

**НАЦИОНАЛЕН ДОГОВОРЕН ФОНД
ОТ ЗАТВОРЕН ТИП
КОНКОРД ФОНД-7 САУТ-ИЙСТ ЮРЪП**

управляван от УД КОНКОРД АСЕТ МЕНИДЖМЪНТ АД

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

ЧАСТ II

**ОТ ПРОСПЕКТА ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА 5 318 500 (ПЕТ МИЛИОНА ТРИСТА И
ОСЕМНАДЕСЕТ ХИЛЯДИ И ПЕТСТОТИН) ДЯЛОВЕ ОТ УВЕЛИЧЕНИЕТО НА КАПИТАЛА
НА НАЦИОНАЛЕН ДОГОВОРЕН ФОНД ОТ ЗАТВОРЕН ТИП
КОНКОРД ФОНД-7 САУТ-ИЙСТ ЮРЪП ISIN BG9000008169**

03.09.2021

Емитент	Национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юръп“. НДФ не е предприятие по смисъла на Директива 2009/65/ЕО, т.е не е колективна инвестиционна схема.
Вид на предлаганите ценни книжа	безналични, поименни, непривилигировани, с право на глас в Общото събрание дялове, с право на дивидент и право на ликвидационен дял
Брой нови дялове	до 5 318 500 (пет милиона триста и осемнадесет хиляди и петстотин) дялове
Единична номинална стойност	10 (десет) лева
Обща номинална стойност	до 53 185 000 (петдесет и три милиона сто осемдесет и пет хиляди) лева
Емисионна стойност	12.30 (дванадесет лева и тридесет стотинки) лева
Диапазон на обща емисионна стойност на новите дялове	от 32 708 775 (тридесет и два милиона и седемстотин и осем хиляди седемстотин седемдесет и пет) лева (при минимално записване) 65 417 550 (шестдесет и пет милиона четиристотин и седемнадесет хиляди петстотин и петдесет) лева (при максимално записване)
Брой съществуващи дялове	967 000 (деветстотин шестдесет и седем хиляди) броя
ISIN код на емисията	BG9000008169
Инвестиционен посредник по емисията	„АВС Финанс“ АД

Настоящият Регистрационен документ представлява част от Проспект за публично предлагане на 5 318 500 (пет милиона триста и осемнадесет хиляди и петстотин) броя дялове от увеличението на капитала на национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юръп“, организиран и управляван от УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД. Регистрационният документ съдържа цялата информация за НДФ от затворен тип „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юръп“, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, за които всеки един инвеститор трябва да бъде информиран, преди да стане инвеститор в дялове на фонда.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. В интерес на инвеститорите е да се запознаят внимателно с всички части на Проспекта, включително този Регистрационен документ, Документът за предлаганите ценни книжа и с Резюмето, както и с Правилата на Фонда, преди да вземат съответното инвестиционно решение.

Настоящият Регистрационен документ е одобрен от Комисия за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129 с Решение №, като част от Проспекта за публично предлагане на дялове от Фонда, включващ този Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме. Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Регистрационен документ единствено, ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност. Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на качеството на емитента, предмет на настоящия Регистрационен документ.

Членовете на Съвета на директорите на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Регистрационния документ. Законните представители на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД, декларират че след като са положили всички разумни грижи, информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, доколкото и ме е известно е пълна и вярна, отговаря на фактите и не съдържа пропуски, които е вероятно да засегнат нейния смисъл и този документ съответства на изискванията на закона. Съставителите на годишния финансов отчет на Фонда отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Фонда, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети на Фонда.

Проспектът за увеличение на капитала посредством публично предлагане на дялове на национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юрп“ се състои от Резюме, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа.

Проспектът съдържа цялата съществена информация, която съобразно конкретните особености на емитента и ценните книжа, които се предлагат чрез публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати, перспективите за развитие на емитента, необходими за вземането на инвестиционно решение, както и на правата, свързани с ценните книжа.

Инвеститорите трябва да разчитат само на информацията, която се съдържа в проспекта. УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД, действащо от свое име и за сметка на Емитента не е оторизирало никое лице да предоставя различна информация. В допълнение, инвеститорите следва да имат предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната му страница.

Инвеститорите, проявили интерес към предлаганите дялове, могат да получат безплатно копие на Проспекта, както и допълнителна информация, лично или на посочен от тях електронен адрес, в офисите на:

Емитента

Инвестиционния посредник

<u>На адреса на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“:</u> София, бул. Тодор Александров 117	<u>Адрес:</u> София, бул. Тодор Александров 117
<u>Лице за контакт:</u> Татяна Колева, Директор за връзки с инвеститорите	<u>Лице за контакт:</u> Ивелина Кирова, Брокер
<u>Телефон:</u> + 359 2 816 43 70	<u>Телефон:</u> +359 2 816 43 45
<u>Електронна поща:</u> asset_management@concord-am.bg	<u>Електронна поща:</u> info@abc-finance.eu
<u>Работно време:</u> Всеки работен ден от 9:15 до 16:45	<u>Работно време:</u> Всеки работен ден от 9:00 до 17:00

Горепосочените документи ще бъдат публикувани на интернет страницата на Комисия за финансов надзор (www.fsc.bg) след издаване на одобрение от регулаторния орган, на интернет страницата на „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД (www.concord-am.bg) и на интернет страницата на инвестиционен посредник „АВС Финанс“ АД (www.abc-finance.info).

Посочената в Проспекта (вкл. неговите приложения) информация е единствената информация, във връзка с настоящото публично предлагане, за чиято достоверност и пълнота Емитентът поема отговорност. Съдържанието на този документ не трябва да се счита за правен, финансов, бизнес или данъчен съвет. За получаването на такъв съвет, всеки потенциален инвеститор може да се консултира с правен, финансов или данъчен консултант. В случай, че инвеститор има някакви съмнения относно смисъла на съдържанието на този документ, то той може да се консултира с брокер, банков консултант, адвокат, счетоводител или друг финансов съветник. Всеки инвеститор следва да има предвид, че цената на дяловете може да се понижи, както и да се повиши.

Разпространението на този документ и предлагането на дяловете в някои юрисдикции може да бъде ограничено от закона. В тази връзка, нито този документ, нито реклама или друг материал във връзка с предлагането, може да бъде разпространяван или публикуван в друга юрисдикция, освен при обстоятелства, които ще доведат до съответствие с приложимото законодателство. Лицата, в чието притежание попадне този документ, трябва да се информират за наличието на подобни ограничения и за начините за тяхното спазване. Всяко неспазване на ограниченията може да представлява нарушение на законите за финансови инструменти на такава юрисдикция.

03.09.2020

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ И ДЕФИНИЦИИ:

Описаните по-долу съкращения и дефиниции имат следното значение, освен ако изрично не е посочено друго.

БФБ или Боргата – „Българска фондова борса“ АД;

ГФО – Одитирани финансови отчети на Фонда за годините, завършващи на 31 декември 2020, 2019 и 2018;

Делегиран регламент (ЕС) 2019/ 979 – Делегиран регламент (ЕС) 2019/ 979 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация , съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомяване и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;

Делегиран регламент (ЕС) 2019/ 980 – Делегиран регламент (ЕС) 2019/ 980 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/ 1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията;

Документ за предлаганите ценни книжа – документ за предлаганите ценни книжа – част III от Проспекта, съдържащ информация за дяловете, които са обект на публичното предлагане;

ЕС – Европейския съюз;

Заместник-председателят – Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“;

ЗДДФЛ – Закон за данъците върху доходите на физическите лица;

ЗДКИСДПКИ – Закон за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране;

ЗКПО – Закон за корпоративното подоходно облагане;

ЗМПЗФИ – Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти;

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа;

ЗПФИ – Закон за пазарите на финансови инструменти;

ИП – Инвестиционен посредник;

КФН или Комисията – Комисия за финансов надзор;

НДФ, Фонда или Емитент - национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юрп“;

ОС – Общо събрание на притежателите на дялове;

Предлагането – Настоящото публично предлагане на емисия дялове на Фонда;

Предлаганите дялове – Емисията дялове, предмет на настоящото предлагане;

Проспектът – Проспект за първично публично предлагане на дялове на Фонда, който се състои от три части: Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме;

Регистрационен документ – Настоящият Регистрационен документ, съдържащ информация за Емитента на дяловете;

Регламент (ЕС) 2017/1129 – Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО;

Резюме – Резюме към проспекта за публичното предлагане на дялове на Фонда;

СД – Съвета на директорите на УД „Конкорд Асет мениджмънт“ АД;

УД – Управляващо дружество „Конкорд Асет мениджмънт“ АД;

ЦД – „Централен депозитар“ АД;

СЪДЪРЖАНИЕ:

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН	10
1.1. Лица, отговарящи за информацията, дадена в Регистрационния документ.....	10
1.2. Доклади от експерти	11
1.3. Информация от трети страни	11
1.4. Декларации и одобрение	11
2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	11
3. РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	11
3.1. РИСКОВИ ФАКТОРИ, КОИТО СА СПЕЦИФИЧНИ И СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ЕМИТЕНТА	12
3.2. РИСКОВИ ФАКТОРИ, КОИТО СА СПЕЦИФИЧНИ И ЗНАЧИМИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА	15
4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА И ЗА УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО	16
5. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	19
5.1. ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА, ОТ КОЯТО Е ЧАСТ УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО ...	20
5.2. ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА НА УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО	20
6. ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ПОЛИТИКА	20
6.1. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА НА ФОНДА	20
6.2. ОПИСАНИЕ НА ПРОЦЕДУРИТЕ, ПО КОИТО ФОНДЪТ ПРОМЕНЯ ИНВЕСТИЦИОННАТА СИ СТРАТЕГИЯ ИЛИ ПОЛИТИКА	22
6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ФОНДА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЛИВЪРИДЖА	23
6.4. РЕГУЛАТОРЕН СТАТУС НА ФОНДА.....	23
6.5. ПРОФИЛ НА ТИПИЧНИЯ ИНВЕСТИТОР.....	23
6.6. ПОТВЪРЖДЕНИЯ	24
7. ИНВЕСТИЦИОННИ ОГРАНИЧЕНИЯ	24
7.1. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ОГРАНИЧЕНИЯ.....	24
7.2. СПЕЦИАЛНИ ИЗИСКВАНИЯ ЗА ИНВЕСТИРАНЕ НА ПОВЕЧЕ ОТ 20 % ОТ АКТИВИТЕ НА ФОНДА В ЕДНА ПОЗИЦИЯ	26
7.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИНВЕСТИЦИИ НА ПОВЕЧЕ ОТ 20 % ОТ АКТИВИТЕ НА ФОНДА В ДРУГИ ПРЕДПРИЯТИЯ ЗА КОЛЕКТИВНО ИНВЕСТИРАНЕ И ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПОЕТИЯ С ТОВА РИСК	26
7.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ЗА ИНВЕСТИРАНЕ ВЪВ ФИЗИЧЕСКИ СТОКИ	27
7.5. ОГРАНИЧЕНИЯ ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО	27
7.6. ОГРАНИЧЕНИЯ ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В ДЕРИВАТИВНИ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ	27
8. ДОСТАВЧИЦИ НА УСЛУГИ НА ФОНДА	27
8.1. СУМА НА ВСИЧКИ СЪЩЕСТВЕНИ ТАКСИ, ПЛАТИМИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ОТ ФОНДА И ОПИСАНИЕ КАК СЕ ИЗЧИСЛЯВАТ	27
8.2. ОПИСАНИЕ НА ВСИЧКИ СЪЩЕСТВЕНИ РАЗХОДИ, ДЪЛЖИМИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ОТ ФОНДА, КОИТО НЕ ПОДЛЕЖАТ НА КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗМЕРЕНИЕ	30
8.3. ПОЛЗИ, КОИТО ДОСТАВЧИЦИ НА УСЛУГИ НА ФОНДА ПОЛУЧАВАТ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА, РАЗЛИЧНИ ОТ ФОНДА	30
8.4. ОПИСАНИЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ДОСТАВЧИЦИТЕ И ПРАВАТА НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДОСТАВЧИЦИТЕ НА УСЛУГИ.....	30
8.5. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАВИ СЪЩЕСТВУВАЩИ И ПОТЕНЦИАЛНИ КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ, КОИТО МОЖЕ ДА ИМА ДОСТАВЧИК НА УСЛУГИ, МЕЖДУ НЕГОВОТО ЗАДЪЛЖЕНИЕ КЪМ ФОНДА И ЗАДЪЛЖЕНИЕТО МУ КЪМ ТРЕТИ ЛИЦА И ТЕХНИТЕ ИНТЕРЕСИ. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАВИ ДЕЙСТВАЩИ ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА РЕШАВАНЕ НА ТАКИВА ПОТЕНЦИАЛНИ КОНФЛИКТИ.....	31
9. ИНВЕСТИЦИОНЕН МЕНИДЖЪР И КОНСУЛТАНТ	33
9.1. ИНВЕСТИЦИОНЕН МЕНИДЖЪР	33
9.2. ИНВЕСТИЦИОНЕН КОНСУЛТАНТ	34

10. СЪХРАНЕНИЕ.....	34
10.1. Информация за депозитаря на активите на Фонда.....	34
10.2. Други доверителни отношения	36
11. ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ	36
11.1. Описание на процеса и методика на ценообразуване при оценка на активите.....	36
11.2. Информация относно това, кога оценките могат временно да се преустановят. Оповестяване.....	57
12. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	58
12.1 Финансово състояние.....	58
12.2. Оперативни резултати.....	71
12.3. Информация за евентуални ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли да засегнат пряко или косвено дейността на емитента	72
12.4. Прогноза или оценка на печалбата.....	72
12.5. Пълен и съдържателен анализ на портфейла на Фонда	72
12.6. Информация за последната нетна стойност на активите на Фонда и за последната пазарна цена на дял.....	74
14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ	75
14.1. Обща информация	75
14.2. Имена, бизнес адреси и функции на членовете на СД, както и информация за основните дейности, които членовете извършват извън дружеството	75
14.3. Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство	80
15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ	81
15.1. Размер на изплатеното възнаграждение и обезщетения в натура, които членовете на съвета на директорите са получили от Управляващото дружество за оказани под всякаква форма услуги	81
15.2. Общи суми, заделяни или начислявани от Управляващото дружество за пенсии, други компенсации при пенсиониране или за други подобни обезщетения	82
15.3. Дялови участия и опции върху акции	82
16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	82
16.1. Датата на изтичането на текущия срок на заемане на длъжността, освен ако не е приложимо друго за лицата и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност	82
16.2. Информация за договорите за услуги на членовете на административните, управителните или надзорни органи с УД или с някоя от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на трудовото правоотношение или подходящо изявление в обратен смисъл	83
16.3. Информация за одитния комитет и/или комитет за възнагражденията	83
16.4. Изявление за това, дали Управляващото дружество спазва режимите за корпоративно управление	83
16.5. Потенциални съществени въздействия върху корпоративното управление	83
17. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ В УД И НДФ.....	83
17.1. Името на всяко лице, което има пряко или косвено участие в капитала на Управляващото дружество и НДФ, заедно с размера на участието му	83
17.2. Информация за различни права на глас	84
17.3. Информация, когато такава е известна на УД, дали УД или НДФ са пряко или косвено притежавани или контролирани и от кого, като се опише и естеството на контрола, и мерките, които са въведени, за да не се злоупотребява с този контрол	84

17.4. Информация за всякакви известни на УД договорености, чието действие би могло на по-късна дата да доведе до промяна в контрола върху УД	85
18. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	85
19. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА.....	85
19.1. Финансова информация за минали периоди	85
19.2. Междинна финансова информация	87
19.3. Одитирана финансова информация за минали периоди	87
19.4. Политика по отношение на дивидентите	87
19.5. Информация за правни и арбитражни производства	88
19.6. Значителна промяна във финансовото състояние на Фонда и на управляващото дружество	88
20. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	88
20.1. История и размер на капитала на Фонда.....	88
20.2. Правила на Фонда	90
21. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ	91
22. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 237 АЛ. 1 ОТ ЗДКИСДПКИ	91
23. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ	103
ПРИЛОЖЕНИЕ № 1	106
ПРИЛОЖЕНИЕ № 3	108
ПРИЛОЖЕНИЕ № 4	109
ПРИЛОЖЕНИЕ № 5	110

1. ОТГОВОРНИ ЛИЦА, ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ, ДОКЛАДИ НА ЕКСПЕРТИ И ОДОБРЕНИЕ ОТ КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН**1.1. ЛИЦА, ОТГОВАРЯЩИ ЗА ИНФОРМАЦИЯТА, ДАДЕНА В РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ**

Емитентът - национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп“ не е юридическо лице и не притежава правосубектност, нито управителни органи. НДФ не е предприятие по смисъла на Директива 2009/65/ЕО, т.е не е колективна инвестиционна схема. Фондът е организиран и се управлява от УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД.

Членовете на Съвета на директорите на „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД – Наталия Стоянова Петрова – Изпълнителен директор, Димитър Илиев Жилев – Заместник-председател на Съвета на директорите и „Уеб Финанс Холдинг“ АД, гр. София – Председател на Съвета на директорите, представляван от Стефан Красимиров Петков, както и прокуристът на дружеството Николай Пламенов Механджийски, отговарят солидарно за вредите причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в целия Регистрационен документ, съответно за цялата информация в него.

С подписите си върху приложените декларации по чл. 89д, ал. 6 във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК, членовете на Съвета на директорите на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД декларират, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в Регистрационния документ, е вярна и пълна, като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който да засегне неговия смисъл.

Съгласно чл. 89д, ал. 2 от ЗППЦК представителите на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД с подписите си на последната страница декларират, че Регистрационният документ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129, глава шеста от ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Съставител на годишните финансови отчети на емитента за 2018 г. 2019 г., 2020 г., както и на междинните финансови отчети за първото шестмесечие на 2020 г. и 2021 г. е Татяна Колева. Тя отговаря солидарно с членовете на СД за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в изготвените от тях финансови отчети.

Одиторско предприятие „Грант Торнтон“ ООД със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“, № 26, чрез регистрирания одитор Зорница Джамбазка, е заверил годишните финансови отчети на Емитента за 2018 г., 2019 г. и 2020 г. и отговаря за вредите, причинени от одитираните от него годишни финансови отчети на Емитента.

С приложените към този Регистрационен документ декларации съставителите на финансовите отчети на Емитента, както са посочени по-горе, декларират, че, доколкото им е известно, съдържащата се в проспекта информация от изготвените от тях финансови отчети е вярна и пълна. С приложената към този Регистрационен документ декларация одиторът на Емитента, както е посочен по-горе, декларира, че, доколкото му е известно, съдържащата се в Документа информация, представена на база одитирания финансов отчет и изготвения върху този отчет одиторски доклад, е вярна и пълна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Отговорни за изготвянето и информацията в Регистрационния документ са:

- Наталия Стоянова Петрова – Изпълнителен директор в УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД
- Николай Пламенов Механджийски – Прокурист в УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД.

