N_r + 1)},$$

където P_n – цена на една нова акция;
P₀ – последна цена на оценка на една „стара” акция;
N_r – брой нови акции за една „стара” акция.

От датата на вписване на новите акции в депозитарната институция до датата на въвеждането им за търговия на регулиран пазар новите акции се признават по цена, изчислена по следната формула:

$$P_n = \frac{P_0}{(N_r + 1)},$$

където P_n – цена на една нова акция;
P₀ – последна цена на оценка на една „стара” акция;
N_r – брой на новите акции за една „стара” акция.

След въвеждане за търговия на съответното място за търговия на новите акции, последващата им оценка се извършва съгласно методите за оценка на ценни книжа, допуснати до или търгувани на регулиран пазар или друго място за търговия.

2. Случаите на придобиване на (нови) акции от дадено дружество в резултат от разделянето на вече съществуващите акции (сплит) се признава вземане от датата, от която новите акции са вече отделени от съществуващите акции – датата, след която сключени сделки с акциите не въздействат върху правото за придобиване на новите акции до датата на регистриране на новия брой акции в депозитарната институция:

Стойността на вземането е равно на произведението на броя на новите акции и цената на една нова акция.

Цената на една нова акция се получава като последната цена на оценка на една „стара” акция бъде разделена на броя нови акции, придобити срещу една „стара” акция.

$$R = N_n \times P_0 \times \frac{1}{N_r},$$

където R – вземане;
N_n – брой на новите акции;

P_0 – последна цена на оценка на една „стара” акция;

N_r – съотношение на сплита.

От датата на вписване на новите акции в депозитарната институция до датата на въвеждането им за търговия на регулиран пазар или друго място за търговия новите акции се признават по цена, изчислена по следната формула:

$$P = P_0 \times 1 / N_r,$$

където P – цена на нова акция;

P_0 – последна цена на оценка на една „стара” акция;

N_r – съотношение на сплита.

След въвеждане за търговия на новите акции, последващата им оценка се извършва съгласно методите за оценка на ценни книжа, допуснати до или търгувани на регулиран пазар или друго място за търговия.

(6) Методите по ал. 2-5 за определяне на справедливата стойност на ценните книжа могат да бъдат коригирани с коефициенти, обосновани на базата на данни и обстоятелства, представляващи съответно разкрита вътрешна информация по смисъла на чл. 7, параграф 1 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 година относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията.

Чл. 7. (1) В случаите на придобиване на права от дадено дружество при увеличаване на капитала чрез емисия на акции се признава вземане (на права) от датата, от която притежателите на акции в дружеството нямат право да получат права за записване на акции от увеличаването на капитала (датата, след която сключени сделки с акциите не въздействат върху правото за придобиване на права), до датата на регистриране на правата в депозитарната институция.

Стойността на вземането се изчислява на основата на следната формула:

$$R_r = N \times P_r,$$

Където:

R_r – вземането;

N – броят на правата;

P_r – цената на правото.

Цената на правото се изчислява чрез следната формула:

$$P_r = P_l - \frac{P_l + P_i \times N_r}{N_r + 1}$$

Където:

P_r – цената на правото;

P_l – цената на последната оценка на акцията (преди отделянето на правата);

P_i – емисионната стойност на новите акции;

N_r – броят на акциите в едно право.

От датата на регистрация на правата в депозитарната институция, същите се признават като актив в портфейла на Фонда по цена, определена по посочената формулата по-горе.

(2) При невъзможност да се приложат начините за оценка по чл.5 последващата оценка на права се извършва по цена, представляваща разлика между цената на съществуващите акции на дружеството, определена според изискванията на чл.5 и чл.6, и емисионната стойност на новите акции от увеличението на капитала, умножена по съотношението на броя на акциите в едно право.

(3) От датата на записване на акциите в резултат на упражняване на правата до датата на регистриране на увеличението на капитала и вписването му в депозитарната институция записаните акции се отразяват като вземане, което се формира, като броят на записаните акции се умножи по сумата от стойността на едно право по последната оценка преди записването на акциите, разделена на броя на акциите в едно право и емисионната стойност на една акция.

$$R = N_n \times \left(P_i + \frac{P_r}{N_r} \right),$$

където: R – вземането;
N_n – броят на записаните акции;
P_i – емисионната стойност на една акция;
P_r – стойността на едно право;
N_r – броят на акциите в едно право.

От датата на записване на акциите в резултат на упражняване на правата до датата на заплащане на емисионната им стойност възниква задължение към дружеството – емитент.

(4) От датата на вписване на новите акции в депозитарната институция до датата на въвеждане за търговия на съответното място за търговия, новите акции се признават по цена, изчислена по следната формула:

$$P = P_i + \frac{P_r}{N_r},$$

Където:
P – цената на акцията;
P_i – емисионната стойност на една акция;
P_r – стойността на едно право;
N_r – броят акции в едно право.

След въвеждане за търговия на съответното място за търговия на новите акции последващата им оценка се извършва съгласно методите за оценка на ценни книжа, допуснати до или търгувани на регулиран пазар или друго място за търговия.

(5) В случаите, в които се придобиват акции от акционерно дружество вследствие на първично публично предлагане, акциите се признават от датата на регистрацията им в депозитарната институция (от датата на записване на акциите до датата на регистрацията им в депозитарната институция записаните акции се отразяват като вземане в размер, равен на платената емисионна стойност). Последващата оценка на акциите от датата на регистрацията им в депозитарната институция до датата на допускане на акциите за търговия на съответното място за търговия се извършва по цена, равна на сумата от емисионната стойност на една акция.

След въвеждане на акциите за търговия на съответното място за търговия последващата им оценка се извършва съгласно методите за оценка на ценни книжа, допуснати до или търгувани на регулиран пазар или друго място за търговия.

(6) Предходните правила се прилагат съответно и при записване на акции от непублично акционерно дружество, за които не се предвижда последваща регистрация за търговия на регулиран пазар или друго място за търговия, като от датата на записване на акциите до вписване на увеличаването на капитала в търговския регистър записаните акции се отразяват като вземане в размер, равен на платената емисионна стойност, а след датата на вписване на увеличаването на капитала в търговския регистър, последващата оценка на акциите се извършва по реда на чл. 6 ал. 2-4.

(7) В случаите, в които се придобиват акции при учредяване на ново акционерно дружество, акциите се оценяват по емисионната им стойност до датата на допускане на акциите за търговия на съответното място за търговия. След въвеждане на акциите за търговия на съответното място за търговия последващата им оценка се извършва съгласно методите за оценка на ценни книжа, допуснати до или търгувани на регулиран пазар или друго място за търговия. В случай, че се записват акции при учредяване на ново акционерно дружество, за които не се предвижда последваща регистрация за търговия на регулиран пазар или друго място за търговия, те се оценяват по емисионната им стойност до датата на вписване на дружеството в търговския регистър. След вписването, последващата оценка на акциите се извършва по реда на чл. 6 ал. 2-4.

(8) В случаите на придобиване на права от дадено дружество при емисия на варианти с базов актив бъдеща емисия от акции на дружеството се признава вземане (на права) от датата, от която притежателите на акции в дружеството нямат право да получат права за записване на варианти (датата, след която сключени сделки с акциите не въздействат върху правото за придобиване на права), до датата на регистриране на правата в депозитарната институция.

Стойността на вземането се изчислява на основата на следната формула:

$$R_r = N \times P_r,$$

Където:

R_r – вземането;

N – броят на правата;

P_r – цената на правото.

Цената на правото се изчислява чрез следната формула:

$$P_r = P_l - \frac{P_l + (P_i + P_w) \times N_r}{N_r + 1}$$

Където:

P_r – цената на правото;

P_l – цената на последната оценка на акцията (преди отделянето на правата);

P_i - емисионната стойност на акциите от базовия актив (цената на упражняване на вариантите);

P_w - емисионната стойност на вариантите;

N_r – броят на вариантите в едно право.

От датата на регистрация на правата в депозитарната институция, същите се признават като актив в портфейла на Фонда по цена, определена по посочената формулата по-горе.

1. При невъзможност да се приложат начините за оценка по чл.5 последващата оценка на права при емисия на варианти се извършва по цена, представляваща разлика между цената на съществуващите акции на дружеството, определена според изискванията на чл.5 и чл. 6, и сбора на емисионната стойност на акциите от базовия актив и емисионната стойност на вариантите, умножена по съотношението на броя на вариантите в едно право.

2. От датата на записване на вариантите в резултат на упражняване на правата до датата на регистриране на вариантите и вписването им в депозитарната институция записаните варианти се отразяват като вземане, което се формира, като броят на записаните варианти се умножи по сумата от стойността на едно право по последната оценка преди записването на вариантите, разделена на броя на вариантите в едно право и емисионната стойност на един вариант.

$$R = N_n \times \left(P_w + \frac{P_r}{N_r} \right),$$

където: R – вземането;

N_n – броят на записаните варианти;

P_w – емисионната стойност на един вариант;

P_r – стойността на едно право;

N_r – броят на вариантите в едно право.

От датата на записване на вариантите в резултат на упражняване на правата до датата на заплащане на емисионната им стойност възниква задължение към дружеството – емитент.

3. От датата на вписване на вариантите в депозитарната институция до датата на въвеждане за търговия на съответното място за търговия, вариантите се признават по цена, изчислена по следната формула:

$$P = P_w + \frac{P_r}{N_r},$$

Където:

P – цената на варианта;

P_w – емисионната стойност на един вариант;

P_r – стойността на едно право;

N_r – броят варианти в едно право.

След въвеждане на вариантите за търговия на съответното място за търговия последващата им оценка се извършва съгласно методите за оценка на ценни книжа, допуснати до или търгувани на регулиран пазар или друго място за търговия.

Чл. 8. (1) Справедлива стойност на акции и дялове в колективни инвестиционни схеми по чл. 38, ал. 1, т. 5 от ЗДКИСДПКИ, включително в случаите на временно спиране на обратното изкупуване, се определя по последната цена на обратно изкупуване, обявена до края на деня, предхождащ деня на оценката В случай че временното спиране на обратното изкупуване на дяловете е за период по-дълъг от 30 дни, последващата им оценка се извършва по справедлива стойност на един дял чрез прилагане на метода на нетната балансова стойност на активите съгласно чл. 6.

(2) Последваща оценка на акции и дялове, издавани от борсово търгувани фондове и други борсово търгувани продукти (ETFs, ETNs и ETCs), включително дялове на колективни инвестиционни схеми по чл. 38, ал. 1, т. 5 от ЗДКИСДПКИ, при които съществуват ограничения за покупка и обратно изкупуване за определен клас инвеститори и/или определен размер на поръчката, и в резултат на тези ограничения Договорният фонд не може да закупи акциите и

дяловете директно от издателя и съответно да предяви за обратно изкупуване притежаваните от него дялове, то финансовите инструменти се оценяват:

а) По цена на затваряне на сключените с тях сделки на регулирания пазар на ценни книжа, на който се търгуват дяловете и акциите на ETFs, ETNs и ETCs, обявена чрез системата за търговия или в борсовия бюлетин, за последния работен ден;

б) При невъзможност да се приложи т. а) дяловете и акциите на ETFs, ETNs и ETCs се оценяват по последната изчислената и обявена от съответния регулиран пазар индикативна нетна стойност на активите на един дял (iNAV-indicative net asset value);

в) При невъзможност да се приложи начинът на оценка по предходната точка, както и в случай на спиране на обратно изкупуване на дяловете/акциите на ETFs, ETNs и ETCs за период по-дълъг от 30 дни, същите се оценяват по последната определена и обявена от съответния издател нетна стойност на активите на един дял/акция.

Чл. 9. (1) Справедлива стойност на български и чуждестранни облигации и други дългови ценни книжа, допуснати до или търгувани на регулиран пазар или друго място за търговия в Република България се определя:

1. По среднопретеглената цена на сключените с тях сделки за последния работен ден, обявена чрез система за търговия или в борсовия бюлетин, ако обеът на сключените с тях сделки за деня е не по-малък от 0.01 на сто от обема на съответната емисия;

2. Ако не може да се определи цена по реда на т. 1, цената на облигациите, съответно другите дългови ценни книжа, е среднопретеглената цена на сключените с тях сделки за най-близкия ден през последния 30-дневен период, предхождащ деня на оценката, за който има сключени сделки.

(2) В случаите, когато се определя справедлива цена на облигации и други дългови ценни книжа, по които предстои плащане на лихва и публикуваната в борсовия бюлетин цена на сключени с тях сделки или на цена "купува" е нетна, последващата оценка се формира, като към публикуваната цена се прибави дължимият лихвен купон към датата на извършване на оценка. За изчисление на брутната цена стойността на натрупаната лихва, която се отнася в „начислени лихви" при извършване на преоценка, се определя чрез използването на следната формула:

$$AccInt = F * \frac{C}{n} * \frac{A}{E}$$

Където:

AccInt – е натрупаният лихвен купон

F – е главницата (номиналната стойност) на облигацията

C – Годишният лихвен купон

n – броят на лихвените плащания в годината

A – изминалите лихводни от началото на лихвения период до датата на изчисленията. Дните се изчисляват в зависимост от регламентацията в проспекта за съответната емисия.