1.2. ДОКЛАДИ ОТ ЕКСПЕРТИ

При изготвянето на настоящия Регистрационен документ не са включени изявления или доклади, изготвени от дадено лице в качеството му на експерт.

1.3. ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ СТРАНИ

В този Регистрационен документ не е използвана информация от трети страни.

1.4. ДЕКЛАРАЦИИ И ОДОБРЕНИЕ

Настоящият Регистрационен документ е одобрен от Комисия за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129. Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Регистрационен документ единствено, ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност. Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на емитента, предмет на настоящия Регистрационен документ.

2. ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

Годишните финансови отчети на Емитента – национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп“ за 2018 г., 2019 г. и 2020 г., информацията, от които е включена в настоящия документ са одитирани от специализираното одиторско предприятие „Грант Торнтон“ ООД със седалище и адрес на управление гр. София, бул. „Черни връх“, № 26, ЕИК 831716285. Дружеството е член на ИДЕС под № 032. Финансовите отчети на Фонда за посочените години са заверени от регистрирания одитор Зорница Джамбазка, регистрирана в ИДЕС под № 726 с адрес: гр. София, ж.к. „Лозенец“, бул. „Черни връх“, № 26, офис на Грант Торнтон ООД, служебен телефон: 0887 103 531.

Към момента на изготвяне на настоящия Регистрационен документ няма одитори, които да са напуснали или да са били отстранени.

3. РИСКОВИ ФАКТОРИ

В Регистрационния документ са описани рисковете, свързани с дейността на Емитента, за които всеки един инвеститор трябва да бъде информиран, преди да стане инвеститор в дялове на НДФ „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юрп“.

Инвестицията в дялове на национален договорен фонд от затворен тип е свързана с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва да прочетат внимателно представената в Проспекта информация за рисковите фактори, характерни за дяловете на фонда, както и целия документ, преди да вземат инвестиционно решение. Рисковите фактори могат да доведат до намаляване на пазарната цена на дяловете на фонда и инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции. Съществуват и други рискове и несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, които също могат да имат значителен неблагоприятен ефект

върху резултатите на НДФ „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юрп“, резултатите от операциите или финансовото му състояние.

Рисковете при инвестиция се разделят на систематични и несистематични. Систематичните рискове действат извън влиянието на емитента, но оказват ключово въздействие върху дейността му. Тези рискове са характерни за целия пазар и не могат да бъдат предотвратени чрез диверсификация на риска и са свързани с политическата ситуация, макроикономическата обстановка, инфлацията и други. Несистематични са рисковете, специфични за инвестициите на Фонда.

При анализа на рисковете, свързани с инвестицията в дялове на НДФ „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп“ са взети предвид Насоките относно рисковите фактори съгласно Регламента за проспектите (Насоките), приети от Европейския орган за ценни книжа и пазари, във връзка с прилагането на Регламент (ЕС) 2017/1129.

Съгласно Насоките рисковите фактори се подразделят на такива, които са специфични и съществени за емитента и такива, които са специфични и значими за ценните книжа.

3.1. РИСКОВИ ФАКТОРИ, КОИТО СА СПЕЦИФИЧНИ И СЪЩЕСТВЕНИ ЗА ЕМИТЕНТА

3.1.1 РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА

■ Кредитен риск

Кредитен риск се разглежда като възможност от намаляване на стойността на позицията в един финансов инструмент в портфейла на Фонда при неочаквани събития от кредитен характер, свързани с емитентите на финансови инструменти, насрещната страна по борсови и извънборсови сделки, както и държавите, в които те извършват дейност. В такъв случай Фондът може да претърпи загуба в максимален размер, равен на експозицията му към дадения финансов инструмент.

■ Ликвиден риск

Ликвидният риск е свързан с възможността от загуби от наложителни продажби на активи при неблагоприятни пазарни условия за посрещане на неочаквано възникнали краткосрочни задължения на Фонда.

3.1.2. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ СЪС СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА И С ОТРАСЪЛА

■ Пазарен риск

Пазарният риск е вероятността да бъдат реализирани загуби при управление на финансови средства под въздействието на неблагоприятни изменения в цените на финансовите инструменти, пазарните лихвени проценти и валутните курсове, както и на изменения, възникващи в пазарните цени на търгуеми финансови инструменти – акции, облигации, борсово търгуеми стоки,

стратегически суровини, енергоносители и др. Този риск се поражда от характеристиките на макроикономическата среда и от състоянието на капиталовите пазари в страната и чужбина, действа извън Емитента и по принцип не може да бъде диверсифициран. В допълнение пазарният риск може да се разгледа и като ниска ликвидност на финансовите инструменти, регистрирани за търговия на Българска фондова борса АД и други пазари в чужбина с по-ниска степен на ликвидност, която при по-големи експозиции в портфейла на Фонда, би оказала негативно влияние относно времето за затваряне на експозицията.

▪ **Политически риск**

Политическият риск отразява влиянието на политическите процеси в страната: водената икономическа политика от правителството и риска от политическа дестабилизация. Политическият риск е в пряка зависимост от вероятността от промени в неблагоприятна посока на водената от правителството дългосрочна политика, в резултат, на която може да възникне опасност от негативни промени в бизнес климата.

▪ **Кредитен риск на държавата**

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги. Ниски кредитни рейтинги на дадена страна могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента. Тъй като българският пазар се явява главен за дружеството, най-съществено влияние върху неговите финансови резултати ще има кредитния рейтинг на Република България. Към датата на настоящия документ кредитният рейтинг на Република България е както следва:

- Standard & Poors - Дългосрочен BBB, краткосрочен A-2, със стабилна перспектива както в чуждестранна, така и в местна валута;
- Moody's -Дългосрочен Baa1 със стабилна перспектива за чуждестранна и местна валута;
- Fitch Ratings - дългосрочен BBB с положителна перспектива в чуждестранна и в местна валута;
- Scope Ratings – дългосрочен BBB+, краткосрочен S-2 със стабилна перспектива в чуждестранна и местна валута.

Повишаването на кредитния рейтинг на страната би имал положителен ефект върху привличането на инвестиции в страната и би подобрил условията, при които може да се получи международно финансиране.

▪ **Инфлационен риск**

През последните години инфлацията е ниска, което е благоприятно условие компаниите да прогнозират бъдещи си резултати. Ниската степен на инфлационен риск позволява да се генерират реални, а не инфлационни доходи. Инфлационният риск е свързан с вероятността от намаление на покупателната сила на местната валута и съответно от повишение на общото ценово равнище в страната.

- **Валутен риск**

Валутният риск е свързан с промяна на курса на лева към чуждестранните валути и влиянието на тази промяна по отношение на възвръщаемостта на чуждестранните инвеститори в страната. По силата на въведения валутен борд, българският лев е фиксиран към еврото. Дяловете на фонда са деноминирани в български лева, по тази причина валутният риск е минимален. Инвестициите на фонда са основно в финансови инструменти, деноминирани в лева и евро и по този начин валутният риск е сведен до минимум.

- **Риск от високи нива на безработица**

Високите нива на безработица могат сериозно да застрашат икономическия растеж в страната, което от своя страна може да доведе до свиване на потреблението и намаляване на приходите за стопанските субекти в страната, включително и на тези, в които Емитентът е акционер и от които очаква реализиране на доходност. Нивото на безработица в България е на историческо дъно, откакто се води статистика, като към средата на 2021 г. е на равнище от 5.2% съгласно данни на Агенцията по заетостта.

- **Операционен риск**

Операционният риск е възможността да се реализират загуби, свързани с грешки или несъвършенства в системата на организация на управляващото дружество, недостатъчно квалифициран персонал, неблагоприятни външни събития от нефинансов характер. Управляващото дружество е създадо организация за нормалното функциониране на Фонда. Въпреки това влошаването на състоянието на управляващото дружество може да доведе до понижаване на качеството на управление на националния договорен фонд.

- **Риск, свързан с привличането и задържането на квалифицирани кадри**

Динамичните движения на пазара на труда са свързани с риск от невъзможност управляващото дружество да задържи ключови служители на определени позиции. Привличането на нови кадри е свързано с риск от недостатъчно познаване на спецификата на работния процес и недостатъчно ниво на квалификация. Това може да предопредели по-високо от средното за индустрията заплащане на квалифицирани ключови служители с цел запазване техния интерес и мотивация за работа в дружеството.

3.1.3. ПРАВЕН И РЕГУЛАТОРЕН РИСК

- **Регулаторен риск**

Дейността на Фонда е стриктно определена от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и други предприятия за колективно инвестиране, Закон за публичното предлагане на ценни книжа и наредби на Комисия за финансов надзор. Евентуални промени в законите и наредбите могат да доведат и до промени в организацията и правилата за дейността на фонда. Загубата на лиценз да управляващото дружество ще наложи неговата смяна.

- **Риск, свързан с неспазването на инвестиционните цели и ограничения**

Този риск е свързан с неспазването от страна на управляващото дружество на нормативно определените инвестиционни ограничения, вътрешните за компанията разпоредби, както и посочените в настоящия Проспект и Правилата на Фонда инвестиционни цели и лимити. С цел избягването му се извършва текущ мониторинг от отдел Управление на риска и Управление на портфейли и периодичен преглед на инвестиционните цели и ограничения от отдел Нормативно съответствие. В случай на неспазване се предприемат необходимите действия в законоустановен срок.

- **Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа**

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на дялове на Фонда е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа и дялове в посока на увеличаване на данъчното бреме за притежателите на дялове и намаляване на техните печалби.

3.2. РИСКОВИ ФАКТОРИ, КОИТО СА СПЕЦИФИЧНИ И ЗНАЧИМИ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

3.2.1. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ЕСТЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

- **Ценови риск**

Фондът планира да инвестира набраните средства във финансови инструменти. Цените на финансовите инструменти могат да се променят във времето. Не съществува гаранция, че Фондът ще съумее да извлече единствено печалби от своите инвестиции. В зависимост от пазарните условия, цените на финансовите инструменти, в които е инвестирал Фондът, могат да се понижат, от което Фондът може да реализира загуби. Реализирането на загуби би довело до понижаване на нетните активи на един дял. Рискът от неблагоприятна промяна в цените на финансовите инструменти се контролира посредством диверсификацията.

- **Лихвен риск**

Лихвеният риск представлява риск от неблагоприятна промяна на лихвените равнища. При инвестиции в дългови ценни книжа, тяхната цена е силно повлияна от измененията на лихвените проценти. Високите лихвени проценти възпрепятстват компаниите от евтин достъп до капитал, което би довело до затруднения при финансиране на компаниите, в които Фонда инвестира.

- **Риск от концентрация**

Това е възможността от загуба поради неправилна диверсификация на експозиции от портфейла на Фонда към емитенти, групи свързани емитенти, емитенти от един и същ икономически отрасъл или географска област или възникнал от една и съща дейност, което може да причини значителни загуби, както и рискът, свързан с големи непреки кредитни експозиции. Националният договорен фонд от затворен тип има по-висок риск от концентрация, който

произтича от по-широките му законови ограничения, предполагащи постигане на по-висока концентрация към група емитенти в инвестиционния портфейл в сравнение с колективните инвестиционни схеми.

3.2.2. РИСКОВЕ, СВЪРЗАНИ С ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И/ИЛИ ДОПУСКАНЕТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ДО ТЪРГУВАНЕ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР

▪ Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на дялове

Липсата на значителен интерес за инвестиции на българския капиталов пазар, пониженото инвеститорско доверие и активност, глобалното влияние на последиците от разпространението на COVID-19 са основни фактори, които пораждат риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на дялове от увеличението на капитала на Фонда. Публичното предлагане ще се счита за успешно, ако бъдат записани и платени не по-малко от 2 659 250 нови дялове от увеличението на капитала. При неуспешна подписка, инвеститорите няма да могат да получат записаните от тях в периода на публичното предлагане дялове, като всички плащания ще им бъдат възстановени, съобразно предвиденото в настоящия Проспект. Инвеститорите няма да получат допълнителна компенсация за периода, през който те не са разполагали с предоставените за заплащане на дяловете парични средства.

▪ Риск от осъществяване на значителен брой сделки с ценни книжа за сметка на фонда

Осъществяването на много на брой сделки с ценни книжа за сметка на Фонда би довело до увеличаване на разходите на Фонда и съответно понижаване на неговите резултати.

▪ Реинвестиционен риск

Реинвестиционният риск се отнася до невъзможността свободните парични потоци да бъдат инвестирани при досегашната или по-изгодна за инвеститорите норма на възвръщаемост. Това може да се предизвика например от намаляване на лихвената доходност при инструменти с фиксиран доход в портфейла на Фонда.

4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА И ЗА УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

	Емитент	Управляващо дружество
Фирма и търговско наименование	Национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп“	Управляващо дружество „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД
Място и номер на регистрация	Вписано в Регистър Булстат с номер 177037222, LEI 8945006MT4ZZ5EBVCH59	УД е вписано в Търговския регистър при АВп. с ЕИК 131446496, LEI 8945006MYOJQSDNR0127
Дата на учредяване	Фондът има издадено Разрешение № 1-НИФ от 23.06.2016 г. на КФН и не е ограничен със срок или друго прекратително основание	УД е учредено на учредително събрание, проведено на 15.03.2005 г. и е регистрирано с решение на СГС от 06.07.2005 г. Дружеството не е ограничено със срок или друго прекратително основание
Седалище и адрес на управление	Република България, гр. София, район „Възраждане“, бул. „Тодор Арександров“ № 117 Тел. + 359 2 816 43 70 Email:	Република България, гр. София, район „Възраждане“, бул. „Тодор Арександров“ № 117 Тел. + 359 2 816 43 70 Email:

	asset_management@concord-am.bg Електронна страница: www.concord-am.bg/	asset_management@concord-am.bg Електронна страница: www.concord-am.bg/
Правна форма	„Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юръп“ е национален договорен фонд от затворен тип по смисъла на част трета от ЗДКИСДПКИ	„Конкорд Асет Мениджмънт“ е акционерно дружество по смисъла на Търговския закон
Предмет на дейност	Инвестиционната стратегия на Фонда предвижда инвестиране до 100% от активите в акции на български и чуждестранни емитенти и реализиране на капиталова печалба в условията на висок риск	Управление на дейността на колективни инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране, съгласно ЗДКИСДПКИ и други дейности, съгласно чл. 86, ал. 1 и 2 от същия закон
Приложимо право	Фондът осъществява дейността си съгласно приложимото българско и европейско законодателство	УД осъществява дейността си съгласно приложимото българско и европейско законодателство

Забележка: Електронната страница на УД - www.concord-am.bg, е относима и за НДФ „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юръп“. Информацията, публикувана на електронната страница на УД не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в проспекта.

Националният договорен фонд е обособено имущество с цел колективно инвестиране в прехвърляеми ценни книжа и други ликвидни финансови активи на парични средства, набрани чрез публично предлагане на дялове. За договорния фонд се прилага глава XV "Дружество" от Закона за задълженията и договорите, с изключение на чл. 359, ал. 2 и 3, чл. 360, чл. 362, чл. 363, букви "в" и "г" и чл. 364, доколкото в ЗДКИСДПКИ или в правилата на договорния фонд не е предвидено друго. Основните нормативни актове, съгласно които Фондът упражнява своята дейност са ЗДКИСДПКИ, ЗППЦК и актовете по прилагането им.

Националният договорен фонд „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юръп“ не е юридическо лице и не притежава правосубектност, нито управителни органи, включително одитен комитет. Националният договорен фонд не е предприятие по смисъла на Директива 2009/65/ЕО, съответно не е колективна инвестиционна схема. Фондът инвестира в прехвърляеми ценни книжа или в други ликвидни финансови активи, парични средства, набрани чрез публично предлагане, на принципа на разпределение на риска. Дяловете на Фонда са безналични и не подлежат на обратно изкупуване.

Национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юръп“ е организиран и управляван от УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД, гр. София.

Началото на първично публично предлагане на дялове от Национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд 7 – Саут-Ийст Юръп“ стартира на 11 юли 2016 г. За първично публично предлагане са обявени 1 000 000 (един милион) броя дялове с емисионна стойност 10 лева. До крайния срок за продажба на дялове (22.07.2016 г.) са записани и платени 967 000 (деветстотин шестдесет и седем хиляди) броя дялове от Национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юръп“, с което набраният капитал на фонда е равен на 9 670 000 (девет милиона шестстотин и седемдесет хиляди) лева. Цялата сума е внесена по набирателната сметка Фонда.

Емисията е вписана в Централен Депозитар АД на 27 юли 2016 година.

На 27 юли 2016 г. е внесено в КФН уведомление, съдържащо информация за резултата от публичното предлагане и е отправено искане за вписване на емисията дялове в регистъра по член 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. Фондът получава Решение №585 от 11 август 2016 година, с което е вписана емисията в размер на 967 000 (деветстотин шестдесет и седем хиляди) броя обикновени, поименни, безналични, свободнопрехвърляеми дялове на Национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд 7 – Саут-Ийст Юрп“ в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по член 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар.

Подадено е заявление за допускане за търговия на БФБ, което е разгледано и одобрено както следва:

Във връзка с проведено заседание на Българска Фондова Борса АД по Протокол №29/18.08.2016 г. е взето следното решение: Във връзка с подадено заявление по чл. 17, ал. 1 от част III Правила за допускане до търговия, Съветът на директорите на БФБ АД на основание чл. 31, ал. 8 от същите, допуска до търговия на Основен пазар BSE, Сегмент акции „Standard“ на БФБ АД, следната емисия:

- Емитент: НДФ Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юрп;
- Наименование на латиница: Concord Fund-7 South-East Europe;
- ISIN код: BG9000008169;
- ЕИК: 177037222;
- Размер на емисията: 967 000 броя дялове;
- Номинална стойност на един дял: 10.00 /десет/ лв.;
- Вид: обикновени, безналични, поименни и свободно прехвърляеми; дяловете ще се предлагат само в Република България;
- Присвоен борсов код: CODA (сега CCR7);
- Поръчките за покупка и продажба се въвеждат с минимална стъпка на котиране с точност от три знака след десетичната запетая;
- Дата на въвеждане за търговия: 25.08.2016 г. /четвъртък/;
- Определената от заявителя индикативна референтна цена за първата търговска сесия е 10.00 лв.;
- Пазарната партия за търговия: един дял.