E – броят дни в текущия лихвения период. Дните се изчисляват в зависимост от регламентацията в проспекта за съответната емисия.

Чл. 10. (1) При невъзможност да бъдат приложени методите по чл. 9 за определяне на справедлива цена на облигации и други дългови ценни книжа, допуснати до или търгувани на регулиран пазар или друго място за търговия, както и при определяне на справедлива оценка на облигации и други дългови ценни книжа, които не се търгуват и не са

допуснати за търговия на регулирани пазари или други места за търговия на ценни книжа се прилага метода на дисконтираните нетни парични потоци по формулата по-долу с норма на дисконтиране:

1. настоящата доходност до падежа на ценни книжа със сходни характеристики (вид, условия на плащане и падеж), допуснати до или търгувани на регулирани пазари или други места за търговия на ценни книжа, коригирана с рискова премия, отразяваща риска на емитента. Изборът на ценната книга, чиято доходност до падежа ще се използва като норма на дисконтиране, както и рисковата премия отразяваща риска на емитента, с която ще се коригира избраната норма на дисконтиране, се обосновават чрез сравнителен анализ. Източникът на информация за сравнителните характеристики е ежедневният бюлетин на БФБ, официалните бюлетини на чуждестранните регулирани пазари или съответните места за търговия, на които са допуснати или се търгуват книгата, или друга информационна система за ценова информация;

2. настоящата доходност до падежа на държавни ценни книжа със сходни условия на плащане и падеж, коригирана с рискова премия, отразяваща риска на емитента и дадената ценна книга.

(2) При метода на дисконтираните нетни парични потоци се използва следната формула:

$$P = \sum_{i=1}^N \frac{C/n}{(1+r/n)^{i-1+w}} + \frac{F}{(1+r/n)^{i-1+w}}$$

Където:

P – цената на ценната книга

F – главницата на ценната книга

C – годишният купон на облигацията

n – брой лихвени плащания за година

N – общ брой на лихвените плащания

r – процент на дисконтиране

i – пореден номер на лихвеното плащане

$$w = \frac{\text{дни до следващото лихвено плащане}}{\text{общ брой дни между две лихвени плащания}}$$

Чл. 11. Последваща оценка на български и чуждестранни ценни книжа, допуснати до или търгувани на места за търговия при активен пазар, в чужбина, се извършва:

(1) За ценни книжа, търгувани на регулирани пазари и официални пазари на фондови борси:

1. по последна цена на сключена с тях сделка на съответния пазар за последния работен ден;
2. при невъзможност да се приложи начинът за оценка по т.1 оценката се извършва по цена "купува" при затваряне на пазара за последния работен ден, обявена в електронна система за ценова информация на ценни книжа;
3. при невъзможност да се приложи начинът за оценка по т.2 оценката се извършва по последна цена на сключена с тях сделка в рамките на последния 30-дневен период.

(2) Ако не може да се определи цена по реда на ал.1 оценката на конкретния вид ценни книжа се извършва при съответното прилагане на чл. 6, чл. 7 и чл. 10 от настоящите правила.

Чл. 12. (1) Последваща оценка на деривативни финансови инструменти с базов актив ценни книжа, допуснати до или търгувани на функциониращи редовно, признати и публично достъпни регулирани пазари или други места за търговия в Република България се определя съгласно чл.5.

(2) Последваща оценка на деривативни финансови инструменти с базов актив ценни книжа, допуснати до или търгувани на функциониращи редовно признати и публично достъпни регулирани пазари или други места за търговия в чужбина, се извършва съгласно чл. 11, ал. 1 от настоящите правила.

Чл. 13. При невъзможност да бъде приложен чл. 12 при формиране на цена за последваща оценка за опции, допуснати до или търгувани на регулирани пазари или други места за търговия на ценни книжа, последващата оценка се извършва като се използва подхода на Black-Scholes за определяне на цена на опция. Моделът Black-Scholes третира оценката на опции за покупка (кол опции), поради това формирането на стойността на път опцията ще е функция на цената на кол опция за съответния актив при същите условия.

Формула за определяне на цената на път опция:

$$P=C+Xe^{-rT}-S_0$$

Където:

C – Цената на кол опцията, изчислена по модела на Black-Scholes.

X – Цената на упражняване на опцията (Strike price).

e – 2.71828, основата на натуралната логаритмична функция.

r – Безрисков лихвен процент.

T – Срок до падежа на опцията в години.

$Xe^{-rT} = PV(X)$ – настоящата стойност на цената на упражняване на опцията.

S_0 – Текуща цена на базовия актив (този за който е конструирана опцията)

Изчисляване на “C” – цената на кол опцията за съответния актив със същите параметри (формула на Black-Scholes):

$$C_0=S_0N(d_1)-Xe^{-rT}N(d_2)$$

Където

$$d_1 = \frac{\ln(S_0 / X) + (r + \sigma^2 / 2)T}{\sigma\sqrt{T}}$$

$$d_2 = d_1 - \sigma\sqrt{T}$$

и където

C_0 – Текуща стойност на кол опцията

S_0 – Текуща цена на базовия актив

$N(d)$ – Вероятността един случаен опит върху стандартното нормално разпределение да има стойност по-малка от d. Съответните стойности могат да се намерят в таблици със стойностите на нормалното разпределение.

X – Цената на упражняване на опцията

e – 2.71828, основата на натуралната логаритмична функция

r – Безрисков лихвен процент.

T – Срок до падежа на опцията в години.

$Xe^{-rT} = PV(X)$ – настоящата стойност на цената на упражняване на опцията.

\ln – Функцията натурален логаритъм

σ - Стандартното отклонение на нормата на възвращаемост на годишна база (постоянно капитализирана) на базовия актив (волатилност).

Стандартното отклонение на нормата на възвращаемост за n наблюдения се изчислява по формулата:

$$\sigma = \sqrt{\frac{n}{n-1} \sum_{t=1}^n \frac{(r_t - \bar{r})^2}{n}}$$

където \bar{r} е средната възвращаемост за периода на извадката. Нормата на възвращаемост в деня t се определя в съответствие с постоянната капитализация като $rt = \ln(St/St-1)$.

Чл. 14. При невъзможност да бъде приложен чл. 12 при формиране на цена за последваща оценка на варианти, допуснати до или търгувани на регулирани пазари или други места за търговия, или търгувани на извънборсови пазари, последващата оценка се извършва като се използва формулата по чл. 13 за изчисляване на цената на опции за покупка (кол опции).

Чл. 15. При невъзможност да бъде приложен чл. 12 при формиране на цена за последваща оценка на фючърси, допуснати до или търгувани на регулирани пазари или други места за търговия на ценни книжа, последващата оценка се извършва по средния начин:

$$F = \{S - PV(D,0,T)\} * (1+Rf)^T,$$

Където:

F – цена на фючърс контракт;

S – спот цена на базов актив;

$PV(D,0,T)$ – настояща стойност на очакван дивидент

Rf – безрисков лихвен процент;

T – брой дни на контракта, разделен на 365.

Чл. 16. (1) Справедлива стойност на деривативни финансови инструменти, търгувани на извънборсови пазари, се определя по цена "купува" на маркет-мейкър при затваряне на пазара в работния ден, предхождащ датата на оценката.

(2) При невъзможност да бъде приложено посоченото правило в ал.1. справедлива стойност на опции, търгувани на извънборсови пазари, се определя като се използва формулата по чл. 13.

(3) Справедлива стойност на валутните форуърдни договори се определя като се използва формулата по –долу. Когато срокът до падежа на валутните форуърдни договори е по-малък от 1 месец и в случай, че са налице незначителни разлики по отношение на стойностите на лихвените проценти, поради краткия срок и пренебрежимо малкото влияние на дисконтовите фактори, се приема, че форуърдният валутен курс към датата на определяне на справедливата стойност (t) е равен на текущия спот валутен курс.



The image shows a handwritten mathematical formula: $V_t = \frac{C}{P} * (1+R)^t$. The variables are written in a stylized, cursive-like font. The 'C' and 'P' are at the top, with a horizontal line between them. Below the line, there is a fraction $\frac{C}{P}$ followed by a multiplication sign and $(1+R)^t$. The 'R' has a subscript 't'.

където:

V_t - стойност на форуърдния договор;

N – размер на форуърдния договор;

C - текущия спот курс между двете валути;

P – форуърден валутен курс, договорен при сключването на форуърдния договор;

И двата валутни курса се изразяват като единици валута B за една единица валута A.

i_A – безрисков лихвен процент за валута A;

i_B – безрисков лихвен процент за валута B;

T – дата на падеж на форуърдния договор;

t – текуща дата.

(4) Справедлива стойност на форуърди, различни от посочените в ал.3 се определя като се използва формулата по чл. 15.

Чл. 17. (изм. – решение от 14.08.2024 г.) Справедлива стойност на финансови инструменти, допуснати до търговия или търгувани на повече от едно място за търговия при активен пазар, се определя по цена на затваряне или друг аналогичен показател, оповестяван публично към деня на оценката от места за търговия, където за съответния ден е изтъргуван най-голям обем от финансовите инструменти.

Чл. 18. (1) В случаите, когато не се провежда търговия на място за търговия в работни за страната дни, или когато дадени ценни книжа са временно спрени от търговия, за последваща оценка на ценните книжа, допуснати до или търгувани на регулиран пазар или на други места за търговия, се приема оценката, валидна за деня на последната търговска сесия. При последваща оценка на облигации и други дългови ценни книжа по реда на изречение първо се отчита и натрупаната лихва за съответните дни.

(2) Правилото на ал.1 се прилага и в случаите, когато на място за търговия не се провежда търговска сесия поради неработен в съответната страна ден, който е работен в Република България.

Чл. 19. Срочните и безсрочните депозити, парите на каса, и краткосрочните вземания се оценяват към деня на оценката, както следва:

1. Срочните депозити - по номиналната им стойност ;
2. парите на каса - по номинална стойност;
3. Безсрочните депозити - по номинална стойност;
4. краткосрочните вземания без определен лихвен процент или доход - по себестойност;
5. краткосрочните вземания с определен лихвен процент или доход - по себестойност.

Чл. 20. (1) Последващата оценка на инструментите на паричния пазар допуснати до или търгувани на регулиран пазар или друго място за търговия се извършва по реда на чл. 11, ал. 1.

(2) Ако не може да се приложи редът за оценка по ал. 1, както и за инструментите на паричния пазар, които не се търгуват на регулиран пазар или друго място за търговия, оценката се извършва по следните формули:

1. За краткосрочни държавни ценни книжа (съкровищни бонове):

$$P_{Tb} = N \left[1 - \left(i \times \frac{d}{365} \right) \right]$$

P_{Tb} е цената на съкровищния бон;

N – номинална стойност;

i – дисконтов процент;

d – брой дни от датата на преоценка до падежа.

2. Последващата оценка на депозитните сертификати се извършва по номиналната им стойност и полагащата се съгласно договора натрупана лихва. При невъзможност да си приложи изречение първо, преоценката се извършва по следната формула:

$$P_{CD} = \frac{MV}{\left[1 + \left(i \times \frac{d}{365}\right)\right]},$$

където:

$$MV = N \times \left[1 + \left(\frac{c}{100} \times \frac{d}{365}\right)\right]$$

P_{CD} е стойността на депозитния сертификат;

MV – стойността на депозитния сертификат на падежа;

N – номинална стойност на депозитния сертификат;

d – брой дни от датата на преоценка до падежа;

i – дисконтов процент;

c – лихва, платима върху депозираната сума, посочена върху сертификата.

(3) Дисконтовата норма в горните формули се определя съгласно чл. 10, ал.1, т.1 и 2 от настоящите правила.

(4) Последващата оценка на търговски ценни книжа се изчислява на базата на реализирана капиталова печалба или загуба в деня на оценката въз основа на информационната система за ценова информация.

Чл. 21. (изм. – решение от 09.12.2025 г.) Финансовите активи, деноминирани във валута, различна от евро, се преизчисляват в равностойността им в евро, като се използват референтните валутни курсове на еврото към чуждестранните валути, публикувани от Българската народна банка на нейната интернет страница, валидни за деня, за който се отнася оценката.

Чл. 22. (отм. – решение от 14.08.2024 г.)

ГЛАВА ЧЕТВЪРТА

ОЦЕНКА НА ПАСИВИТЕ

Чл. 23. Оценката на пасивите се извършва на база приложимите счетоводни стандарти. Стойността на пасивите за целите на определяне на нетната стойност на активите е сумата от текущите пасиви в баланса. Задълженията, деноминирани във валута, се изчисляват по официалния курс на БНБ за деня на оценката.

ГЛАВА ПЕТА

ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ

Чл. 24. Нетната стойност на активите на фонда за целите на определяне на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване се изчислява като от стойността на всички активи, изчислена съгласно глава трета от настоящите правила, се извади стойността на текущите пасиви, изчислена съгласно глава четвърта.