Управляващото дружество на основание и при условия, установени и допустими от закона, е възложило депозитарните услуги по отношение на активите на Национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юрп“ да бъдат управлявани от „Райфайзенбанк (България)“ АД. Търговията с дялове на Фонда се извършва на регулиран пазар. На проведено заседание на Съвета на директорите на Българска Фондова Борса АД, дяловете на Фонда са допуснати до търговия на Основен пазар BSE, Сегмент акции „Standard“. На 25.08.2016 г. стартира търговията с дялове на Фонда на БФБ АД. В последствие през 2018 г. дяловете са преместени за търговия на Алтернативен пазар на Българска Фондова Борса – www.basemarket.bg.

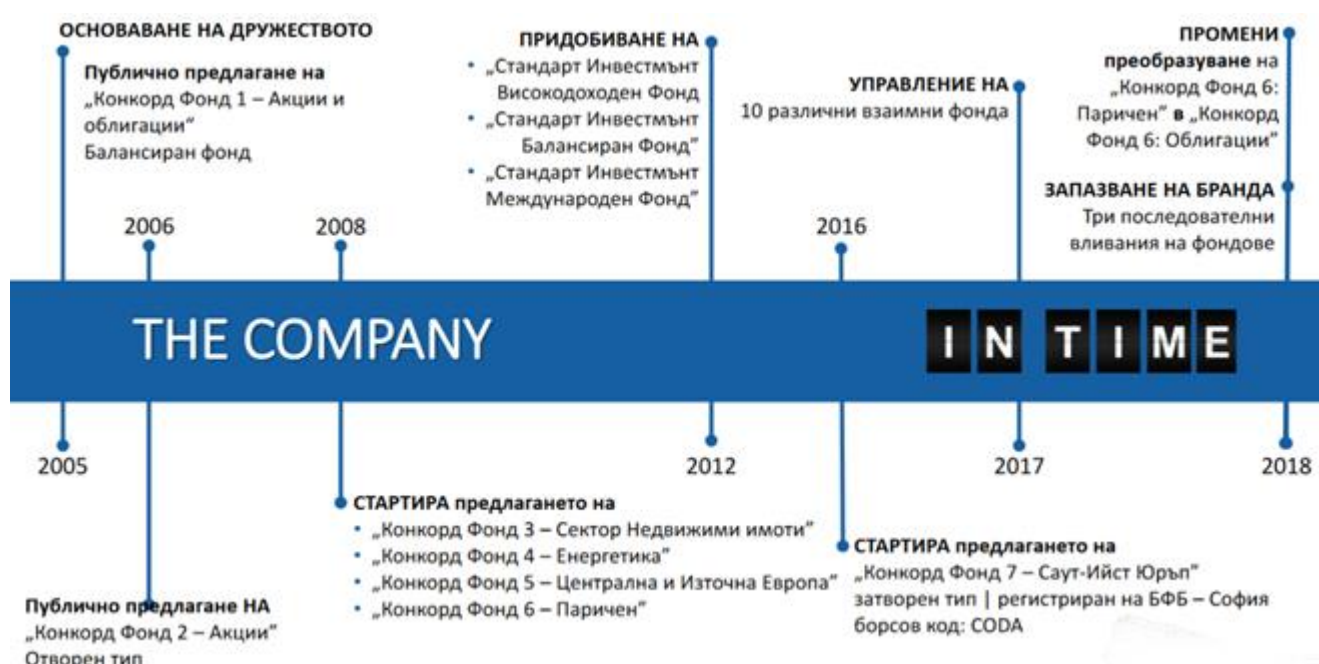
Конкурентна позиция

- УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД е на четвърто място сред управляващите дружества в България по размер на управляваните активи с 6.06% пазарен дял към 31.07.2021 г.;

- УД “Конкорд Асет Мениджмънт” АД е първо по активи в небанковия сектор, като активите под управление надхвърлят 135.1 млн. лв. към 31.07.2021;
- УД “Конкорд Асет Мениджмънт” АД управлява първия национален договорен фонд в България, регистриран на Българската фондова борса;
- На интернет страницата на Управляващото дружество www.concord-am.bg е представена актуална информация за Управляващото дружество и управляваните от него Фондове.

УД “Конкорд Асет Мениджмънт” АД е член на Българската Асоциация на Управляващите Дружества в България (БАУД).

Стопанска история на Управляващото дружество



5. ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Управляващо дружество „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД е организирано и управлява следните шест колективни инвестиционни схеми: ДФ „Конкорд Фонд-1 Акции и облигации“, ДФ „Конкорд Фонд-2 Акции“, ДФ „Конкорд Фонд-3 Сектор Недвижими Имоти“, ДФ „Конкорд Фонд-4 Енергетика“, ДФ „Конкорд Фонд-5 Централна и Източна Европа“, ДФ „Конкорд Фонд-6 Облигации“, както и Национален Договорен Фонд от затворен тип „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юрп“.

Националният договорен фонд се организира и управлява от Управляващо дружество, след получаване на разрешение от Комисията за финансов надзор и се счита за учреден след вписването му в Регистъра по чл. 30, ал. 1 от Закона за Комисията за финансов надзор. Всички решения относно Фонда - неговото създаване, функциониране, преобразуване и прекратяване се вземат от Управляващото дружество, което действа от свое име и за сметка на Фонда.

5.1. ОПИСАНИЕ НА ГРУПАТА, ОТ КОЯТО Е ЧАСТ УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД е част от финансово-икономическата група, която към датата на публикуване на този Регистрационен документ се състои от дружеството-майка „Уеб Финанс Холдинг“ АД и дъщерни дружества. „Уеб Финанс Холдинг“ АД е финансово-икономически холдинг с основен предмет на дейност: консултация и управление на дългови портфейли, факторинг, фючърси; управление на предприятия в ликвидация, както и на предприятия в ликвидни кризи и др. права по вземания и поемане на риска от събирането на тези вземания; финансови и търговски операции с кредитни портфейли, реструктуриране и управление. Дъщерните дружества с пряко участие на холдинга са представени в таблицата по-долу:

Дружество	ЕИК	%
Животозастрахователна компания Съгласие АД	175247404	83
Конкорд Асет Мениджмънт АД	131446496	99.99
Съгласие Инс Брокер ЕООД	200061709	100
Ефко груп АД	175311137	74.2
Контрол и инженеринг ЕАД	148086234	100
Тао Билдинг ЕООД	130578406	100
БТМ Консулт ЕООД	201098234	100
Служба по трудова медицина Хипократ ЕООД	201591907	100
Ситняково инвестмънтс ЕООД	204139031	100
БМ Лизинг ЕАД	131072664	100
Кеш Адванс България ЕООД	204422780	100
АВС ФИНАНС АД	200511872	49

5.2. ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА НА УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД няма дъщерни дружества.

Дружеството организира и управлява шест колективни инвестиционни схеми – ДФ „Конкорд Фонд-1 Акции и облигации“, ДФ „Конкорд Фонд-2 Акции“, ДФ „Конкорд Фонд-3 Сектор недвижими имоти“, ДФ „Конкорд Фонд-4 Енергетика“, ДФ „Конкорд Фонд-5 Централна и Източна Европа“ и ДФ „Конкорд Фонд-6 Облигации“ и един национален договорен фонд от затворен тип – „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп“.

6. ИНВЕСТИЦИОННА ЦЕЛ И ПОЛИТИКА

6.1. ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ПОЛИТИКА НА ФОНДА

6.1.1. Описание на инвестиционната политика, стратегия и цели на Фонда

Инвестиционната стратегия на Националния договорен фонд от затворен тип предвижда инвестиране до 100% от активите в акции на български и чуждестранни емитенти и реализиране на капиталова печалба в условията на висок риск. По-високият дял на активите, състоящи се от акции, се свързва с по-висока степен на риск на общите активи на фонда, тъй като цените на този вид актив са свързани с по-големи колебания, в сравнение с ценните книжа с

фиксиран доход. Също така акциите не гарантират изплащане на редовен годишен доход под формата на дивиденди. Не съществува гаранция, че закупените активи ще запазят и/или увеличат своята стойност във времето. При спадане на цените на акциите, инвеститорите в Националния договорен фонд „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юрп“ биха претърпели капиталови загуби поради високия дял на акциите в портфейла на фонда. За разлика от тях инвестициите в държавни ценни книжа и инструменти с фиксиран доход се смятат за по-ниско рискови, тъй като те са издадени и/или гарантирани от държавата или общини. Ипотечните и голяма част от корпоративните облигации се предлагат с обезпечение. Също така се планира инвестирането ценни книжа с фиксиран доход на международни корпорации и институции с инвестиционен рейтинг, присъден от международните рейтингови агенции.

Основни ограничения на инвестиционната дейност на Националния договорен фонд

Активи	Относителен дял (%) в активите на фонда
Акции на български емитенти	до 100%
Акции на чуждестранни емитенти	до 100%
ДЦК и/или други ценни книжа, издадени и/или гарантирани от българската държава	до 50%
Ипотечни облигации от български емитенти	до 50%
Корпоративни облигации от български емитенти	до 50%
Общински облигации от български емитенти	до 50%
Чуждестранни финансови инструменти с фиксирана доходност, търгувани на функциониращи редовно, признати и публично достъпни регулирани пазари	до 30%
Парични средства	няма минимум
Банкови депозити	До 100%
Деривативни инструменти	до 10%

Инвестиционната политика на Националния договорен фонд от затворен тип не предвижда ограничения на инвестициите по отношение на броя на регулираните пазари, на които да може да придобиват активи. Чуждестранните регулирани пазари, на които Фонда може да инвестира активите си, се определят с решение на Комисия за финансов надзор по предложение на Заместник-председателя, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ в Комисията за финансов надзор („ресорния Заместник-председател“). Националният договорен фонд от затворен тип инвестира активите си при спазване ограниченията предвидени от действащото законодателство.

За постигане на заявената цел на инвестиционната дейност на Националния договорен фонд може да се използват различни стратегии за застраховане срещу валутен, лихвен и пазарен риск.

6.1.2. Информация за мястото на установяване на базовите предприятия за колективно инвестиране, ако предприятието за колективно инвестиране е фонд, състоящ се от фондове

Национален договорен фонд от затворен тип “Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп” не е фонд, който се състои от подфондове.

6.1.3. Описание на видовете активи, в които Фондът може да инвестира

Съгласно Правилата и инвестиционната си политика национален договорен фонд от затворен тип “Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп” може да инвестира във финансови инструменти без ограничение във вида им, влогове в банки, сертификати върху ценни книжа (благородни) метали, при спазване на съответните ограничения, предвидени в Правилата на Фонда и действащата нормативна уредба.

6.1.4. Техниките, които Фондът може да прилага, и всички свързани с тях рискове, заедно с обстоятелствата, при които може да използва ливъридж

Комисията по предложение на заместник-председателя може да разреши на национален инвестиционен фонд от затворен тип да ползва заем на стойност до 30 на сто от активите му, ако заемът е за срок, не по-дълъг от 12 месеца, и е необходим за придобиване на активи. Член 18, ал. 2 - 6 от ЗДКИСДПКИ се прилага съответно.

6.1.5. Позволените видове и източници на ливъридж и свързаните с тях рискове

Комисията по предложение на заместник-председателя може да разреши на национален инвестиционен фонд от затворен тип да ползва заем на стойност до 30 на сто от активите му, ако заемът е за срок, не по-дълъг от 12 месеца, и е необходим за придобиване на активи. Член 18, ал. 2 - 6 от ЗДКИСДПКИ се прилага съответно.

6.1.6. Максималният размер на ливъридж, което предприятието за колективно инвестиране може да използва от свое име

Комисията по предложение на заместник-председателя може да разреши на национален инвестиционен фонд от затворен тип да ползва заем на стойност до 30 на сто от активите му, ако заемът е за срок, не по-дълъг от 12 месеца, и е необходим за придобиване на активи. Член 18, ал. 2 - 6 от ЗДКИСДПКИ се прилага съответно.

6.2. ОПИСАНИЕ НА ПРОЦЕДУРИТЕ, ПО КОИТО ФОНДЪТ ПРОМЕНЯ ИНВЕСТИЦИОННАТА СИ СТРАТЕГИЯ ИЛИ ПОЛИТИКА

Всяка промяна в инвестиционните цели и политика на Фонда се приема от Съвета на директорите на УД. Съответните промени, за които е необходимо и промяна в Правилата на Фонда имат действие след издаване на разрешение за промяна на Правилата от Комисия за финансов надзор по предложение на ресорния зам.-председател.

Независимо от горното, ако възникне несъответствие между инвестиционната стратегия, политика и ограничения, така както са изложени в този Документ и последващи промени на законодателството относно изискванията и ограниченията към състава и структурата на инвестициите и към дейността на Дружеството, новите нормативни разпоредби ще се прилагат от влизането им в сила. В тези случаи УД привежда Правилата на Фонда в съответствие с нормативните промени в най-краткия разумен срок.

6.3. ОГРАНИЧЕНИЯ НА ФОНДА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ЛИВЪРИДЖА

Националният договорен фонд от затворен тип може да ползва заеми на стойност до 30 на сто от активите му, ако заемът е за срок, не по-дълъг от 12 месеца, и е необходим за придобиване на активи.

6.4. РЕГУЛАТОРЕН СТАТУС НА ФОНДА

Национален договорен фонд от затворен тип "Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юръп" е получил разрешение от КФН за извършване на дейност по чл. 171, ал. 1 от ЗДКИСДПКИ, поради което УД е вписано във водения от КФН регистър, като лице, управляващо алтернативни инвестиционни фондове, чиито активи не надхвърлят установените в чл. 197, ал. 1 от ЗДКИСДПКИ прагове. През първото тримесечие на 2021 г. УД е подало заявление за издаване на лиценз по реда на чл. 201 и сл. от ЗДКИСДПКИ, за лице, управляващо алтернативни инвестиционни фондове.

Дяловете на Фонда са допуснати до търговия на БФБ и се предлагат публично само на територията на България.

6.5. ПРОФИЛ НА ТИПИЧНИЯ ИНВЕСТИТОР

НДФ „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юръп“ има високо рисков профил. Следователно той е насочен към инвеститори, които са склонни да поемат по-високи рискове.

Инвестирането в дялове на фонда е свързано с поемането на редица различни по сила и посока на въздействие рискове. Всеки един инвеститор, преди да вземе решение относно типа фонд, в който да инвестира трябва самостоятелно да прецени степента на риск, която е способен да поеме. Отделните фондове се характеризират с различен рисков профил, т.е. с различна рискова структура на притежаваните активи и различни инвестиционни цели.

Инвестицията в НДФ „Конкорд Фонд-7 Саут-ийст Юръп“ е подходяща както за индивидуални, така и институционални инвеститори. Дейността на фонда не е зависима от това дали държателите на дялове са индивидуални или институционални инвеститори.

Предвид структурата на НДФ „Конкорд Фонд-7 Саут-ийст Юръп“, той не е подходящ за инвеститори с краткосрочен хоризонт, които преследват стратегия на ежедневно следене на пазарните условия, както и за инвеститори, които предвиждат да търгуват редовно с дялове с цел реализиране на краткосрочна

капиталова печалба. Националният договорен фонд от затворен тип е подходящ за инвеститори с по-дългосрочен хоризонт на държане на инвестицията си. Те трябва да са търпеливи към ежедневните ценови движения на финансовите инструменти, търгувани на фондовите борси.

Инвеститорите трябва да:

- Са толерантни към колебанията на цените на финансовите инструменти, в които е инвестирано;
- Желаят да притежават диверсифициран инвестиционен продукт;
- Очакват дългосрочно нарастване на направените инвестиции.
- Инвеститорите може и да не желаят да закупят дялове на национален договорен фонд от затворен тип, ако:
- Желаят да реализират печалба в краткосрочен план;
- Желаят да получават редовен месечен доход от своите инвестиции вместо дългосрочен капиталов прираст;
- Желаят да имат висока ликвидност на притежаваните инструменти.
- Не са склонни да притежават активи, чиято стойност може да колебае значително във времето.

6.6. ПОТВЪРЖДЕНИЯ

Настоящият Регистрационен документ е одобрен от Комисия за финансов надзор, в качеството ѝ на компетентен орган съгласно Регламент (ЕС) 2017/1129. Комисията за финансов надзор одобрява настоящия Регистрационен документ единствено, ако отговаря на наложените с Регламент (ЕС) 2017/1129 стандарти за пълнота, разбираемост и съгласуваност. Това одобрение не следва да се разглежда като утвърждаване на емитента, предмет на настоящия Регистрационен документ.

7. ИНВЕСТИЦИОННИ ОГРАНИЧЕНИЯ

7.1. ОПИСАНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИТЕ ОГРАНИЧЕНИЯ

Управляващото дружество инвестира активите на Фонда, единствено в:

- финансови инструменти без ограничение във вида им;
- сертификати върху ценни (благородни) метали;
- влогове в банки, платими при поискване или при които съществува правото да бъдат изтеглени по всяко време, при условие че банката е със седалище в Република България или в друга държава членка, а ако е със седалище в трета държава - при условие че е обект на разумни правила, които с решение на Комисия за финансов

надзор по предложение на зам.-председателя са определени за еквивалентни на тези, съгласно правото на Европейския съюз.

- емисии финансови инструменти, издадени или гарантирани от Република България и други държави членки, както и издадени или гарантирани от трети държави, включени в списък, утвърден от КФН по предложение на Зам.-председателя.

Фондът спазва следните ограничения при инвестиране, определени в процент от активите:

- финансови инструменти, допуснати до или търгувани на регулиран пазар, издадени от един емитент - до 20 на сто от активите на Фонда;
- финансови инструменти, които се предлагат публично или за които има задължение да се иска допускане и да бъдат допуснати до или търгувани на регулиран пазар или друг организиран пазар, функциониращ редовно, признат и публично достъпен, издадени от един емитент - до 25 на сто от активите на Фонда;
- финансови инструменти, които не се предлагат публично и за които няма задължение да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар или друг организиран пазар, функциониращ редовно, признат и публично достъпен, издадени от един емитент - до 50 на сто от активите на Фонда;
- акции и дялове на предприятия за колективно инвестиране, които не се предлагат публично - до 30 на сто от активите на Фонда;
- сертификати върху ценни (благородни) метали - общо до 15 на сто от активите на Фонда.

Националният договорен фонд може да надхвърли ограниченията за инвестиции във финансови инструменти, допуснати до или търгувани на регулиран пазар, издадени от един емитент, при спазване на следното ограничение: до 40 на сто от активите на Фонда, при условие че общата стойност на инвестициите в емитенти, във всеки от които Дружеството инвестира повече от 20 на сто от своите активи, не надвишава 60 на сто от активите му.

Националният договорен фонд не може да придобива повече от:

- 15 на сто от акциите без право на глас, издадени от едно лице;
- 15 на сто от облигациите или други дългови ценни книжа, издадени от едно лице;
- 30 на сто от дяловете на една колективна инвестиционна схема, получила разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 2009/65/ЕО, и/или друга колективна инвестиционна схема, независимо

дали е със седалище в държава членка, или не, при условие че в проспекта на тази колективна инвестиционна схема е предвидено тя да не инвестира повече от 10 на сто от активите си в дялове на други колективни инвестиционни схеми, независимо от това дали са получили разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 2009/65/ЕО, или не;

- 15 на сто от инструментите на паричния пазар, издадени от едно лице.

Националният договорен фонд може да инвестира активите си в банкови депозити до 100% от активите на фонда. Максималната стойност на депозити в една кредитна институция не може да надвишава 50% от активите на фонда.

В случаите, когато УД, съответно лицето, управляващо алтернативни инвестиционни фондове, представя капиталова гаранция или гаранция на дохода на притежателите на дялове на национален договорен фонд, то може да инвестира без ограничения активите му в банкови депозити, в т. ч. в една банка.

Фондът може да инвестира в деривативни финансови инструменти до 10% от активите си единствено с цел хеджиране срещу пазарен, валутен, лихвен или други тип риск.

Делът на паричните средства на ФОНДА не могат да бъдат по-малко от 2 на сто от активите му

В случай на нарушение на инвестиционните ограничения по причини, които са извън контрола на Фонда или в резултат на упражняване права на записване УД 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 акционерите. В този случай УД уведомява КФН за причините за възникването и предприетите мерки и срокове за отстраняването му в 7-дневен срок от извършване на нарушението.

7.2. СПЕЦИАЛНИ ИЗИСКВАНИЯ ЗА ИНВЕСТИРАНЕ НА ПОВЕЧЕ ОТ 20 % ОТ АКТИВИТЕ НА ФОНДА В ЕДНА ПОЗИЦИЯ

Извън определеното с разпоредбата на чл. 187, ал. 2, ал. 3, т. 3, ал. 4 и ал. 5 от ЗДКИСДПКИ, съотв. на раздел III.1.2., т. 3 от Правилата на Фонда, няма други специални условия за инвестиране на повече от 20% от активите на Фонда в една позиция.

7.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИНВЕСТИЦИИ НА ПОВЕЧЕ ОТ 20 % ОТ АКТИВИТЕ НА ФОНДА В ДРУГИ ПРЕДПРИЯТИЯ ЗА КОЛЕКТИВНО ИНВЕСТИРАНЕ И ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ НА ПОЕТИЯ С ТОВА РИСК

УД "Конкорд Асет Мениджмънт" АД не е инвестирало повече от 20 на сто от активите на Фонда в други предприятия за колективно инвестиране.

7.4. ОГРАНИЧЕНИЯ ЗА ИНВЕСТИРАНЕ ВЪВ ФИЗИЧЕСКИ СТОКИ

Фондът няма право да инвестира директно във физически стоки, но може да инвестира до 15% от активите си в сертификати върху ценни (благородни) метали.

7.5. ОГРАНИЧЕНИЯ ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В НЕДВИЖИМО ИМУЩЕСТВО

Съгласно законовите ограничения Фондът няма право да инвестира в недвижимо имущество.

7.6. ОГРАНИЧЕНИЯ ЗА ИНВЕСТИРАНЕ В ДЕРИВАТИВНИ ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Съгласно описаните в Правилата на Фонда инвестиционни ограничения Фондът може да инвестира в деривативни финансови инструменти до 10% от активите си, когато насрещната страна е банка по чл. 38, ал. 1, т. 6 от ЗДКИСДПКИ, и до 5%, в останалите случаи, единствено с цел хеджиране срещу пазарен, валутен, лихвен или други тип риск. Инвестициите в деривативни инструменти за портфейла на Фонда, съгласно инвестиционната му стратегия, се използват преимуществено за хеджиране на валутен риск, породен от различната географска и валутна принадлежност на активите му. Към настоящия момент, съгласно анализите на управляващото дружество, валутният риск на Фонда е незначителен, следователно позициите не са хеджирани посредством деривати. В случай че бъдат използвани форуърди, фючърси, опции или други деривативни инструменти, рискът от държането им, би бил разпределен пропорционално сред притежателите на дялове във Фонда.

8. ДОСТАВЧИЦИ НА УСЛУГИ НА ФОНДА

8.1. СУМА НА ВСИЧКИ СЪЩЕСТВЕНИ ТАКСИ, ПЛАТИМИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ОТ ФОНДА И ОПИСАНИЕ КАК СЕ ИЗЧИСЛЯВАТ

С цел сравнимост, освен като абсолютна, стойността на всички съществени такси/възнаграждения, платими от Фонда е представена и като процентно съотношение към средногодишната нетна стойност на активите на годишна база. Средната годишна нетна стойност на активите е изчислена като средноаритметична стойност на нетната стойност на активите на Фонда в началото и края на съответния период. Нетната стойност на активите е изчислена на база данните от изготвените по МСС и одитирани годишни финансови отчети, съответно междинните неодитирани такива.

8.1.1. Възнаграждения, платими на Управляващото дружество

Възнаграждението на Управляващото дружество е в размер на 2% (два процента) от средната годишна нетна стойност на активите на фонда на годишна база. Нетната стойност на активите на фонда и се изчислява веднъж седмично.

Изплатеното възнаграждение на Управляващото дружество за последните три години е посочено в таблицата по-долу:

Възнаграждение на управляващото дружество

	2018 г.	2019 г.	2020 г.	06.2020 г.	06.2021 г.
Общо разходи в лева	224 881	232 997	229 871	115 424	117 066
Процентно отношение към средногодишната НСА	2%	2%	2%	2%	2%

8.1.2. Възнаграждения, платими на инвестиционни посредници

УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД, действащо от свое име и за сметка на Фонда, е сключило договори за инвестиционно обслужване със следните инвестиционни посредници, които използва при сключване на сделки за покупко продажба на финансови инструменти – ИП „АБВ Инвестиции“ ЕООД, ИП „АВС Финанс“ АД и ИП „Реал Финанс“ АД.

Съгласно условията на сключените договори, инвестиционният посредник, приема и изпълнява нареждания на УД за сделки с финансови инструменти, при които се задължава да действа честно справедливо и в съответствие с най-добрия интерес за Фонда.

При условията на сключения договор и в съответствие с правата на клиент на инвестиционния посредник, нарежданията на УД, действащо от свое име и за сметка на Фонда, се изпълняват при първа възможност и при най-благоприятни условия, като успоредно с това Фондът има права да получава и съответната изискуема от закона информация, съответно преди изпълнение на нарежданията, да получава уведомления и потвърждения за изпълнението и да получава последваща и периодична информация и отчети. По повод на сделките, и съгласно конкретните условия, формализирани в нарежданията за покупка или продажба на финансови инструменти, Фондът дължи възнаграждение (такси, комисионни) в определени размери. Съгласно действащото българско законодателство и приложимите счетоводни стандарти, комисионните възнаграждения на инвестиционните посредници се включват в цената на придобиване на финансовите инструменти или се отразяват като финансов разход при продажбата им.

Разходите за възнаграждения на инвестиционните посредници за последните три години са посочени в таблицата по-долу:

Изплатени комисионни на инвестиционни посредници

	2018 г.	2019 г.	2020 г.	06.2020 г.	06.2021 г.
Общо разходи в лева	9 077	2 789	5 391	3 366	3 922
Процентно отношение към средногодишната НСА	0.08%	0.02%	0.05%	0.06%	0.07%

8.1.3. Възнаграждение, платимо на депозитаря на Фонда

Съгласно изискванията на нормативната уредба, УД, действащо от свое име и за сметка на Фонда е сключило договор за депозитарни услуги с депозитар.

Информация за депозитаря, както и за съществените му задължения съгласно договора с УД, са представени в т. 10 по-долу.

Изплатеното възнаграждение на депозитаря на Фонда за последните три години е посочено в таблицата по-долу:

Възнаграждение на депозитаря

	2018 г.	2019 г.	2020 г.	06.2020 г.	06.2021 г.
Общо разходи в лева	19 896	18 044	17 081	8 899	7 316
Процентно отношение към средногодишната НСА	0.18%	0.15%	0.15%	0.15%	0.12%

8.1.4. Възнаграждение, платимо на одитора, заверил годишния финансов отчет на Фонда

Информация за одиторите е представена в т. 2 в настоящия документ.

Изплатеното възнаграждение на одитора, заверил годишния финансов отчет на Фонда за последните три години е посочено в таблицата по-долу:

Възнаграждения на одитори

	2018 г.	2019 г.	2020 г.	06.2020 г.	06.2021 г.
Общо разходи в лева	4 800	4 800	4 800	4 800	4 800
Процентно отношение към средногодишната НСА	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%	0.04%

8.1.5. Други разходи на Фонда

По повод на извършваната инвестиционна дейност Фондът заплаща допълнително годишни такси на КФН, БФБ, ЦД, регистрационни такси, такси за оповестяване на задължителна информация и други подобни.

Общият размер на другите разходи на Фонда за последните три години е посочен в таблицата по-долу:

Други разходи

	2018 г.	2019 г.	2020 г.	06.2020 г.	06.2021 г.
Общо разходи в лева	5 523	4 866	11 623	7 293	5 5493
Процентно отношение към средногодишната НСА	0.05%	0.04%	0.10%	0.13%	0.09%

8.1.6. Обща сума на всички разходи по предходните точки

	2018 г.	2019 г.	2020 г.	06.2020 г.	06.2021 г.
Общо разходи в лева	264 176	263 496	268 766	139 782	138 653
Процентно отношение към средногодишната НСА	2.35%	2.26%	2.234%	2.41%	2.35%

8.2. ОПИСАНИЕ НА ВСИЧКИ СЪЩЕСТВЕНИ РАЗХОДИ, ДЪЛЖИМИ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ОТ ФОНДА, КОИТО НЕ ПОДЛЕЖАТ НА КОЛИЧЕСТВЕНО ИЗМЕРЕНИЕ

Към датата на публикуване на настоящия регистрационен документ, няма данни за наличие на други съществени такси, дължими пряко или косвено от националния договорен фонд.

8.3. ПОЛЗИ, КОИТО ДОСТАВЧИЦИ НА УСЛУГИ НА ФОНДА ПОЛУЧАВАТ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА, РАЗЛИЧНИ ОТ ФОНДА

На УД не е известно да има доставчик на услуги, който да получава някакви ползи от трети лица по силата на факта, че предоставя услуги.

8.4. ОПИСАНИЕ НА ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ДОСТАВЧИЦИТЕ И ПРАВАТА НА ИНВЕСТИТОРИТЕ ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДОСТАВЧИЦИТЕ НА УСЛУГИ

Описаните по-горе доставчици на услуги се определят от Ръководството на УД, което подготвя и сключва договорите с тях, и определя възнагажденията им.

Основните задължения на посочените по-горе доставчици на услуги на Фонда са следните:

А) На **инвестиционните посредници**, които УД които използва при сключване на сделки за покупко продажба на финансови инструменти от портфейла на Фонда: - да купуват, продават и заменят финансови инструменти за сметка на Фонда; - да предават за изпълнение нареждания на Фонда във връзка с финансови инструменти; - да съхраняват за сметка на Фонда активи и парични средства на Фонда, получени в изпълнение на нареждания на Фонда; - да предоставят изискуемата информация съгласно действаща нормативна уредба; - да действат честно, справедливо и като професионалисти в съответствие с най-добрия интерес на Фонда; - да уведомяват за рисковете от сделки с финансови инструменти; - да спазват политиката за третиране на конфликт на интереси и да разяснят на клиента политиката; - да предпочетат интересите на Фонда пред своите интереси; - да третират еднакво всички свои клиенти; - да пазят търговската тайна на Фонда; и др.

Б) На **депозитаря** на Фонда: - да съхранява всички активи на Фонда; - да приема паричните средства на Фонда и да съхранява същите; - да осигури плащанията, свързани със сделките на Фонда да бъдат превеждани в рамките на нормативноопределените срокове; - да се разпорежда с активите на Фонда само по нареждане на УД; - да се отчита най-малко веднъж месечно пред УД за поверените и активи и извършените с тях операции; - да полага необходимата грижа за съхранение на поверените и активи и фирмената тайна на Фонда; - да извършва всички плащани за сметка на Фонда по предвидения за това ред; - да съдейства на УД за получаване на информация за портфейла на Фонда; - да предава и получава на/ от УД информация и документи, свързани с дейността на Фонда; - да уведомява писмено УД, ако спрямо банката бъде приложена мярка по чл. 103, ал. 2 от Закона за кредитните институции; - да извършва възложените и функции с грижата на

добър търговец; - да контролира изчисляването на нетната стойност на активите на Фонда; - да поддържа отчетност и да води сметките си така, че да може във всеки един момент да се направи незабавно разграничение на активите на Фонда от тези на депозитаря; - да предприеме необходимите мерки, за да осигури, че паричните средства на Фонда депозирани при трето лице могат да се разграничат от паричните средства на депозитаря и това трето лице; - да въведе подходяща организация и мерки за минимизиране на риска от загуба или намаляване на паричните средства на Фонда в резултат на злоупотреба, измама, лошо управление, неправилно водене и съхранение и др.; да осъществява редовна проверка за съответствие между сметките, водени от УД и депозитаря на активите на Фонда; - да осигури, че доходът на Фонда се разпределя в съответствие с предвиденото в закона и правилата на Фонда; - да осъществява наблюдение на паричните потоци на Фонда, вкл. като следи всички плащания по сметки; - по отношение на активи на Фонда, които не са финансови инструменти – да проверява собствеността на НДФ върху тези активи, както и да поддържа актуален регистър на тези активи; - при възникване на хипотезата по чл. 26, ал. 3 от ЗДКИСДПКИ да извършва предвидените управителни действия за срок до 3 (три) месеца; - ако УД поиска откриване на сметка на Фонда на даден пазар на финансови инструменти – да предостави на информацията за всички особености на този пазар; - в случай че възлага функции на трето лице – да предостави информация, че това трето лице отговаря на нормативните изисквания за изпълнението на тези функции, както и информацията относно критериите за избор на конкретното лице; - да уведомява УД при възникване на събития от значение за упражняване на дейността на депозитаря като – прекратяване, отнемане на лиценза, ликвидация, несъстоятелност и др.; - да проверява дали придобитите от Фонда активи са надлежно регистрирани на името на името на Фонда; и др.

В) На **одитора**, заверил годишния финансов отчет на Фонда за последните три години – да наблюдава процеса на финансово отчитане на Фонда за съответната финансова година, да одитира и съответно завери годишния отчета; - да изготвят одиторски доклад и други съответни изискуеми документи по Закона за счетоводството.

Правата, съответно контролът от страна на инвеститорите (притежателите на дялове от Фонда) се осъществява от една страна чрез възможността им за участие в Общото събрание на притежателите на дялове, което одобрява годишния финансов отчет на Фонда, а от друга – посредством достъпът им до информация за дейността на Фонда, която НДФ е задължен да разкрива по реда на ЗППЦК. За инвеститорите е налице и възможност да изискват и получават информация за дейността и управлението на Фонда.

8.5. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ СЪЩЕСТВУВАЩИ И ПОТЕНЦИАЛНИ КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ, КОИТО МОЖЕ ДА ИМА ДОСТАВЧИК НА УСЛУГИ, МЕЖДУ НЕГОВОТО ЗАДЪЛЖЕНИЕ КЪМ ФОНДА И ЗАДЪЛЖЕНИЕТО МУ КЪМ ТРЕТИ ЛИЦА И ТЕХНИТЕ ИНТЕРЕСИ. ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ

ДЕЙСТВАЩИ ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА РЕШАВАНЕ НА ТАКИВА ПОТЕНЦИАЛНИ КОНФЛИКТИ

Управляващо дружество „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД управлява дейността на шест колективни инвестиционни схеми извън управлението на националния договорен фонд. Някои от управляваните фондове имат сходни инвестиционни цели. В това може възникне конфликт на интереси относно инвестиционните цели на отделните фондове. Управляващото дружество е създадо организация за избягване на всякакви конфликти на интереси. Дейността на лицето, вземащо инвестиционни решения се контролира от Съвета на директорите на управляващото дружество, от служител „Нормативно съответствие“. Съгласно приетата инвестиционна политика на управляващото дружество, сделки между управлявани от него лица не се извършват.

При установяване на видовете конфликти на интереси, които възникват с другите доставчици на услуги, УД, като прилага определени критерии, отчита обстоятелството дали за доставчика и/или свързано с него лице е налице някоя от следните хипотези:

- дали има възможност да реализира финансова печалба или да избегне финансова загуба за сметка на Фонда;
- дали има интерес от резултата от предоставяната услуга или от осъществяваната сделка за сметка на Фонда, който е различен от интереса на Фонда от този резултат;
- дали има финансов или друг стимул да предпочете интереса на един получател на услуга пред интереса на друг;
- дали осъществява същата дейност като Фонда;
- дали е придобил е или може да придобие, или да сключи сделка за собствена сметка с финансови инструменти, чието закупуване предоставя на Фонда, ако от това той ще има лична изгода;
- дали съветва, съответно взема решение за сключване на сделка с финансови инструменти, които някой от доставчиците на услуги или свързано с тях лице желае да продаде или закупи;
- дали препоръчва сключването, взема инвестиционни решения за сключване и/или сключва сделки с финансови инструменти, в обем или честота, на цени или с определена насрещна страна, за които според конкретните обстоятелства може да се приеме, че са изключително в интерес на доставчика на услуги, съответно на лицето, което работи по договор с него;
- дали е налице обмен на информация между лица, които участват в извършването на различни услуги за един или повече фондове, относно тези фондове, подаваните от тях нареждания, сключвани сделки и притежавани активи.

Посочените критерии не са посочени изчерпателно, като само илюстрират някои случаи на конфликт на интереси. При осъществяване на дейността по управление на Фонда могат да възникнат и други ситуации, които да се квалифицират като конфликт на интереси и тяхното уреждане ще се извърши съобразно тези правила.

Способите, чрез които се избягва пораждаването на конфликт на интереси, или когато такъв конфликт е възникнал, чрез които се осигурява справедливо и равностойно третиране на всички страни, са:

- пълно и предварително разкриване на информация за потенциални и конкретни конфликти на интереси от всички доставчици на услуги на Фонда;
- отказ от действие при възникване на конфликт на интереси, в случаите когато не могат да бъдат спазени принципите, посочени по-горе;
- недопускане на неконтролиран обмен на информация (за структура на портфейла, намерения за инвестиране и др.), който може да породя конфликт на интереси или да накърни интересите на Фонда, между различни негови служители или доставчици на услуги;
- справедливо определяне на възнаграждението и на всички допълнителни плащания на доставчиците на услуги и лицата, работещи по договор за Фонда, по начин, който не създава предпоставки за недобросъвестно изпълнение на функциите, възложени на тези лица;
- разкриване на информация от лицата, които работят по договор за УД за притежаваните от тях и свързани с тях лица финансови инструменти, участия в органи на дружества и други установени в Правилата за личните сделки обстоятелства;
- стриктно спазване на установените ограничения и изисквания за достъп до и обмен на информация.