ГЛАВА ШЕСТА

ПРОЦЕДУРА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ, НЕТНАТА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ЕДИН ДЯЛ, ЕМИСИОННАТА СТОЙНОСТ И ЦЕНАТА НА ОБРАТНО ИЗКУПУВАНЕ НА ДЯЛОВЕ НА ДОГОВОРНИЯ ФОНД

РАЗДЕЛ I

ТЕХНОЛОГИЯ НА ПРОЦЕДУРАТА

Чл. 25. (1) Нетната стойност на активите, нетната стойност на активите на един дял, емисионната стойност и цената на обратното изкупуване на дялове на фонда за поръчките, подадени на определен ден (Т, „деня на оценката“), се определят до 13:30 часа на следващия работен ден („деня на изчисляване“). Емисионната стойност и цената на обратното изкупуване се основават на нетната стойност на активите на Фонда към деня на оценката.

(2) Между 09:00 и 10:00 часа в деня на изчисляване:

1. се изготвят данните, необходими за определяне на активите, които имат пазарна стойност, като се използва събраната съгласно правилата информация;

2. се извършва осчетоводяването на всички операции във фонда, включително се преоценяват активите с пазарна стойност към датата на оценката и се изготвя предложение за определяне на справедлива стойност на активите, които нямат пазарна цена към деня на оценката. Предложенията се изготвят съгласно методите за определяне на справедливата стойност на активите, съдържащи се в настоящите правила и са придружени от необходимите документи, данни и анализи, въз основа на които е направено предложението.

3. до 12:30 ч. се изготвят окончателно:

- ❖ оборотната ведомост на фонда, съдържаща преоценката;
- ❖ справка за изчислената нетна стойност на активите, емисионната стойност и цената на обратно изкупуване;
- ❖ други справки.

4. въз основа на предоставените информация, предложения, документи и данни се определя нетната стойност на активите, нетната стойност на активите на един дял, и се приема решение - протокол, подписан от изпълнителния директор на Управляващото дружество и ръководителя на отдел „Вътрешен контрол и нормативно съответствие“ на Управляващото дружество, относно емисионната стойност и цената на обратното изкупуване на дялове на фонда. Нетната стойност на активите на една акция се определя като нетната стойност на активите на фонда се раздели на броя дялове в обръщение.

(3) До 12:30 часа в деня на изчисляване се изпраща уведомление до банката-депозитар относно определените нетна стойност на активите и нетна стойност на активите на един дял; емисионната стойност и цената на обратно изкупуване, както и цялата информация, свързана с определянето им.

(4) (изм. – решение от 14.08.2024 г.) Веднага след определяне на нетната стойност на активите потвърждаването ѝ от банката депозитар, Управляващото дружество обявява тези данни на Интернет страницата на Управляващото дружество и на Българската асоциация на управляващите дружества (БАУД), както и на местата, където се подават поръчки за покупка и обратно изкупуване на дялове на Фонда.

РАЗДЕЛ II

ФУНКЦИИ И ОТГОВОРНОСТИ ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НСА

Чл. 26. (1) (изм. – решение от 14.08.2024 г.) Нетната стойност на активите, нетната стойност на активите на един дял, емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете на фонда се изчисляват от управляващото дружество под контрола на банката-депозитар при спазване на закона, правилата на фонда, проспекта за публично предлагане на дялове на Фонда и на настоящите правила.

(2) Управляващото дружество изготвя предложенията за определяне на справедливата стойност на активите, които нямат пазарна цена и осъществява цялостната дейност по събиране и анализиране на информацията, данните и документите, необходими за определяне на справедливата стойност на тези активите.

(3) Всички счетоводни операции във връзка с преоценката на активите на фонда в процеса на определяне на нетната стойност на активите, нетната стойност на активите на един дял, емисионната стойност и цената на обратното изкупуване на дялове се извършват от управляващото дружество. То отговаря и за получаването и правилното използване на информацията относно пазарната стойност на активите на фонда, валутния курс, по който се преоценяват паричните средства, вземанията и пасивите на фонда; броя на дяловете на фонда в обръщение.

(4) Управляващото дружество участва и е отговорно за технологичното и програмно осигуряване на процеса на определяне на нетната стойност на активите на фонда, на изчислението на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване.

(5) Отдел „Вътрешен контрол и нормативно съответствие” в Управляващото дружество изготвя протокол, съдържащ обсъжданията, свързани с определянето на нетната стойност на активите. Протоколът съдържа списък с документите, на база на които е изчислена нетната стойност на активите и посочва източниците на използваната информация.

(6) (изм. – решение от 14.08.2024 г.) Управляващото дружество публикува емисионната стойност и цената на обратното изкупуване на Интернет страницата на Управляващото дружество и на БАУД, както и на местата, където се подават поръчки за покупка и обратно изкупуване на дялове на Фонда.

Чл. 27. (1) Банката-депозитар контролира изчисляването на нетната стойност на активите, емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дялове на фонда с цел то да отговаря на правилата на договорния фонд, одобрения проспект и настоящите правила.

(2) При осъществяване на контролните си функции банката-депозитар изпраща потвърждение относно определените нетна стойност на активите и нетна стойност на активите на един дял, емисионна стойност и цена на обратно изкупуване с официално писмо или с криптиран и подписан с електронен подпис мейл, които се изпращат до управляващото дружество до 13:30 часа в деня на изчисляване.

(3) В случай на констатирано нарушение банката незабавно, но не по-късно от 13:30 часа в деня на изчисляване уведомява управляващото дружество и изисква отстраняване на несъответствията. Управляващото дружество незабавно отстранява несъответствията и извършва уведомленията съгласно тези правила.

Чл. 28. При оценката на портфейла и при определяне на НСА одиторите на управляващото дружество предоставят консултации относно отчетността и съблюдаване спазването на нормативната база и международните счетоводни стандарти.

РАЗДЕЛ III

СЪХРАНЕНИЕ НА ДОКУМЕНТИ И КОНТРОЛ НА СЪХРАНЕНИЕТО

Чл. 29. (1) За решенията на управляващото дружество при определяне на нетната стойност на активите, нетната стойност на активите на един дял, емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете се водят протоколи, които се подписват от изпълнителния директор и ръководителя на отдел „Вътрешен контрол и нормативно съответствие” на управляващото дружество.

(2) Към протоколите се прилага цялата документация, на базата на която са взети решенията.

(3) Протоколите се съхраняват за срок от пет години. Цялостната документация и информация, свързана с определяне на нетната стойност на активите, емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете се съхранява в електронна форма.

(4) Ръководителят на отдел „Вътрешен контрол и нормативно съответствие ” на управляващото дружество е отговорен за съхраняването на документите, свързани с изчислението на НСА и определяне на цените на фонда.