9. ИНВЕСТИЦИОНЕН МЕНИДЖЪР И КОНСУЛТАНТ

9.1. ИНВЕСТИЦИОНЕН МЕНИДЖЪР

Национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп“ не е юридическо лице и не притежава правосубектност, нито управителни органи. Дейността и инвестиционната политика на Фонда се управляват от управляващо дружество - „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД. Конкретните решения по управлението на дейността на Фонда се вземат от ръководните органи на УД – Съвет на директорите и Изпълнителния директор, в съответствие със закона, Правилата на Фонда и останалите вътрешни документи на Фонда и УД.

9.2. ИНВЕСТИЦИОНЕН КОНСУЛТАНТ

Инвестиционен консултант на Фонда и на УД е Наталия Стоянова Петрова, притежаваща Лиценз № 67-ИК от 14.06.2004 г., издаден от КФН.

Наталия Петрова има дългогодишен опит в областта на управлението на активи, като е заемала ръководни позиции в едни от най-големите управляващи дружества в България. Г-жа Петрова е преподавател във Висшето училище по застраховане и финанси по дисциплината „Управление на портфейли“.

10. СЪХРАНЕНИЕ

10.1. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДЕПОЗИТАРЯ НА АКТИВИТЕ НА ФОНДА

Активите от портфейла на Фонда се съхраняват от депозитаря „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД. Банката е основана през м. юни 1994 г. по българския Закон за банките и кредитното дело и притежава пълен лиценз за извършване на банкови услуги в страната и чужбина. „Райфайзенбанк (България)“ ЕАД е 100% собственост на Райфайзен Банк Интернешънъл (РБИ), Австрия. Банката е една от водещите банки в страната, която предлага попечителски услуги при инвестиции в местни и чуждестранни финансови инструменти, разнообразни инвестиционни продукти на паричните, валутните и капиталовите пазари – депозирание на средства, търговия с валута, акции, облигации, държавни ценни книжа, инструменти за хеджиране на валутен, лихвен и ценови риск.

Данни за контакт на депозитаря:

Наименование	„Райфайзенбанк (България)“ ЕАД
Седалище и адрес на управление	гр. София 1407 район р-н Лозенец Експо 2000, бул. Никола Вапцаров No 55
Телефон	(02) 91 985 10
Факс	(02) 943 45 28
Електронна поща	GSS.Operations@raiffeisen.bg
Електронна страница	www.raiffeisen.bg
LEI code	5299009KAL4KO7584196
Дата на учредяване:	14 април 1994 г.
Номер и дата на разрешението, издадено от БНБ	Решение на БНБ за издаване на лиценз №198 от 16 юни 1994 г.

Забележка: Информацията на посочения уебсайт на депозитаря не е част от проспекта, освен ако тази информация не е включена чрез препратка в проспекта.

Съгласно сключения договор за депозитарни услуги, Банката извършва депозитарно обслужване на националния договорен фонд като съхранява и осъществява надзор върху активите, в това число е длъжна да:

- осигури плащанията, свързани със сделки с активите на НДФ да бъдат превеждани в рамките на нормативно определените срокове, освен ако насрещната страна е неизправна или са налице достатъчно основания да се смята, че е неизправна;

- се разпорежда с поверените ѝ активи, собственост на НДФ само по нареждане на управляващото УД или редовно упълномощени лица. Когато тези нареждания противоречат на договора за депозитарни услуги, правилата на НДФ, действащото законодателство или общите условия за делова дейност на депозитаря, те не се изпълняват, като депозитаря уведомява незабавно НДФ чрез УД за отказа да изпълни нарежданията и за основанията за отказа;
- предоставя на НДФ веднъж месечно писмен отчет за поверените ѝ активи и за извършените операции, както и информация за поверените ѝ активи;
- полага необходимите грижи за съхранение на поверените активи и фирмената тайна на НДФ;
- извършва всички плащания за сметка на НДФ при спазване на условията, предвидени в закона и неговите правила и в нормативно определените за посочените плащания срокове;
- осигурява събирането и използването на приходите на НДФ в съответствие със закона и правилата на НДФ;
- съдейства на НДФ за получаване на информация за финансовите инструменти, в които са направени инвестиции за сметка на НДФ, както и при упражняване на всякакви права произтичащи от финансовите инструменти на НДФ, съгласно писмено нареждане от УД или редовно упълномощени лица;
- предава чрез свой редовно упълномощен служител на редовно упълномощени от УД лица документи и информация, свързани с дейността на НДФ и имащи отношение към договора за депозитарни услуги, съгласно инструкциите на УД и/или изискванията на съответните нормативни или други актове, а ако няма такива – в тридневен срок от тяхното получаване или създаване (освен когато в договора не са посочени други срокове), като заедно с това му предоставя и получените за него документи/информация;
- получава чрез свой редовно упълномощен служител от редовно упълномощени от УД лица документи и информация, свързани с дейността на НДФ и имащи отношение към договора съгласно инструкциите и/или изискванията на УД, съответно нормативни или други актове;
- уведомява писмено НДФ чрез УД в срок от три работни дни, ако спрямо нея бъде приложена административна мярка по чл. 103, ал. 2 от ЗКИ;
- извършва възложените ѝ съгласно условията на договора действия с грижата на добър търговец на основата на взаимно доверие, конфиденциалност на информацията, двустранна финансова изгода

при спазване на нормативните актове, включително съгласно изискванията на настоящи и бъдещи редакции на Наредба 44 от 20 октомври 2011 г. на КФН и/или други относими към правоотношенията между страните нормативни актове;

- се ръководи от интересите на НДФ при изпълнение на задълженията си;
- отчита отделно паричните средства и други активи на НДФ и да отделя непаричните активи на НДФ от собствените си активи и от активите на други клиенти;
- контролира изчисляването на нетната стойност на активите на НДФ един път седмично, в ден посочено от УД.

В договора за депозитарни услуги с Банката са Уредени са уредени въпросите за разходите на страните и възнаграждението на депозитаря, което не надвишава обичайното за извършваните услуги. Предвидени са и условията и реда за изменение и прекратяване на договора.

10.2. ДРУГИ ДОВЕРИТЕЛНИ ОТНОШЕНИЯ

Фондът няма и не се предвижда да встъпва пряко в взаимоотношения с трети лица във връзка с дейността по съхранение на активите на Фонда и инвестиции в портфейла му. В случаите, когато Фондът притежава чуждестранни финансови инструменти, същите се съхраняват от поддепозитар/ депозитарни институции, съгласно изискванията на приложимото законодателство.

11. ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ

11.1. ОПИСАНИЕ НА ПРОЦЕСА И МЕТОДИКА НА ЦЕНООБРАЗУВАНЕ ПРИ ОЦЕНКА НА АКТИВИТЕ

11.1.1. Общи положения

Нетната стойност на активите на Фонда и нетна стойност на един дял се определя веднъж в седмицата – за всеки четвъртък. Изчисляването се извършва на следващия работен ден на база активите на фонда към предходния работен ден от управляващото дружество под контрола на банката депозитар. Ако даден работен ден е обявен официално за неработен, изчисляването на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете се извършва на първия следващ работен ден. Оценката на активите и пасивите на Фонда се извършва съгласно Международните счетоводни стандарти по § 1, т.8 от ДР от Закона за счетоводството.

Оценката на активите се извършва съгласно Международните счетоводни стандарти - при първоначално признаване, а последващата оценка на активите се извършва по справедлива стойност.

При сделки с ценни книжа е възприет метода на отчитане на сделките на датата на търгуване (дата на сделката). При този метод финансовите инструменти се записват (отписват) от Отчета за финансовото състояние на

Фонда на датата на сключване на сделката, а не на датата на прехвърляне на собствеността върху тях. Преоценката на финансовите инструменти започва да се извършва от момента на тяхното завеждане в Отчета за финансово състояние на Фонда съгласно изискванията на Международните счетоводни стандарти.

При изчисляването на нетната стойност на активите се използва единна и последователна система за оценяване, като се отчитат съответните разходи, свързани с възнагражденията на Управляващото дружество и Банката-депозитар, както и други разходи, свързани с търговията на дяловете на регулиран борсов пазар. Изчисляването на нетната стойност на активите се извършва всеки петък за предходния ден, съгласно правилата за оценка. Оценката се извършва на база активите и пасивите за предходния работен ден и със съответните справедливи стойности на финансови инструменти. Управляващото Дружество извършва оценка на портфейла на Фонда, определя нетната стойност на активите на Фонда, нетната стойност на активите на един дял под контрола на Депозитаря.

Нетната стойност на активите на Фонда е равна на сумата от балансовата стойност на всички активи на Фонда, намалена със сумата на балансовата стойност на всички пасиви. Нетната стойност на активите на един дял е равна на нетната стойност на активите, разделена на броя на дяловете на Фонда в обращение. Балансовата стойност на активите и пасивите се определя съобразно одобрени от Комисията за финансов надзор Правила за оценка на портфейла и определяне нетната стойност на активите на Фонда.

11.1.2. Принципи, на които се основава извършването на оценката на активите на националния договорен фонд

1. Активите на Фонда се оценяват:

- а) при първоначално придобиване (признаване) – по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- б) Последващата оценка на активите на Фонда се извършва по справедлива стойност. Оценката се извършва по ред и начин, описани в подточка 11.1.3;
- в) оценката на активите на Фонда, наричана по-нататък „последваща оценка“, се извършва за всеки актив, включително и за първоначално признатите към датата на оценката.
- г) Оценката на активите на Фонда се извършва съгласно Международните счетоводни стандарти по § 1, т.8 от ДР от ЗСч.
- д) Отчитането на сделките с ценни книжа се извършва съгласно изискванията на Международните Счетоводни Стандарти в съответствие с §1, т.8 от Допълнителните Разпоредби от Закона за счетоводството. УД Конкорд Асет Мениджмънт АД, действащо от свое име и за сметка на Договорния Фонд възприема метода на отчитане на сделките с ценни книжа на датата на сделката. При този метод, ценните книжа се записват в баланса на НДФ на датата на сключване на сделката. Отписването на ценните книжа от баланса на НДФ става по тяхната

балансова стойност към датата на сделката. Разликата между балансовата стойност и продажната им цена се отразява като финансов приход или разход от операции с ценни книжа.

2. Ценните книжа нямат пазарна цена, ако към момента на оценката на фондовата борса или на друг регулиран пазар, на който тези ценни книжа се котират или търгуват, сключването на сделки с тях е прекратено, спряно или е подложено на ограничения или дружеството емитент на ценните книжа е обявено в несъстоятелност или ликвидация.
3. Когато активите нямат пазарна цена, те се оценяват по тяхната справедлива стойност.
4. Представителност и достоверност на източниците на информация за целите на оценяването.
5. Законосъобразност на оценъчната дейност.

11.1.3. Последваща оценка на активите на фонда

В стойността на активите се включва стойността на всеки един от притежаваните от фонда активи по баланса към датата, за която се отнася оценката. Тяхната стойност се изчислява, както следва:

1. Справедливата стойност на ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани от Република България в страната, търгувани на места за търговия при активен пазар, се определя въз основа на средноаритметична от цените "купува" при затваряне на пазара за последния работен ден, обявени от не по-малко от двама първични дилъри на държавни ценни книжа.

1.1. В случай, че цената е изчислена на основата на представени брутни цени от първичните дилъри, тя се използва пряко за преоценка. При условие, че цената е чиста, на основата на лихвените характеристики по периодичност и равнище на лихвените купони, тя се преобразува в брутна и след това се използва за преоценка.

1.2. В случай, че с тях няма сключени сделки в деня на оценката, справедливата стойност на финансовите инструменти по т.1. се определя по цена на затваряне или друг аналогичен показател, оповестяван публично от места за търговия за най – близкия ден от 30 – дневния период, предхождащ деня на оценката.

2. При невъзможност да се приложи т.1. и т. 1.2. финансовите инструменти по т. 1 се оценят по метода на съпоставими цени за финансови инструменти със сходни условия за плащане, падеж и ликвидност в последователността, в която са описани по – долу, при условие, че посоченият на първо място не може да бъде използван.

- **метод на линейна интерполация**
- **метода на дисконтираните бъдещи нетни парични потоци**

2.1. При невъзможност да се приложат по – горе споменатите методи за определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти по т. 1, се използва методът на линейна интерполация. Като основа за изчисленията се използват цените на последните издадени емисии със съответен матуритет, които първичните дилъри са задължени да котират. Тези най-нови емисии със съответен матуритет по-нататък са наричани за краткост “основни емисии”. Емисията, чиято цена трябва да бъде определена се нарича “търсена емисия”.

За целта на изчисленията цените на основните емисии се изчисляват по реда на т. 1.

2.1.1. Изчислението на цените на съответните емисии чрез метода на линейна интерполация преминава през следните етапи:

- а) На основата на осреднени 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 предхождащата ѝ 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, предхождаща 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 лихвени плащания за година

N – общ брой на лихвените плащания

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

i – пореден номер на лихвеното плащане

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

2.1.2. Изчислената по формулата цена е брутна и се използва пряко за определянето на справедливата стойност на съответната дългова ценна книга.

2.2. При невъзможност да се приложи т. 1., т.1.2. и т. 2. 1. справедливата стойност на финансовите инструменти по т. 1 се оценяват чрез използване на **метода на дисконтираните бъдещи нетни парични потоци.**

3. Справедлива стойност на издадените от Република България ценни книжа и инструменти на паричния пазар в чужбина, както и на издадените от друга държава членка ценни книжа и инструменти на паричния пазар, търгувани на места за търговия при активен пазар, се определя:

а) по цена "купува" при затваряне на пазара в деня на оценката, обявена в електронна система за ценова информация;

аа) по цена "купува" при затваряне на пазара за последния работен ден, обявена в електронна система за ценова информация, в случай че пазарът не е затворил до 15 ч. в деня на оценката;

аб) В случай че чуждестранният пазар не работи в деня на оценката - по цена "купува" при затваряне на пазара за последния работен ден, обявена в електронна система за ценова информация;

б) в случай, че цената е изчислена на основата на б. "а" е брутна, тя се използва пряко за преоценка. При условие, че цената е чиста, на основата на лихвените характеристики по периодичност и равнище на лихвените купони, тя се преобразува в брутна и след това се използва за преоценка.

в) в случай, че с тях няма сключени сделки в деня на оценката, справедливата стойност се определя по цена на затваряне или друг аналогичен показател, оповестяван публично от места за търговия за най – близкия ден от 30 – дневния период , предхождащ деня на оценката;

г) При невъзможност да се приложи начина по б. "а" и б. "в" за оценка се използват правилата от т. 2.

4. Справедливата стойност на български и чуждестранни акции и права, допуснати до или търгувани на регулиран пазар или друго място за търговия в Република България, се определя:

4.1. по цена на затваряне или друг аналогичен показател за деня, за който се извършва оценката, обявена чрез системата за търговия или в борсовия бюлетин.

4.1.1. по цена на затваряне или друг аналогичен показател, оповестяван публично към деня на оценката от места за търговия, от който за съответния ден е изтъргуван най-голям обем прехвърляеми ценни книжа и инструменти на паричния пазар в случаите, когато те са допуснати до търговия на повече от едно място за търговия;

4.1.2. по цена на затваряне или друг аналогичен показател, оповестяван публично от места за търговия за работния ден, предхождащ деня на оценката, ако мястото за търговия не е затворило до 15 ч. българско време;

4.2. ако не може да се приложи т. 4.1., цената на акциите, съответно на правата е цена на затваряне или друг аналогичен показател за най-близкия ден през последния 30-дневен период, предхождащ деня на оценката, за който има сключени сделки.

4.3. В случай, че в предходния 30-дневен период е извършвано увеличение на капитала или разделяне на акциите на емитента или е обявено изплащането на дивидент, цената на затваряне или другия аналогичен показател по предходната точка 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.

5. При невъзможност да се приложат начините за определяне на справедливата стойност на акции по т. 4. , или в случай че така определената справедлива стойност значително би надвишила последно определената справедлива стойност на активите, както и за акциите, които не се търгуват на регулирани пазари или други места за търговия, справедливата стойност се определя чрез последователното прилагане на следните методи:

- метод на пазарните множители на дружества аналози,
- метод на нетната стойност на активите и
- метод на дисконтираните бъдещи 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.

5.1. Методът на пазарните множители на дружества аналози се състои в:

а) Изчисляване 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.

б) Печалбата на дружество - 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.

в) Множителят се изчислява на основата на цена на затваряне или друг аналогичен показател за последния работен ден с акциите на дружеството аналог. Ако не може да се определи цена по предходното изречение, цената на акциите на дружеството аналог е цената на затваряне или друг аналогичен показател за най-близкия ден през последния 30-дневен период, предхождащ деня на оценката, за който има сключени сделки.

г) Източник на първичната информация за извършване на посочените изчисления са счетоводните отчети на публичните дружества от регистъра 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.

д) Начин и критерии за определяне на дружествата аналози:

- 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 измежду дружествата, търгувани на регулиран пазар или друго 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 текущия работен ден.

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

5.2. Методът на нетната стойност на активите се състои в изчисляване на стойността на акциите на оценяваното дружество като собствения 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 обикновени акции в обръщение

5.3. Методът на дисконтираните бъдещи 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 обръщение.

Стойността на капитала на притежателите на обикновени акции се изчислява по два начина:

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

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

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

- се увеличи с прогнозните разходи за амортизация,
- се намали със стойността 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 привилегировани акции

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

Дивидентите се намират по следната формула:

$$D = EPS * \text{payout}$$

Където:

D – дивиденти

EPS – печалба на една обикновена акция

Payout – съотношение на разпределените дивиденти спрямо печалбата

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

г) Цената на финансиране със собствен капитал е изискуемата норма на възвръщаемост 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} – безрисковия 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} – безрисковия лихвен процент,
 $(k_m - k_{RF})$ – пазарната рискова премия,
 k_m – очакваната възвръщаемост 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 – очаквания следващ дивидент за една обикновена акция,
 P_0 – цена на една обикновена акция,
 g - очакван темп на растеж.

5.3.2. Метод на дисконтираните парични потоци за фирмата (Free Cash Flows to the Firm) - чрез дисконтиране на бъдещите нетни парични потоци за всички акционери и други инвеститори, намалени с всички дългове на компанията и други вземания на инвеститорите, различни от акционерите. Използват се бъдещите нетни 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:

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

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

$\Delta WCInv$ – 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 привилегироваи акции

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

в) Бъдещите нетни 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 е цената на финансиране със собствен капитал,

k_d е цената на финансиране с дълг, преди да е отчетен данъчния ефект от разходите за лихви,

t е данъчната ставка за фирмата,

k_{ps} е цената на финансиране с привилегироваи 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.

5.3.3. 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 е съответната норма на дисконтиране;

g е 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 за 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:

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

където:

P_0 – настоящата стойност на свободните парични потоци;

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

r е съответната норма на дисконтиране през първия период;

P_n е 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, то тогава $g_n=0$.

5.4. Определянето на справедлива стойност на акции, придобити в следствие от увеличение на капитала със средства на дружеството емитент или от разделяне на съществуващите акции, се извършва както следва:

а) 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 нови акции и цената на една нова акция.

$$R = N_n \times P_n,$$

където

R – вземане,

N_n – брой нови 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,

P_0 – 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 въвеждане за търговия на регулиран пазар или друго място за търговия, 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,

P_0 – последна цена на оценка на една „стара“ акция,

N_r – брой нови акции за една „стара“ акция.

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

б) 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 нови 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 нови 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 въвеждане за търговия на съответното 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 регулиран пазар на новите акции, определянето на справедливата им стойност се извършва съгласно методите за оценка на ценни книжа, търгувани на регулиран пазар или друго място за търговия.

5.5. Горееизброените методи по т.5.1, 5.2, 5.3 и 5.4 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 от Регламент (ЕС) № 596/2014.

6. В случаите на придобиване на права от дадено дружество при увеличение 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 увеличението 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 – Вземане

N – брой права

P_r – цена на право

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 – цена на право

P_i – цена на последна оценка на акцията (преди отделянето на правата)

P_i - емисионна стойност на новите акции

N_r – брой акции 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 формулата по-горе.

6.1. При невъзможност да се приложат начините за оценка по т. 4. определянето на справедливата стойност на права се извършва по цена, представляваща разлика между цената на съществуващите акции на дружеството, определена според изискванията на т. 4., съответно т. 5 и емисионната стойност на новите акции от увеличението на капитала, умножена по съотношението на броя акции в едно право.

6.2. 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 акции в едно право и емисионната стойност на една акция.

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

където

R – вземане,

N_n – брой записани акции,

P_i – емисионна стойност на акция,

P_r – стойност на едно право,

N_r – брой акции 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.

6.3. 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 – цена на акцията

P_i – емисионна стойност на акция

P_r – стойност на едно право

N_r – брой акции в едно право

След въвеждане за търговия на регулирания пазар на новите акции определянето на справедлива им стойност се извършва съгласно методите за оценка на ценни книжа, търгувани на регулиран пазар.

6.4. В случаите, в които се придобиват акции от непублично 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). Определянето на справедливата стойност 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 определянето на справедливата им стойност последващата им оценка се извършва съгласно методите за оценка на ценни книжа, допуснати до или търгувани на регулиран пазар или друго място за търговия. 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 (доколкото това е допустимо от правилата на Фонда), 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, определянето на справедливата стойност на акциите се извършва по реда на т. 5 по-горе.

6.5. 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, определянето на справедливата им стойност 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 (доколкото това е допустимо от правилата на Фонда), те се оценяват по емисионната им стойност до датата на вписване на дружеството в търговския регистър. След вписването, справедливата стойност последващата оценка на акциите се извършва по реда на т. 5 по-горе.

6.6. 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:

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

Където:

P_r – цената на правото;

P_i – 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.

6.6.1. При невъзможност да се приложат начините за оценка по т. 4 справедливата стойност на права при емисия на варианти се определя по цена, представляваща разлика между цената на съществуващите акции на дружеството, определена според изискванията на т. 4, съответно т. 5 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.

6.6.2. 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.

6.6.3. 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 справедливата им стойност се определя съгласно методите за оценка на ценни книжа, допуснати до или търгувани на регулиран пазар.

7. Справедлива стойност на дялове на колективни инвестиционни схеми, получили разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 2009/65/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и/или на други предприятия за колективно инвестиране 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 работния ден, предхождащ деня на изчисляване на нетната стойност на един дял. В случай че временното спиране на обратното изкупуване на дяловете е за период по-дълъг от 30 дни, определянето на справедливата им стойност се извършва по справедлива стойност на един дял чрез прилагане на метода на нетната балансова стойност на активите.

Методът на нетната балансова стойност на активите се състои в изчисляване на стойността на акциите на оценяваното дружество като собствения 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 обикновени акции в обръщение

7.1. Справедлива стойност 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 Фонда не може да закупи акциите и дяловете директно от издателя и съответно да предяви за обратно изкупуване притежаваните от него дялове, се определя:

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 деня, за който се извършва оценката.

б) При невъзможност да се приложи б. „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 определяне 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.

7.2. Справедливата стойност на финансовите инструменти на колективната инвестиционна схема при неактивен пазар се определя, като се използват

техники за оценяване, които включват използване на цени от скорошни и справедливи пазарни сделки между информирани и желаещи страни, справка за текущата справедлива стойност на друг актив, който е в значителна степен еквивалентен, и други общоприети методи.

8. Справедлива стойност на български и чуждестранни облигации, допуснати до или търгувани на регулиран пазар или друго място за търговия в Република България, се определя:

а) по цена на затваряне или друг аналогичен показател за деня, за който се извършва оценката, обявена чрез системата за търговия или в борсовия бюлетин.

аа) по цена на затваряне или друг аналогичен показател, оповестяван публично към деня на оценката от места за търговия, от който за съответния ден е изтъргуван най-голям обем прехвърляеми ценни книжа и инструменти на паричния пазар в случаите, когато те са допуснати до търговия на повече от едно място за търговия;

аб) по цена на затваряне или друг аналогичен показател, оповестяван публично от места за търговия за работния ден, предхождащ деня на оценката, ако мястото за търговия не е затворило до 15 ч. българско време;

б) Ако не може да се определи цена по реда на подточка а), цената на облигациите е цена на затваряне или друг аналогичен показател за най-близкия ден през последния 30-дневен период, предхождащ деня на оценката, за който има сключени сделки.

в) В случаите, когато се определя справедливата стойност на облигации, по които предстои плащане на лихва и публикуваната чрез системата за търговия или в борсовия бюлетин цена на сключени с тях сделки или на цена "купува" е нетна, справедливата стойност се определя, като към публикуваната цена се прибави дължимият лихвен купон към датата на извършване на оценката.

Стойността на натрупаната лихва 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 лихво-дни от началото на лихвения период до датата на изчисленията. Дните се изчисляват на база 30 дни в месец или реален брой дни в зависимост от регламентацията в проспекта за съответната емисия.

E – броят дни в текущия лихвения период. Дните се изчисляват на база 360,364,365,366 дни в годината или реален брой дни в зависимост от регламентацията в проспекта за съответната емисия.

Определянето на справедливата стойност на облигацията се извършва като към нетната цена се добавя натрупания лихвен купон към деня на извършване на оценката и така изчислената брутна цена се използва за справедлива стойност на облигацията.

9. При невъзможност да бъдат приложени т. 8. б. „а“ и б. „б“, при определяне на справедливата стойност на облигации, допуснати до или търгувани на регулиран пазар или друго място за търговия, както и за определяне на справедливата стойност на облигации, които не се търгуват и не са допуснати до търговия на регулирани пазари или други места за търговия се

прилага метода на дисконтираните парични потоци по формулата по-долу с норма на дисконтиране:

а) настоящата доходност до падежа на ценни книжа със сходни характеристики (вид, условия на плащане и падеж), търгувани на регулирани пазари или други места за търговия, 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 бюлетени на чуждестранните регулирани пазари или други места за търговия, на които се търгуват книгата, или друга електронна система за ценова информация на ценни книжа;

б) 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.

в) при метода на дисконтираните 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 (равен на дохода до падежа)

i – пореден номер на лихвеното плащане

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

10. Справедливата стойност на български и чуждестранни ценни книжа, допуснати до или търгувани на функциониращи редовно, признати и публично достъпни регулирани пазари в чужбина, се определя по следния начин:

10.1. За ценни книжа, търгувани на регулирани пазари и официални пазари на фондови борси:

а) по последна цена на сключена с тях сделка на съответния пазар за последния работен ден;

б) при невъзможност да се приложи начинът за оценка по буква "а" оценката се извършва по цена "купува" при затваряне на пазара за последния работен ден, обявена в електронна система за ценова информация на ценни книжа.

в) при невъзможност да се приложи начинът за оценка по буква "б" оценката се извършва по последна цена на сключена с тях сделка в рамките на последния 30-дневен период.

10.2. Ако справедливата стойност не може да се определи по реда на точка 10.1., оценката на конкретния вид ценни книжа се извършва при съответното прилагане на т.5, т.6. или т.9.

11. Справедливата стойност на **деривативни финансови инструменти** с базов актив ценни книжа, допуснати до или търгувани на функциониращи редовно,

признати и публично достъпни регулирани пазари в Република България се определя съгласно т.4.1 – 4.3.

11а. Справедливата стойност на деривативни финансови инструменти с базов актив ценни книжа, допуснати до или приети за търговия на международно признати и ликвидни регулирани пазари на ценни книжа в чужбина, се определя съгласно т. 10.1.

12. При невъзможност да бъдат приложени т. 11 и 11а при формиране на цена за справедливата стойност на опции, търгувани на регулирани пазари или други места за търговия, справедливата стойност се определя 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 пут опцията ще е функция на цената на кол опция за съответния актив при същите условия.

Формула за определяне на цената на пут 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 цената на кол опцията ("C") за съответния актив със същите параметри (формула на Black-Scholes):

$$C_0 = S_0 N(d_1) - Xe^{-rT} N(d_2)$$

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 възвръщаемост на годишна база (постоянно капитализирана) на базовия актив (волатилност).

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

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

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

12а. При невъзможност да бъдат приложени т. 11 и 11а при формиране на справедливата стойност на варанти, допуснати до или търгувани на регулирани пазари или други места за търговия, или търгувани на извънборсови пазари, справедливата стойност се определя като се използва формулата по т.12 за изчисляване на цената на опции за покупка (кол опции).

13. При невъзможност да бъде приложени т. 11 и 11а при определяне на справедлива стойност на **фючърси, допуснати до или търгувани на регулирани пазари или други места за търговия**, тяхната справедливата стойност се определя 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.

13а. Справедливата 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. При невъзможност да бъде приложено посоченото правило:

13а.1. справедлива стойност на опции, търгувани на извънборсови пазари, се определя като се използва формулата по т.12;

13а.2. 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.

$$V_t = \frac{C}{(1+Rf)^t} - \frac{P}{(1+Rf)^t}$$

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.
iA – безрисков лихвен процент за валута A;
iB – безрисков лихвен процент за валута B;
T – дата на падеж на форуърдния договор;
† – текуща дата.

13а.3. Справедлива стойност на форуърди, различни от посочените по т.13а.2., се определя като се използва формулата по т.13;

13б. Справедливата стойност на **финансови инструменти, допуснати до търговия на повече от едно място за търговия**, се определя по цена на затваряне или друг аналогичен показател, оповестяван публично към деня на оценката от места за търговия, от който за съответния ден е изтъргуван най-голям обем прехвърляеми ценни книжа и инструменти на паричния пазар. Използването на този метод е допустим само ако Управляващото дружество, действащо от свое име и за сметка на НДФ, има осигурен достъп до публично оповестените изтъргувани обеми на финансовите инструменти на различните места за търговия, за да може да се извърши съпоставимостта по критерия изтъргуван обем на финансовия инструмент за съответния ден на търговия.

14. В случаите, **когато не се провежда търговия на съответното място за търговия** в работни за страната дни или когато дадени ценни книжа са временно спрени от търговия, за определянето на справедлива стойност на финансовите инструменти, приети за търговия на регулиран пазар или друго място за търговия, се приема оценката, валидна за деня на последната търговска сесия. При определяне справедливата стойност на облигации по реда на изречение първо се отчита и натрупаната лихва за съответните дни. Правилото се прилага и в случаите, когато на съответното място за търговия не се провежда търговска сесия поради неработен в съответната страна ден, който е работен в Република България.

Правилото не се прилага, когато на регулирания пазар не се провеждат търговски сесии за повече от 5 работни дни. В този случай определянето на справедлива стойност се извършва при съответното прилагане на т. 5, 6, 9, 12 и 13.

15. Справедливата стойност на **срочните и безсрочните депозити, парите на каса и краткосрочните вземания** се определя към деня, за който се отнася преоценката, както следва:

- а) срочните депозити - по номиналната им стойност;
- б) парите на каса - по номинална стойност;
- в) безсрочните депозити - по номинална стойност;
- г) краткосрочните вземания без определен лихвен процент или доход - по себестойност;
- д) краткосрочните вземания с определен лихвен процент или доход - по себестойност;

16. **Финансовите активи, деноминирани в чуждестранна валута**, се преизчисляват в легова равностойност, определена по централния курс на Българската народна банка, валиден за деня, за който се отнася оценката.

17. Справедливата стойност на **инструментите на паричния пазар, допуснати до или търгувани на регулиран пазар или друго място за търговия** се определя по реда на т. 10.1. При невъзможност да се приложи т. 10.1, както и за

инструменти на паричния пазар, които не се търгуват, се използват следните формули:

Стойността на депозитния сертификат се определя 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.

Краткосрочните държавни ценни книжа (съкровищни бонове) се оценяват по формулата:

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

P_{Tb} е цената на съкровищния бон;

N – номинална стойност;

i – дисконтов процент;

d – брой дни от датата на преоценка до падежа.

Дисконтовата норма в горните формули се определя съгласно т. 9 б. „а“ или т. 9 б. „б“.

Нетната стойност на активите на един дял ще бъде оповестена на държателите на дялове чрез публикуването ѝ на интернет страницата на управляващото дружество: www.concord-am.bg.

11.2. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ТОВА, КОГА ОЦЕНКИТЕ МОГАТ ВРЕМЕННО ДА СЕ ПРЕУСТАНОВЯТ. ОПОВЕСТЯВАНЕ

Управляващото дружество може временно да спре осъществяването на оценка на нетните активи на фонда. Това може да се случи с решение на Съвета на директорите на управляващото дружество при следните обстоятелства:

- възникване на технически проблем, възпрепятстващ осъществяване на оценката;
- по причини извън контрола на управляващото дружество – не могат да бъдат използвани цени на финансовите инструменти, с които да се направи последваща оценка за нетната стойност на активите на един дял.

При временно преустановяване на оценките на нетните активи, управляващото дружество уведомява инвеститорите във фонда на интернет страницата си, като пуска и обявление до регулирания пазар, на който са допуснати за търговия дяловете на фонда, както и уведомление до Комисия за финансов надзор.

12. ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

12.1 ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Портфейлът на Фонда е структуриран изцяло в съответствие с неговите инвестиционни правила и ограничения.

Националният договорен фонд от затворен тип инвестира във финансови инструменти предимно на публични компании в България. По тази причина резултатите на фонда са зависими от представянето на българския капиталов пазар.

През първата половина на 2021 г. основният български борсов индекс SOFIX отбеляза повишение от 24.62%.

За сравнение, нетната стойност на активите на дял от фонда за същия период се е повишила с 2.66%.

През 2021 г. се очаква стабилното представяне на фонда да продължи предвид следните фактори, които благоприятстват развитието му:

- Възможност за инвестиране в позиции в условията на спад в цените на финансовите инструменти и придобиване на нива под справедливата стойност на активите;
- очаквания лихвите да останат на ниски нива;
- търсене на алтернативи за инвестиране на свободни средства във финансови инструменти, които биха донесли по-висока доходност от стандартните вложения в депозити.

Портфейлът на Конкорд Фонд 7 – Саут-Ийст Юръп към 30.06.2021 г. е съставен от дялови ценни книжа в размер на 80.65% от активите на Фонда, дългови ценни книжа в размер на 9.21% от активите, дялове на други колективни инвестиционни схеми в размер на 5.71% от активите и парични средства в размер на 0.15%, други финансови инструменти в размер на 2.71% и вземания в размер на 1.57%.

По-голямата част от инвестициите са на българския пазар, като същевременно има и активи на други пазари с цел постигане на известна географска диверсификация и оптимизиране на доходността.

Част от финансовите активи са деноминирани във валута, различна от българския лев и евро, поради което фондът е изложен на валутен риск. Рискът

не е хеджиран, тъй като анализите на управляващото дружество показват, че той не е значителен.