(5) Контролът върху процеса на съхраняване на документите, свързани с изчислението на НСА и определяне на цените на фонда се осъществява от Съвета на директорите на управляващото дружество.

РАЗДЕЛ IV

СЪБИРАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НСА

Чл. 30. (1) Управляващото дружество прилага система за събиране на информация, която е определяща за изчисляването на НСА.

(2) *(изм. – решение от 14.08.2024 г.)* Източниците на информация, определяща за изчисляване на НСА, са официалния бюлетин на „Българска фондова борса“ АД, първичните дилъри на ДЦК, Ройтерс, Bloomberg, CEDEL, EUROCLEAR и др.

(3) Управляващото дружество систематизира, класифицира и посочва използваните източници на информация.

(4) При изчисляване на НСА се посочва видът на използваната информация – първична или вторична, като управляващото дружество прилага процедура на разглеждане, коригиране и верифициране на получената информация.

РАЗДЕЛ V

ПРОГРАМНО ОСИГУРЯВАНЕ ПРИ ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НСА

Чл. 31. (1) В процеса на определяне на НСА, емисионната стойност и цената на обратното изкупуване на дяловете на фонда се използва собствен програмен продукт на управляващото дружество, който отговаря най-малко на следните изисквания:

1. съдържа частта, на която се води счетоводството на фонда;
2. дава възможност за директно въвеждане на информацията за пазарната цена на активите на фонда;
3. индикира наличието или отсъствието на пазарна цена на съответните активи на фонда;
4. разполага с необходимата защита за влизане в програмата само на оторизираните лица;
5. съхранява информацията за определяне на нетната стойност на активите, емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете на фонда за предходни периоди и не позволява тя да бъде променяна по-късно;
6. дава възможност за разпечатване на резултати от изчисляването на нетната стойност на активите, емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете.

ГЛАВА СЕДМА

ИЗБЯГВАНЕ НА КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ.

ЗАЩИТА СРЕЩУ РАЗКРИВАНЕ НА ВЪТРЕШНА ИНФОРМАЦИЯ

Чл. 32. За предотвратяване конфликт на интереси се предприемат следните мерки:

1. организиране на Договорния фонд от лицензираното от КФН управляващо дружество, което управлява портфейла на Договорния фонд посредством инвестиционни решения и нареждания, и извършва дейността по продажба и обратно изкупуване на дяловете на Договорния фонд;

2. сключване на договор с инвестиционни посредници за изпълнение нарежданията на управляващото дружество при управлението на Фонда;

3. (изм. – решение от 14.08.2024 г.) определеното в правилата на Фонда възнаграждение за управляващото дружество се изчислява за всеки календарен ден като процент на годишна база от нетната стойност на активи на Фонда, начислява се при изчисляване на нетната стойност на активите и се изплаща в началото на месеца, следващ месеца, за който се отнася;

4. (изм. – решение от 14.08.2024 г.) лицата, идентифицирани от Управляващото дружество като съответни лица във връзка с правилата за личните сделки ,при встъпване в длъжност или при започване на дейност за дружеството предоставят на ръководителя на отдел „Вътрешен контрол и нормативно съответствие” на управляващото дружество информация за финансовите инструменти, притежавани от тях и/или от свързаните с тях лица, с изключение на държавните финансови инструменти. Тази информация се предоставя и при всяко последващо придобиване или разпореждане с финансови инструменти до края на работния ден, следващ деня на получаване на потвърдението за сключената сделка;

5. управляващото дружество при управлението дейността на Фонда осигурява справедливо третиране на притежателите на дялове като прилага принципите за защита на техните интереси, за необлагодетелстване на едно лице за сметка на друго, за еднакво третиране при равни условия и за разкриване на пълна, точна и неподвеждаща информация, което би могла да послужи за вземането на обосновано инвестиционно решение

Чл. 33. За осигуряване на защита срещу неправомерно предаване и използване на вътрешна информация се предприемат следните мерки:

1. управляващото дружество създава условия, гарантиращи опазването на наличната при тях отчетност и информация, свързана с дейността на Договорния фонд, като определят с Правила за вътрешна организация и с Функционалните характеристики на отделите на УД задълженията и отговорностите за всички лица, участващи в процеса на определяне на нетната стойност на активите на Договорния фонд и формиране на инвестиционни решения;

2. членовете на управителния орган на управляващото дружество, неговите служители и всички други лица, работещи по договор за управляващото дружество, не могат да разгласяват, освен ако не са оправомощени за това, и да ползват за облагодетелстване на себе си или на други лица, включително и на самото управляващо дружество, факти и обстоятелства, засягащи наличностите и операциите по сметките за ценни книжа на Договорния фонд, както и всички други факти и обстоятелства, представляващи търговска тайна, които са узнали при изпълнение на служебните и професионалните си задължения, за което подписват декларация;

3. освен на КФН, за целите на контролната й дейност и в рамките на заповедта за проверка, членовете на управителния орган на управляващото дружество не могат да дават информация по предходната точка, освен по решение на съда по реда и при условията на закона.

ГЛАВА ОСМА

ПРИЕМАНЕ И ИЗМЕНЕНИЕ НА ПРАВИЛАТА ЗА ОПРЕДЕЛЯНЕ НА НСА.

КОНТРОЛ ПО СПАЗВАНЕ НА ПРАВИЛАТА

Чл. 34. (1) Правилата за определяне на НСА се приемат от Съвета на директорите на управляващото дружество за сметка на Договорния фонд.

(2) Изменения и допълнения на правилата се приемат от Съвета на директорите на управляващото дружество.

(3) Приемането на правилата, съответно на промени в тях, се одобрява от заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“.

(4) Съветът на директорите на управляващото дружество възлага контрола по спазване на правилата на Договорния фонд на ръководителя на отдел „Вътрешен контрол и нормативно съответствие“ на управляващото дружество.

ПРЕХОДНИ И ЗАКЛЮЧИТЕЛНИ РАЗПОРЕДБИ

§1. Използваните специални термини в тези правила имат значението, определено в дефинитивните норми от допълнителните разпоредби на Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и другите предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСПДКИ) и Наредба № 44 от 20.10.2011 г. за и изискванията към дейността на колективните инвестиционни схеми, управляващите дружества, националните инвестиционни фондове, алтернативните инвестиционни фондове и лицата, управляващи алтернативни инвестиционни фондове.

§2. За неуредените от настоящите правила случаи се прилагат ЗДКИСПДКИ и съответната законова и подзаконова нормативна база.

§3. Настоящите правила са приети от Съвета на директорите на управляващо дружество „ЕЛАНА Фонд Мениджмънт“ АД с решение от 11.06.2024 г. и са изменени с решение на Съвета на директорите от 14.08.2024 г. и с решение на Съвета на директорите от 09.12.2025 г., като последните изменения влизат в сила от 01.01.2026 г.