Структура на активите на фонда представена в абсолютна стойност и като процент от общо активите към 30 юни 2021 година:

Наименование на актива	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Акции	9 736	80.65%
Облигации	1 112	9.21%
Дялове на колективни инвестиционни схеми	688	5.71%
Разплащателна сметка в лева	18	0.15%
Вземания за дивиденди	0	0.00%
Други вземания	190	1.57%
Други финансови инструменти	327	2.71%
Обща стойност на активите	12 071	100.00%

Процентно съотношение на акциите

Отрасъл	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Фондове за инвестиране и подобни финансови субекти	972	8.05%
Покупка и продажба на собствени недвижими имоти	871	7.21%
Производство на опаковки от пластмаси	272	2.25%
Даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти	2561	21.22%
Дейност на холдингови дружества	4723	39.13%
Web-портали	22	0.19%
Управление на недвижими имоти	96	0.80%
Друго парично посредничество	77	0.64%
Добив на нефт	1	0.00%
Търговия с електрическа енергия	56	0.46%
Производство на тютюневи изделия	85	0.70%
	9 736	80.65%

Процентно съотношение на облигациите

Отрасъл	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Операции с недвижими имоти	1 112	9.21%
	1 112	9.21%

Процентно съотношение на Други финансови инструменти

Отрасъл	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Фондове за инвестиране и подобни финансови субекти	327	2.71%
	327	2.71%

Процентно съотношение на КИС

Отрасъл	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Финансови и застрахователни дейности - Други предприятия за колективно инвестиране – КИС	688	5.71%
	688	5.71%

Структура на активите на фонда представена в абсолютна стойност и като процент от общо активите към 30 юни 2020 година:

Наименование на актива	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Акции	9 361	80.75%
Облигации	1 146	9.89%
Дялове на колективни инвестиционни схеми	683	5.90%
Разплащателна сметка в лева	240	2.07%
Вземания за дивиденди	14	0.12%
Други вземания	147	1.27%
Обща стойност на активите	11 591	100.00%

Процентно съотношение на акциите

Отрасъл	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Фондове за инвестиране и подобни финансови субекти	957	8.25%
Покупка и продажба на собствени недвижими имоти	407	3.51%
Производство на опаковки от пластмаси	171	1.47%
Даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти	2 682	23.14%
Деятност на холдингови дружества	4 892	42.20%
Web-портали	22	0.19%
Управление на недвижими имоти	88	0.76%
Производство на преносими инструменти с вграден двигател	2	0.02%
Друго парично посредничество	106	0.91%
Добив на нефт	1	0.01%
Търговия с електрическа енергия	33	0.29%
	9 361	80.75%

Процентно съотношение на облигациите

Отрасъл	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Операции с недвижими имоти	1 146	9.89%
	1 146	9.89%

Процентно съотношение на КИС

Отрасъл	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Финансови и застрахователни дейности - Други предприятия за колективно инвестиране – КИС	683	5.90%
	683	5.90%

Структура на активите на фонда представена в абсолютна стойност и като процент от общо активите към 31 декември 2020 година:

Наименование на актива	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Акции	9 715	79.69%
Облигации	760	6.23%
Дялове на колективни инвестиционни схеми	705	5.78%
Разплащателна сметка в лева	155	1.27%
Блокирани парични средства	646	5.30%
Вземания за дивиденди	45	0.37%
Други вземания	165	1.36%
Обща стойност на активите	12 191	100.00%

Процентно съотношение на акциите

Отрасъл	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Дейност на холдингови дружества	4862	39.88%
Даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти	2652	21.75%
Фондове за инвестиране и подобни финансови субекти	960	7.87%
Производство на опаковки от пластмаси	252	2.07%
Покупка и продажба на собствени недвижими имоти	661	5.42%
Друго парично посредничество	80	0.66%
Управление на недвижими имоти	95	0.78%
Производство на тютюневи изделия	84	0.69%
Търговия с електрическа енергия	46	0.37%
Web-портали	22	0.19%
Добив на нефт	1	0.01%
	9 715	79.69%

Процентно съотношение на облигациите

Отрасъл	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Операции с недвижими имоти	760	6.23%
	760	6.23%

Процентно съотношение на КИС

Отрасъл	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Финансови и застрахователни дейности - Други предприятия за колективно инвестиране – КИС	705	5.78%
	705	5.78%

Структура на активите на фонда представена в абсолютна стойност и като процент от общо активите към 31 декември 2019 година:

Наименование на актива	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Акции	9 586	80.12%
Облигации	1 450	12.14%
Дялове на колективни инвестиционни схеми	483	4.04%
Разплащателна сметка в лева	268	2.24%
Вземания за дивиденди	14	0.12%
Други вземания	145	1.21%
Обща стойност на активите	11 946	100.00%

Процентно съотношение на акциите

Отрасъл	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Дейност на холдингови дружества	4 884	40.89%
Даване под наем и експлоатация на собствени недвижими имоти	2 683	22.46%
Фондове за инвестиране и подобни финансови субекти	995	8.33%
Производство на опаковки от пластмаси	370	3.09%
Покупка и продажба на собствени недвижими имоти	348	2.91%
Друго парично посредничество	156	1.31%
Управление на недвижими имоти	81	0.67%
Търговия с електрическа енергия	47	0.40%
Web-портали	21	0.18%
Добив на нефт	1	0.01%
	9 586	80.25%

Процентно съотношение на облигациите

Отрасъл	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Операции с недвижими имоти	1 157	9.69%
Спомагателни дейности във въздушния транспорт	293	2.45%
	1 450	12.14%

Процентно съотношение на КИС

Отрасъл	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Финансови и застрахователни дейности - Други предприятия за колективно инвестиране – КИС	483	4.04%
	483	4.04%

Структура на активите на фонда представена в абсолютна стойност и като процент от общо активите към 31 декември 2018 година:

Наименование на актива	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Акции	9 156	78.11%
Дялове на колективни инвестиционни схеми	477	4.07%
Облигации	1 635	13.94%
Вземания от лихви	14	0.12%
Вземания от съучастия	10	0.09%
Други вземания	145	1.24%
Разплащателна сметка в лева	285	2.43%
Обща стойност на активите	11 722	100.00%

Процентно съотношение на акциите

Отрасъл	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Операции с недвижими имоти	2898	24.73%
Преработваща промишленост	399	3.41%
Производство и разпределение на електрическа и топлинна енергия и на газообразни горива	25	0.21%
Създаване и разпространение на информация и творчески продукти; далекосъобщения	76	0.64%
Финансови и застрахователни дейности	5758	49.12%
	9 156	78.11%

Процентно съотношение на облигациите

Отрасъл	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Операции с недвижими имоти	1 635	13.94%
	1 635	13.94%

Процентно съотношение на КИС

Отрасъл	Стойност (хил. лева)	Процент от активите
Финансови и застрахователни дейности - Други предприятия за колективно инвестиране – КИС	477	4.07%
	477	4.07%

Финансовите отчети на Фонда са съставени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Фондът е приложил следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2019 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Фонда:

- МСФО 16 “Лизинг”
- МСФО 9 “Финансови инструменти” (изменен) – Предплащания с отрицателно компенсиране
- МСС 19 “Доходи на наети лица”(изменен) – Промяна в плана, съкращаване или уреждане
- МСС 28 “Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия”(изменен) – Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия
- КРМСФО 23 „Несигурност относно отчитането на данък върху дохода“
- Годишни подобрения на МСФО 2015-2017

Приходи

Основните финансови приходи на Фонда са от операции с ценни книжа, от реализирани печалби или загуби от сделки с ценни книжа, от лихви по депозити и лихвоносни ценни книжа и от дивиденди.

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

Разликите от промените в оценката на финансовите инструменти се отчитат като текущ приход или разход от преоценки на финансови активи, когато тези активи са държани за търгуване и в собствения капитал като резерв от последваща оценка, когато тези активи са на разположение за продажба.

Разликата между преоценената стойност и продажната цена на финансовите инструменти при сделки с тях, се признават като текущи приходи или разходи от операции с финансови инструменти.

Разходи

Разходите свързани с дейността на Фонда се признават в печалбата или загубата в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, следвайки принципа на текущото начисляване. Разходи във връзка с дейността, които се поемат косвено от всички негови притежатели на дялове, в т.ч. такса за управление и възнаграждение на Банката депозитар се начисляват ежедневно, съгласно сключените договори с Управляващото дружество и Банка депозитар.

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

Финансови инструменти, съгласно МСФО 9, считано от 01.01.2018 г.

Признаване и отписване

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Фонда стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив, т.е. когато са изтекли правата за

получаване на парични потоци или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Фондът ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията, с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

1. Класификация и първоначално оценяване на финансови активи

Първоначално финансовите активи се отчитат по справедлива стойност, коригирана с разходите по сделката, с изключение на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата и търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент. Първоначалната оценка на финансовите активи по справедлива стойност през печалбата или загубата не се коригира с разходите по сделката, които се отчитат като текущи разходи. Първоначалната оценка на търговските вземания, които не съдържат съществен финансов компонент представлява цената на сделката съгласно МСФО 15.

В зависимост от начина на последващо отчитане, финансовите активи се класифицират в една от следните категории:

- дългови инструменти по амортизирана стойност;
- финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата;
- финансови активи по справедлива стойност през друг всеобхватен доход с или без рекласификация в печалбата или загубата в зависимост дали са дългови или капиталови инструменти.

Класификацията на финансовите активи се определя на базата на следните две условия:

- бизнес моделът на Дружеството за управление на финансовите активи;
- характеристиките на договорните парични потоци на финансовия актив.

Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Фонда. Всички финансови активи, с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

2. Последващо оценяване на финансови активи

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

Дългови инструменти по амортизирана стойност

Финансовите активи се оценяват по амортизирана стойност, ако активите изпълняват следните критерии и не са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата и загубата:

- фондът управлява активите в рамките на бизнес модел, чиято цел е да държи финансовите активи и да събира техните договорни парични потоци;
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

Тази категория включва недеривативни финансови активи с фиксирани плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното признаване те се оценяват по амортизирана стойност с използване на метода на ефективната лихва. Парите и паричните еквиваленти, търговските и по-голямата част от други вземания на Фонда спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на ред „Други разходи“.

Финансови активи по справедлива стойност през печалбата и загубата

Финансови активи, за които не е приложим бизнес модел „държани за събиране на договорните парични потоци“ или бизнес модел „държани за събиране и продажба“, както и финансови активи, чиито договорни парични потоци не са единствено плащания на главница и лихви, се отчитат по справедлива стойност през печалбата или загубата. Всички деривативни финансови инструменти се отчитат в тази категория с изключение на тези, които са определени и ефективни като хеджиращи инструменти и за които се прилагат изискванията за отчитане на хеджирането (виж по-долу).

Промените в справедливата стойност на активите в тази категория се отразяват в печалбата и загубата. Справедливата стойност на финансовите активи в тази категория се определя чрез котирани цени на активен пазар или чрез използване на техники за оценяване, в случай че няма активен пазар.

Последващата ежедневна оценка на финансовите инструменти се извършва съгласно счетоводната политика за преоценки, отговаряща на Правилата за оценка на портфейла и за определяне на нетната стойност на активите на Фонда. Правилата могат да бъдат намерени на интернет страницата на Фонда www.concord-am.bg, като методите за оценка на активите на Фонда са описани и в т. 11 от настоящия документ.

3. Обезценка на финансовите активи

Изискванията за обезценка съгласно МСФО 9, използват повече информация, ориентирана към бъдещето, за да признаят очакваните кредитни загуби – моделът за „очакваните кредитни загуби“.

Инструментите, които попадат в обхвата на новите изисквания, включват дългови финансови активи, оценявани по амортизирана стойност.

Признаването на кредитни загуби вече не зависи от настъпването на събитие с кредитна загуба. Вместо това Фондът разглежда по-широк спектър от информация при оценката на кредитния риск и оценяването на очакваните кредитни загуби, включително минали събития, текущи условия, разумни и поддържащи прогнози, които влияят върху очакваната събираемост на бъдещите парични потоци на инструмента.

При прилагането на тази подход, насочен към бъдещето, се прави разграничение между:

- финансови инструменти, чието кредитното качество не се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или имат нисък кредитен риск (Фаза 1) и
- финансови инструменти, чието кредитното качество се е влошило значително спрямо момента на първоначалното признаване или на които кредитния риск не е нисък (Фаза 2). Нито един от финансовите активи на Фонда не попада в тази категория.
- „Фаза 3“ обхваща финансови активи, които имат обективни доказателства за обезценка към отчетната дата. Нито един от финансовите активи на Фонда не попада в тази категория.

12-месечни очаквани кредитни загуби се признават за първата категория, докато очакваните загуби за целия срок на финансовите инструменти се признават за втората категория. Очакваните кредитни загуби се определят като разликата между всички договорни парични потоци, които се дължат на Дружеството и паричните потоци, които тя действително очаква да получи („паричен недостиг“). Тази разлика е дисконтирана по първоначалния ефективен лихвен процент (или с коригирания спрямо кредита ефективен лихвен процент).

Изчисляването на очакваните кредитни загуби се определя на базата на вероятно претеглената приблизителна оценка на кредитните загуби през очаквания срок на финансовите инструменти.

4. Класификация и оценяване на финансовите пасиви

Финансовите пасиви на Фонда включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се оценяват първоначално по справедлива стойност и, където е приложимо, се коригират по отношение на разходите по сделката, освен ако Фондът не е определил даден финансов пасив като оценяван по справедлива стойност през печалбата и загубата.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективната лихва, с изключение на деривативи и финансови пасиви, които са определени за оценяване по справедлива стойност през печалбата или загубата (с изключение на деривативни финансови инструменти, които са определени и ефективни като хеджиращ инструмент).

Всички разходи свързани с лихви и, ако е приложимо, промени в справедливата стойност на инструмента, които се отчитат в печалбата или загубата, се включват във финансовите разходи или финансовите приходи.

В таблицата по – долу е представена историческа финансова информация съгласно Годишни одитирани финансови отчети на НДФ от затворен тип Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юрп за 2018 г., 2019 г. и 2020 г. и междинния неодитиран финансов отчет към 30.06.2019 г. и 30.06.2020 г. така и финансови показатели за оценка на финансовото състояние на Фонда.

Финансова информация	2018г.	2019г.	2020г.	30.06.2020г.	30.06.2021г.
(хил. лв.)	одитиран	одитиран	одитиран	междинен	междинен
ОБЩО АКТИВИ	11 722	11 946	12 191	11 591	12 071
A. НЕТЕКУЩИ АКТИВИ	-	-	-	-	-
Б. ТЕКУЩИ АКТИВИ	11 722	11 946	12 191	11 591	12 071
I. Парични средства	285	268	801	240	18
1. Парични средства в каса	-	-	-	-	-
2. Парични средства по безсрочни депозити	285	268	155	240	18
3. Парични средства по срочни депозити	-	-	-	-	-
4. Блокирани парични средства	-	-	646	-	-
II. Текущи финансови инструменти	11 268	11 519	11 180	11 190	11 863
1. ценни книжа, в т.ч.:	10 791	11 036	10 845	11 507	11 175
акции	9 156	9 586	9 715	9 361	9 736
дългови ценни книжа	1 635	1 450	760	1 146	1 112
Други финансови инструменти	-	-	-	-	327
2. Инструменти на паричния пазар	-	-	-	-	-
3. Дялове на колективни инвестиционни схеми	477	483	705	686	688
Парични средства и парични еквиваленти	285	268	801	240	18
III. Вземания	169	159	201	161	190

Общите активи на фонда имат стабилен тренд на нарастване от 11 722 хил. лв. към края на 2018 г. до 12 191 хил. лв. към края на 2020 г., което представлява ръст от 4.00%. Те са разпределени както следва: парични средства по безсрочни депозити, ценни книжа (акции и дългови ценни книжа), дялове на колективни инвестиционни схеми и вземания.

Финансова информация	2018г.	2019г.	2020г.	30.06.2020г.	30.06.2020г.
(хил. лв.)	одитиран	одитиран	одитиран	Междинен	междинен
СОБСТВЕН КАПИТАЛ, ПАСИВИ					
A. Общо нетни активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове	11 701	11 886	11 525	11 570	12 050
I. Основен капитал	9 670	9 670	9 670	9 670	9 670
II. Резерви	-	-	-	-	-
III. Финансов резултат	2 031	2 216	1 855	1 900	2 380
Б. НЕТЕКУЩИ ПАСИВИ	-	-	-	-	-
В. ТЕКУЩИ ПАСИВИ	21	60	666	21	21
Задължения към Управляващото дружество	19	59	19	20	20
Задължения към банката депозитар	1	1	1	1	1
Задължения по сделки с финансови инструменти	-	-	-	-	-
Задължения по записване	-	-	646	-	-
Задължения към ИП	1	-	-	-	-

Всички позиции са съобразени с инвестиционните ограничения на националния

договорен фонд от затворен тип, заложен в Правилата на фонда и действащата нормативна уредба. Фондът не притежава нетекущи активи.

Собственият капитал на Фонда е формиран от основен капитал, който е в постоянен размер от 9 670 хил. лв., тъй като Фондът не предлага за записване и обратно изкупуване своите дялове, както и финансов резултат, представляващ неразпределена печалба на Фонда. До настоящия момент Фондът не е изплащал дивиденди. Текущите пасиви на Фонда се формират от задължения към управляващото дружество и банката депозитар.

№	Показатели	2018г.	2019г.	2020г.	30.06.2020г.	30.06.2021г.
		одитиран	одитиран	одитиран	междинен	междинен
Данни от Отчета за доходите (в хил. лева)						
1	Финансови приходи	6 609	6 771	7 437	3 991	3 335
	Нетна печалба от операции с финансови активи на разположение за продажба	854	448	(92)	(169)	664
2	Общо разходи за дейността	(6 019)	(6 587)	(7 798)	(4 307)	(2 810)
3	Такси и комисионни към управляващото дружество	(225)	(233)	(230)	(115)	(117)
4	Такси и комисионни към банката депозитар	(20)	(18)	(17)	(7)	(8)
5	Други разходи	(19)	(12)	(22)	(25)	(14)
6	Оперативни разходи	(264)	(263)	(269)	(147)	(139)
7	Печалба преди данъци	590	185	(361)	(316)	525
8	Данъци	0	0	-	-	-
9	Нетна Печалба	590	185	(361)	(316)	525)

Финансовите приходи на Фонда се формират от положителни преоценки на стойността на финансовите инструменти в портфейла му. Разходите за дейността са свързани с такси и комисионни към банката депозитар и управляващото дружество. Те имат стабилна величина през месеците. Други разходи включват разходите по брокерски комисионни за сделки с ценни книжа. Сделките с дялове на фонда, както и с инструменти от портфейла му са необлагаеми, поради което разходите за данъци са равни на нула лева. Фондът не е изплащал дивиденди през годините.

№	Показатели	2018г.	2019г.	2020г.	30.06.2020г.	30.06.2021г.
		одитиран	одитиран	одитиран	междинен	междинен
Данни от Баланса на Фонда (в хил. лева)						
11	Парични средства и парични еквиваленти	285	268	801	240	18
12	Текущи активи	11 722	11 946	12 191	11 591	12 071
13	Финансови активи	11 268	11 519	11 180	11 190	11 863
14	Текущи пасиви	21	60	666	21	21
15	Нетен оборотен капитал (изкл. финансовите активи)	264	207	135	219	-3
16	Обща сума на актива	11 722	11 946	12 191	11 591	12 071
17	Общо пасиви	21	60	666	21	21
18	Собствен капитал	11 701	11 886	11 525	11 570	12 050
19	Брой дялове	967 000	967 000	967 000	967 000	967 000

Приходите от дейността включват промяна от пазарните цени на притежаваните финансови инструменти, лихви от инвестиции в финансови инструменти с фиксирана доходност и/или депозити, дивиденди от инвестиции във финансови инструменти, положителни разлики от промяна на валутните курсове и други.

Разходите за дейността се разделят на финансови разходи и оперативни. Финансовите разходи включват разходи свързани с промяна на пазарните цени на притежаваните финансови инструменти, отрицателни разлики от промяна на валутните курсове, разходи от обезценка на финансови активи. Към оперативните

разходи се отнасят всички разходи свързани с основната дейност на фонда – такси към Комисия по финансов надзор, Централен депозитар, Такса дължима към управляващото дружество и банката депозитар и други.