Приложение 2– Места, където се подават поръчки за покупка и обратно изкупуване на дялове на Фонда.

Инвеститорите могат да получат проспекта, правилата, основния информационен документ, както и допълнителна информация всеки работен ден в офиса на УД „Елана Фонд Мениджмънт” АД на адрес гр. София, ул. „Лъчезар Станчев” № 5, Софарма Бизнес Тауърс, кула Б, ет. 12, тел. (02) 810 00 62, лице за контакти Николай Павлов, както и във всички останали офиси, осигурени от УД „Елана Фонд Мениджмънт” АД в страната:

- гр. София, ИЦ „Софарма Бизнес Тауърс“, ул. Лъчезар Станчев” № 5, Софарма Бизнес Тауърс, Търговски център, партер тел. (02) 810 00 65;
- гр. Пловдив, ул. „Хан Кубрат” № 1, Делови Център Пловдив (партер), тел. (032) 626 428; (0888) 837 597;
- гр. Варна, бул. „Сливница” № 8, тел. (052) 802 498;
- гр. Плевен, ул. „Св.св. Кирил и Методий” №18, Бизнес център „Престиж”, партер, тел. (064) 840 114; (0887) 556 669;
- гр. Шумен, ул. „Рафаил Попов” № 2, тел. (054) 800 535; 800 536; 862 260.

Приложение 3 – Инвестиционни планове, асоциирани с дялове на Фонда

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПЛАН. ДЯЛОВЕ ОТ ДОГОВОРНИЯ ФОНД, АСОЦИИРАНИ СЪС ИНВЕСТИЦИОНЕН ПЛАН

ОБЩИ ПОЛОЖЕНИЯ

„Инвестиционен план” означава план за инвестиране в дялове на договорен фонд, управляван от Управляващото дружество, при условията, посочени в правилата и проспекта на съответния фонд, характеризиращ се с определена продължителност (минимален срок) в зависимост от рисковия профил на конкретния договорен фонд (високорисков, балансиран и нискорисков) и задължителна минимална сума на инвестицията, предназначена за ежемесечно инвестиране в съответния фонд, срещу което инвеститорът ползва преференция при записване на дялове.

В инвестиционен план участва всеки инвеститор, който е закупил, при изрично посочено в договора за продажба и обратно изкупуване на дялове желание да участва в такъв план, или е получил от своя праводател по реда, посочен в правилата и проспекта на съответния фонд, дялове от фонд, асоциирани със инвестиционен план, и не е прекратил последния.

В изпълнение на инвестиционен план клиентът превежда по сметка на съответния фонд най-малко задължителната минимална месечна сума, избрана при стартиране на инвестиционния план.

Извън условията, посочени по-долу в този раздел, не се предвижда максимална сума и максимален срок на инвестицията в инвестиционния план, т.е. инвеститорът има право да се ползва от преференциалната цена за записване на дялове и след изтичането на минималния срок на инвестиционния план и внасяне (превеждане) на минимално определената за инвестиционния план сума.

Срокът на инвестиционния план започва да тече от деня, в който е изпълнена поръчката за първоначална покупка на дялове, асоциирани със съответния инвестиционен план.

Инвеститорът може да изпълнява към всеки момент повече от един инвестиционен план в различни фондове.

Всеки отделен инвестиционен план включва само един конкретен договорен фонд по избор на клиента.

Преди изтичане на срока на инвестиционния план и ако не е налице забава на минимална месечна вноска, инвеститорът може да премине към друг вид инвестиционен план, като срокът на новия инвестиционен план започва да тече от датата на прехвърлянето. В този случай дяловете от договорния фонд, участващи във втория инвестиционен план, се емитират по емисионна стойност, равна на нетната стойност на активите на един дял, а инвеститорът не дължи встъпителна такса за участието в новия инвестиционен план.

Управляващото дружество отграничава по технически начин в използваните от него софтуерни продукти дяловете, участващи в инвестиционен план, тяхната отчетност и всички промени, свързани с тях, от останалите дялове.

Видове инвестиционни планове, асоциирани с ДФ „ЕЛАНА ФОНД НЕДВИЖИМИ ИМОТИ”.
МИНИМАЛНА МЕСЕЧНА ВНОСКА, МИНИМАЛНА ИНВЕСТИРАНА СУМА И ВСТЪПИТЕЛНА ТАКСА

Видовете инвестиционни планове, асоциирани с дялове на Фонда, се характеризират с определена продължителност (минимален срок) и задължителна минимална сума на инвестицията (минималната месечна вноска, избрана от инвеститора при стартиране на инвестиционния план, умножена по броя месеци за целия срок на инвестиционния план).

На инвеститорите се предоставя възможност да участват в следните видове инвестиционни планове, асоциирани с Фонда:

- а) инвестиционен план с продължителност 60 месеца;
- б) инвестиционен план с продължителност 120 месеца.

Минималната месечна вноска в инвестиционен план е EUR 50 (петдесет евро).

Инвеститорът заплаща встъпителна такса за участие в инвестиционен план, която се определя в зависимост от сумата на инвестицията (минималната месечна вноска, избрана от инвеститора при стартиране на инвестиционния план, умножена по броя месеци за целия срок на инвестиционния план) в размер, както следва:

- а) за инвестиционен план с продължителност 60 месеца – 0.90 % от сумата на инвестицията;
- б) за инвестиционен план с продължителност 120 месеца – 0.45% от сумата на инвестицията.

Встъпителната такса за участие се заплаща при подаване на първата поръчка за покупка на дялове, асоциирани със инвестиционния план. Таксата се удържа от първата вноска по инвестиционния план, а срещу остатъка се издават дялове.

Вноски в инвестиционен план. ЕМИТИРАНЕ НА ДЯЛОВЕ, АСОЦИИРАНИ СЪС ИНВЕСТИЦИОНЕН ПЛАН.

Инвеститорът, който участва в инвестиционен план, се съгласява за минималния срок на инвестиционния план да превежда по сметка на Фонда поне избраната от него минимална месечна вноска за конкретния инвестиционен план, ежемесечно до края на всеки текущ месец, считано от месеца, в който инвеститорът или неговият праводател - в случаите, посочени по-долу, за пръв път е стартирал участието си в инвестиционния план.

Инвеститорът има право да превежда суми, по-големи от избраната месечна вноска, както и да преведе еднократно цялата сума на инвестицията за целия срок на инвестиционния план (избраната месечна вноска, умножена по броя месеци за целия срок на инвестиционния план), като в последния случай инвестираните суми, както и доходът от инвестиционния план, не трябва да бъдат теглени преди изтичане на минималния срок на инвестиционния план. Ако в минималния срок на инвестиционния план инвеститорът внесе сума по-голяма от сумата на инвестицията, Управляващото дружество удържа такса за превишението над сумата на инвестицията, в размер равен на встъпителната такса съгласно условията на избрания план.

Дяловете, асоциирани със инвестиционен план, се продават по емисионна стойност, равна на нетната стойност на активите на един дял.

Поръчките за покупка на дялове, асоциирани със инвестиционен план, се генерират автоматично след получаване на сумата за записване на дялове. Поръчките за покупка на дялове се считат направени на датата, определена съгласно предвиденото в правилата и проспекта на Фонда.

ИЗПЪЛНЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПЛАН

Инвеститор, който желае да предложи за обратно изкупуване частично или изцяло дяловете си веднага след края на минималния срок на инвестиционния план, може да направи това в първия работен ден, следващ последния ден от минималния срок на инвестиционния план.

Вноските по инвестиционен план, направени след изтичане на минималния срок, се считат като направени по същия този инвестиционен план, при условие, че клиентът не предяви дяловете си (частично или изцяло), асоциирани със инвестиционния план, за обратно изкупуване.

Когато бъде изпълнена поръчка за обратно изкупуване (частично или изцяло) на дялове, асоциирани със инвестиционен план, след изтичане на минималния срок, инвестиционният план се счита за прекратен.

ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПЛАН. СПЕЦИАЛНИ СЛУЧАИ НА ПРОДЪЛЖАВАНЕ НА ИНВЕСТИЦИОНЕН ПЛАН

Прекратяването на инвестиционен план настъпва, в случай че е налице някое от следните обстоятелства:

1. притежател на дялове спре да поддържа плана, като пропусне да преведе три месечни вноски в рамките на минималния срок на плана, освен в случаите, когато вече е превел сумата на инвестицията за целия срок на инвестиционния план (минималната месечна вноска, избрана от инвеститора, умножена по броя месеци за целия срок на инвестиционния план) както и когато е налице спиране на плащането, както е посочено по-долу в този раздел;

2. инвеститорът предяви всички или част от дяловете, асоциирани със инвестиционния план, за обратно изкупуване преди изтичането на минималния срок на инвестиционния план;

3. инвеститорът не възстанови плащането на избраната от него минимална месечна вноска след изтичане на срока на еднократно спиране на плана, както е посочен по-долу в този раздел;

4. в случай на дарение или прехвърляне на дялове, различно от описаното по-долу в този раздел.

В случай че някое от основанията за прекратяване на инвестиционен план е настъпило, последващото превеждане на минималната сума за участие в инвестиционния план се счита за начало на нов инвестиционен план, ако инвеститорът е заявил, че желае да участва в такъв с подписване на анекс към договора за емитиране и обратно изкупуване на дялове, като натрупаната сума и емитираните дялове по прекратения инвестиционен план не участват в новия инвестиционен план.

Прекратяването на инвестиционен план не води до прекратяване на инвестицията във Фонда, като участието може да бъде прекратено от инвеститора само при негово желание и по реда на обратното изкупуване на дялове.

В следните изчерпателно изброени случаи на разпоредителна сделка с дялове, асоциирани със инвестиционен план, от първоначалния инвеститор се счита, че не е налице прекратяване на инвестиционния план:

1. дарение на всички дялове, акумулирани в изпълнение на инвестиционния план;
2. наследяване;

3. прехвърляне на всички дялове, акумулирани в изпълнение на инвестиционния план, на трето лице посредством сделка, сключена пряко между страните и различна от дарение.

В случай на дарение инвестиционния план може да продължи за дарения, ако:

1. дарителят е прехвърлил на дарения всички дялове, придобити от него до момента на дарението в изпълнение на инвестиционния план; и

2. дареният, в срок до 3 месеца от сключването на договора за дарение, заяви прехвърлянето на дарените му дялове по своя подсметка в Управляващото дружество и изпълни условието за внасяне на поне минималната вноска за срока на инвестиционния план, считано от последния месец, за който дарителят е направил вноска за участие в инвестиционния план. Условието относно прекратяване поради неплащане, описано в този раздел, не се прилага за периода между дарението и прехвърлянето. При заявяване прехвърлянето на дарените дялове по подсметка на дарения, същият следва да представи копие от договора за дарение, доказателства за регистрационната сделка, с която дарението е осъществено, както и документ за самоличност.

В случай на наследяване, инвестиционният план може да продължи по отношение на всеки от наследниците, ако в срок до 6 месеца от откриването на наследството съответният наследник:

1. заяви прехвърлянето на наследените от него дялове, асоциирани със инвестиционния план, по своя подсметка в Управляващото дружество; и

2. продължи да изпълнява инвестиционния план като:

а) изпълни условието за внасяне на поне минималната вноска за срока на инвестиционния план пропорционално на припадащата му се част от инвестицията в инвестиционния план съобразно наследствения му дял, считано от последния месец, за който наследодателят му е направил вноска в инвестиционния план; и

б) независимо от размера на наследствения му дял и на пропорционално припадащата му се част от инвестицията в инвестиционния план продължи да прави месечни вноски при самостоятелно спазване на условията за вноски за срока на плана, считано от месеца, в който е заявил прехвърлянето на наследените от него дялове по своя подсметка в Управляващото дружество. Условието относно прекратяване поради неплащане, описано в този раздел, не се прилага за периода между откриването на наследството и прехвърлянето.

При заявяване прехвърлянето на наследените дялове по подсметка на наследника, същият следва да представи смъртен акт на наследодателя, удостоверение за наследници, както и документ за самоличност, и в случаите, когато не е единствен наследник – копие от завещанието, (когато има такова), с което дяловете се отреждат в негова собственост и/или копие от договор за делба за наследство и/или съдебно решение за делба за същото обстоятелство.

В случай на прехвърляне на дяловете от инвестиционния план на трето лице посредством сделка, различна от дарение, сключена пряко между страните, се прилагат съответно разпоредбите относно дарение на дялове.

В рамките на минималния срок на инвестиционния план, клиентът има право еднократно да поиска спиране на плащането на минимални месечни вноски за срок до 12 месеца. Срокът започва да тече от началото на месеца, следващ месеца, в който е направена последната месечна вноска преди искането от страна на клиента.

При спиране на плащането в горните случаи минималният срок на инвестиционния план се удължава със срока, през който спира плащането на минимална месечна вноска. След изтичане на срока на спиране, инвеститорът възстановява изплащането на минималната месечна сума както е посочено по-горе в този раздел.