№	Показатели	2018г.	2019г.	2020г.	30.06.2020г.	30.06.2021г.
	(в хил. лева)	одитиран	одитиран	одитиран	междинен	междинен
Формиране на нетната печалба от операции с финансови активи на разположение за продажба						
20	Печалби от финансови активи на разположение за продажба, прекласифицирани от собствения капитал в печалбата или загубата за периода	0	0	0	0	0
21	Загуби от финансови активи на разположение за продажба, прекласифицирани от собствения капитал в печалбата или загубата за периода	0	0	0	0	0
22	Печалби от операции с финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	5 522	5 888	6 393	3 310	2 962
23	Загуби от операции с финансови активи по справедлива стойност през печалбата или загубата	(4 769)	(5 840)	(6 304)	(3 366)	(2 380)
24	Печалби от валутна преоценка на финансови активи	792	649	915	627	330
25	Загуби от валутна преоценка на финансови активи	(986)	(483)	(1 225)	(794)	(291)
26	Приходи от лихви	273	199	94	54	31
27	Приходи от дивиденди	22	35	35	-	12
28	Нетна печалба от операции с финансови активи на разположение за продажба	854	448	(92)	(169)	664

№	Показатели	2018г.	2019г.	2020г.	30.06.2020г.	30.06.2021г.
	(в хил. лева)	одитиран	одитиран	одитиран	междинен	междинен
29	Нетен паричен поток от оперативна дейност	(253)	(221)	-303	(177)	-137
30	Нетен поток от инвестиционна дейност	293	204	190	149	0
31	Нетен паричен поток от финансова дейност	0	0	646	-	-646
32	Изменения на паричните средства през периода (29+30+31):	40	(17)	533	(28)	-783

№	Показатели	2018г.	2019г.	2020г.	30.06.2020г.	30.06.2021г.
	(в хил. лева)	одитиран	одитиран	Одитиран	междинен	междинен
Коефициенти за рентабилност						
33	Рентабилност на приходите, на год. основа (9/1)	8.93%	2.73%	-4.85%	-7.92%	15.74%
34	Възвръщаемост на собствения капитал, на год. основа (9/18)	5.04%	1.56%	-12.53%	-10.92%	17.43%
35	Възвръщаемост на активите, на год. основа (9/16)	5.03%	1.55%	-11.84%	-10.91%	17.40%
36	Дивидентна доходност	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%	0.00%

№	Показатели	2018г.	2019г.	2020г.	30.06.2020г.	30.06.2021г.
	(в хил. лева)	одитиран	одитиран	одитиран	междинен	Междинен
Пазарни множители						
37	Пазарна цена към края на периода	11.20	11.90	11.90	12.10	12.60
38	Пазарна капитализация	10 830	11 507	11 991	11 701	12 184
39	Пазарен множител (P/E) на год. основа (38/9)	18.36	62.20	n/a	n/a	18.35
41	Пазарен множител (P/B) (38/18)	0.93	0.97	1.00	1.01	1.01

Въпреки, че Националният договорен фонд е от затворен тип и дяловете му са допуснати до търговия на регулиран пазар, нетната стойност на активите на един дял се определят и изчисляват всеки петък съгласно условията на Правилата за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите и действащото законодателство.

Инвестиционната политика на Националния договорен фонд е свързана със спазване на нормативните ограничения относно структурата на портфейла. Управляващото дружество поддържа структура на портфейла на ФОНДА по видове активи, както следва:

Активи	Относителен дял (%) в активите на фонда
Акции на български емитенти	до 100%
Акции на чуждестранни емитенти	до 100%
ДЦК и/или други ценни книжа, издадени и/или гарантирани от българската държава	до 50%
Ипотечни облигации от български емитенти	до 50%
Корпоративни облигации от български емитенти	до 50%
Общински облигации от български емитенти	до 50%
Чуждестранни финансови инструменти с фиксирана доходност, търгувани на функциониращи редовно, признати и публично достъпни регулирани пазари	до 30%
Парични средства	Няма минимум
Банкови депозити	До 100%
Деривативни инструменти	до 10%

Научноизследователска и развойна дейност

УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД не извършва научноизследователска дейност. До момента на изготвяне на настоящия документ УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД не е извършвало развойна дейност. УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД е лицензирано управляващо дружеството, за което има издаден Лиценз № 1-УД от 19 септември 2005 година и Лиценз № 46-УД от 21 юни 2012 година.

12.2. ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ

12.2.1. Информация за значителни фактори, включително необичайни или случайни събития или нови обстоятелства, които влияят съществено върху приходите от дейността на емитента, включително степента, в която се засягат приходите

Финансовото състояние на Фонда зависи основно от състоянието на капиталовите пазари, на които са инвестирани активите на Фонда.

Всички сделки са сключени съгласно инвестиционната политика на Фонда и неговите инвестиционни ограничения. Инвестиционните намерения на Фонда се изпълняват без съществени проблеми. Портфейлът на Фонда структуриран

съобразно инвестиционните му цели и ограничения. Всички инвестиции се финансират единствено от собствения капитал на Фонда.

През периода няма информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер.

12.2.2. Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика или политически курс или фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на емитента

Политико-икономическата ситуация в страната може да окаже съществено влияние върху дейността и резултатите на Фонда. Евентуално промяна на местното законодателство може да промени и инвестиционната политика на Фонда. Промяна в данъчното законодателство може да доведе до промяна в разходите на Фонда, както и в промяна на възвръщаемостта за неговите инвеститори. УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД извършва постоянен мониторинг върху всички присъщи рискове за дейността на управляващото дружество и Фонда, като отделя специално внимание на влиянието на пандемичното разпространение на COVID-19.

12.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ДА ЗАСЕГНАТ ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

Националният договорен фонд от затворен тип може да ползва заеми на стойност до 30 на сто от активите му, ако заемът е за срок, не по-дълъг от 12 месеца, и е необходим за придобиване на активи. Заемът трябва да бъде предварително одобрен от КФН по предложение на заместник-председателя.

Към момента на изготвяне на Проспекта всички инвестиции се финансират от собствения капитал на Фонда.

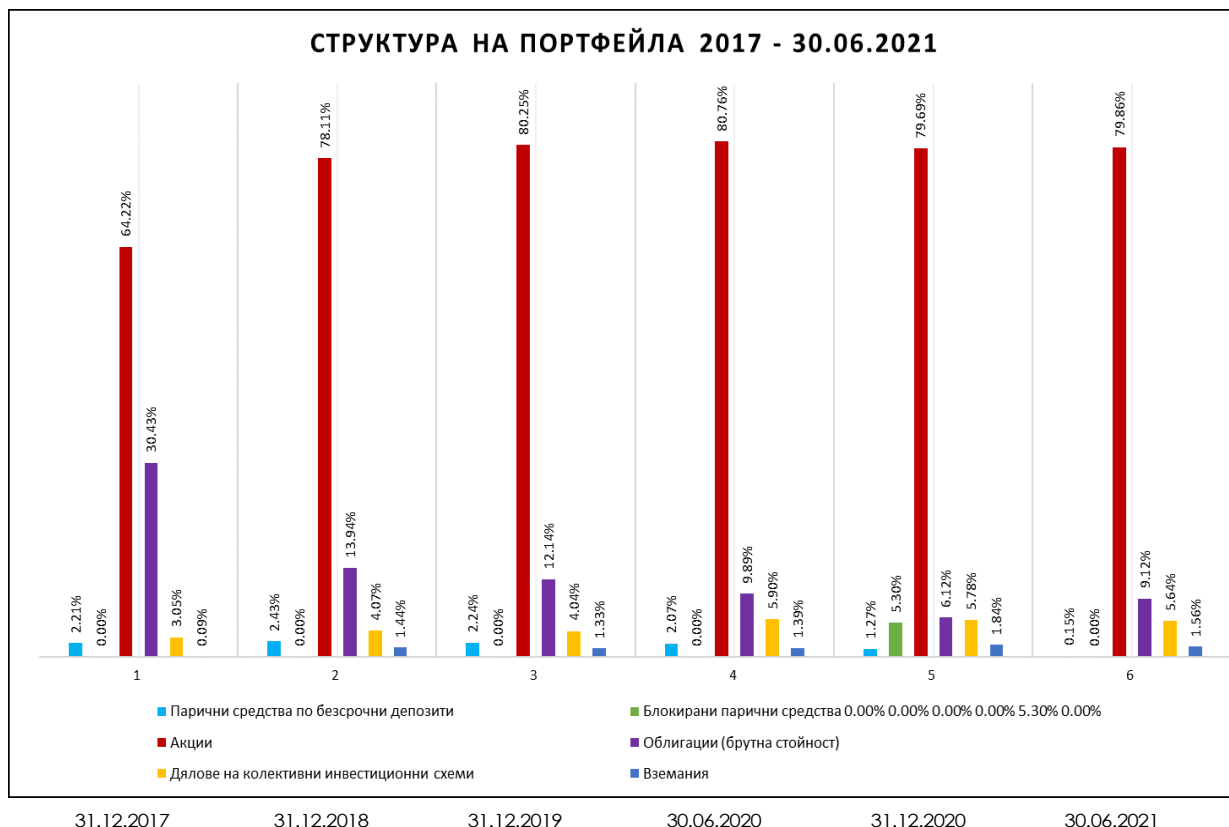
Друг източник на финансиране е реинвестираната печалба от сделки с ценни книжа и дивидентната и лихвена доходност.

12.4. ПРОГНОЗА ИЛИ ОЦЕНКА НА ПЕЧАЛБАТА

УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД не изготвя и не публикува прогнози за печалбата на НДФ „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп“.

12.5. ПЪЛЕН И СЪДЪРЖАТЕЛЕН АНАЛИЗ НА ПОРТФЕЙЛА НА ФОНДА

Портфейлът на Фонда е структуриран изцяло в съответствие с неговите инвестиционни правила и ограничения.



През първата половина на 2021 г. основният български борсов индекс SOFIX отбеляза повишение от 24.62%.

За сравнение, нетната стойност на активите на дял от фонда за същия период се е повишила с 2.66%.

През 2021 г. се очаква стабилното представяне на фонда да продължи предвид следните фактори, които благоприятстват развитието му:

- Възможност за инвестиране в позиции в условията на спад в цените на финансовите инструменти и придобиване на нива под справедливата стойност на активите;
- очаквания лихвите да останат на ниски нива;
- търсене на алтернативи за инвестиране на свободни средства във финансови инструменти, които биха донесли по-висока доходност от стандартните вложения в депозити.

Портфейлът на Конкорд Фонд 7 – Саут-Ийст Юръп към 30.06.2021 г. е съставен от дялови ценни книжа в размер на 80.65% от активите на Фонда, дългови ценни книжа в размер на 9.21% от активите, дялове на други колективни инвестиционни схеми в размер на 5.71% от активите и парични средства в размер на 0.15%, други финансови инструменти в размер на 2.71% и вземания в размер на 1.57%.

По-голямата част от инвестициите са на българския пазар, като същевременно има и активи на други пазари с цел постигане на известна географска диверсификация и оптимизиране на доходността.

Част от финансовите активи са деноминирани във валута, различна от българския лев и евро, поради което фондът е изложен на валутен риск. Рискът не е хеджиран, тъй като анализите на управляващото дружество показват, че той не е значителен.

12.6. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОСЛЕДНАТА НЕТНА СТОЙНОСТ НА АКТИВИТЕ НА ФОНДА И ЗА ПОСЛЕДНАТА ПАЗАРНА ЦЕНА НА ДЯЛ

Последната нетна стойност на активите на Фонда, преди датата на вземане на решение от Общото събрание на притежателите на дялове за увеличение на капитала, валидна към дата 27.08.2021 г. и е в размер на 11 803 679.81 лева.

Последната нетна стойност на активите на един дял, преди датата на вземане на решение от Общото събрание на притежателите на дялове за увеличение на капитала, е равна на 12.2065 лева, валидна за дата 27.08.2021 г.

Последната нетна стойност на активите на Фонда, преди датата на представяне на настоящия Проспект за увеличение на капитала, валидна към дата 27.08.2021 г. и е в размер на 11 803 679.81 лева.

Последната нетна стойност на активите на един дял, преди датата на представяне на настоящия Проспект за увеличение на капитала, е равна на 12.2065 лева, валидна за дата 27.08.2021 г.

Информацията е публикувана на интернет страницата на управляващото дружество: www.concord-am.bg и е публично достъпна за притежателите на дялове на Фонда. Предвид това, че Фондът изчислява и публикува нетна стойност на активите си веднъж седмично, посочените стойности не са одитирани, но са прегледани и потвърдени от Райфайзенбанк (България) ЕАД, в качеството ѝ на депозитар на Фонда.

Последната пазарна цена от сделка, сключена с дяловете на Фонда на Алтернативен пазар на БФБ е 12.70 лв. от 30.08.2021 г.

13. НОРМАТИВНА СРЕДА

НДФ “Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп” е предприятие за колективно инвестиране от затворен тип, чиято дейност е уредена от Част Трета от ЗДКИСДПКИ. При спазване на нормативните ограничения на чл. 187 и чл. 188 от ЗДКИСДПКИ, Дружеството може да инвестира в следните активи: финансови инструменти без ограничение във вида им; сертификати върху ценни (благородни) метали; влогове в банки, платими при поискване или при които съществува правото да бъдат изтеглени по всяко време, при условие че банката е със седалище в Република България или в друга държава членка, а ако е със седалище в трета държава - при условие че е обект на благоразумни

правила, които с решение на КФН по предложение на Зам.-председателя са определени за еквивалентни на тези съгласно правото на Европейския съюз.

По отношение на инвестирането в емисии финансови инструменти, издадени или гарантирани от Република България и други държави членки, както и издадени или гарантирани от трети държави, включени в списък, утвърден от КФН по предложение на Зам.-председателя, няма предвидени инвестиционни ограничения.

14. АДМИНИСТРАТИВНИ, УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШ РЪКОВОДЕН СЪСТАВ

14.1. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ

УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД е акционерно дружество с едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директорите (СД), който към настоящия момент се състои от 3 (три) лица. Членовете на СД се избират от Общото събрание на акционерите и могат да бъдат преизбирани без ограничение. Те могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани.

Начинът на функциониране и правомощията на СД са описани в Устава на Управляващото дружество.

Дружеството се управлява и представлява от Наталия Стоянова Петрова – Изпълнителен директор заедно с прокуриста Николай Пламенов Механджийски, или Димитър Илиев Жилев – Зам.-председател на СД заедно с прокуриста Николай Пламенов Механджийски.

14.2. ИМЕНА, БИЗНЕС АДРЕСИ И ФУНКЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СД, КАКТО И ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ ДЕЙНОСТИ, КОИТО ЧЛЕНОВЕТЕ ИЗВЪРШВАТ ИЗВЪН ДРУЖЕСТВОТО

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ СД на Управляващото дружество се състои от следните лица:

- „Уеб Финанс Холдинг“ АД – Председател на СД;
- Димитър Илиев Жилев – Зам.-председател на СД; и
- Наталия Стоянова Петрова – Член на СД и Изпълнителен директор

„Уеб Финанс Холдинг“ АД – Председател на СД

Бизнес адрес	гр. София, 1303, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 109-115, бизнес сграда Тао, партер
Професионален опит	УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД, Председател на СД – от 17.05.2012 г. – до момента;
Участие в ръководствата на други организации към момента	Конкорд Асет Мениджмънт АД – Председател на СД
Участие в ръководствата на други организации през последните пет години	Конкорд Асет Мениджмънт АД – Председател на СД
Притежавани дялове от	Дружеството не притежава дялове от Фонда. Дъщерно

Фонда/ акции от УД

дружество на Уеб Финанс Холдинг АД притежава дялове от Фонда в незначителен размер.
Уеб Финанс Холдинг АД е мажоритарен акционер в капитал на УД, като притежава 259 999 броя акции от регистрирания капитал на УД.

„Уеб Финанс Холдинг“ АД е определило изпълнителния директор на дружеството – Стефан Красимиров Петков за представител, който да изпълнява задълженията му в СД.

„Уеб Финанс Холдинг“ АД е съдружник/акционер в следните дружества:

- а. Не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник;
- б. Към датата на публикуване на регистрационния документ дружеството участва като съдружник/акционер в следните дружества:
 - Животозастрахователна Компания Съгласие АД, ЕИК 175247407
 - Конкорд Асет Мениджмънт АД, ЕИК 131446496
 - Съгласие Инс Брокер ЕООД, ЕИК 200061709
 - Ефко груп АД, ЕИК 175311137
 - Контрол и инженеринг ЕАД, ЕИК 148086234
 - Тао Билдинг ЕООД, ЕИК 130578406
 - БТМ Консулт ЕООД, ЕИК 201098234
 - Служба по трудова медицина Хипократ ЕООД, ЕИК 201591907
 - Ситняково инвестмънтс ЕООД, ЕИК 204139031
 - БМ Лизинг ЕАД, ЕИК 131072664
 - Кеш Адванс България ЕООД, ЕИК 204422780
 - АВС Финанс АД, ЕИК 200511872

През последните пет години Уеб Финанс Холдинг АД е било съдружник/акционер и в следните дружества:

- Супер Боровец Пропърти Инвестмънт ЕАД, ЕИК 103968430, до 2017 г.
- Инфосток АД, ЕИК 203104650, до 2018 г.
- ПАРК УЕЙ ПЛОВДИВ ЕООД, ЕИК 175163628, до 2018 г.
- Банско инвестмънтс ЕООД, ЕИК 204131999, до 2019 г.

В качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител, „Уеб Финанс Холдинг“ АД не е бил свързан през последните пет години с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация.

Стефан Красимиров Петков – Изпълнителен директор на „Уеб Финанс Холдинг“ АД – Председател на СД

Бизнес адрес	гр. София, 1303, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 109-115, бизнес сграда Тао, партер
Професионален опит	Член на СД на „Уеб Финанс Холдинг“ АД от 11.07.2019 г. до момента, като от 01.06.2020 г. е и изпълнителен директор на дружеството
Участие в ръководствата	Изпълнителен директор на „Уеб Финанс Холдинг“ АД

на други организации към момента	Управител на „Тао Билдинг“ ЕООД, ЕИК 130578406 Управител на „БТМ Консулт“ ЕООД, ЕИК 201098234 Управител на „Кеш Адванс България“ ЕООД, ЕИК 204422780 Изпълнителен директор на „БМ Лизинг“ ЕАД, ЕИК 131072664 Управител на „Ситняково Инвестмънтс“ ЕООД, ЕИК 204139031 Изпълнителен директор на „Ефко груп“ АД, ЕИК 175311137 Изпълнителен директор на „Контрол и инженеринг“ ЕАД, ЕИК 148086234 Управител на „Тао Сървисиз“ ЕООД, ЕИК 205032580
Участие в ръководствата на други организации през последните пет години	
Притежавани дялове от Фонда/ акции от УД	Не притежава дялове от Фонда

Информация за всички дружества и съдружия, в които г-н Петков е бил съдружник през последните пет години:

- Не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник;
- Не участва в съдружия.

В качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител, Стефан Красимиров Петков не е бил свързан през последните пет години с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация.

Димитър Илиев Жилев – Зам.-председател на СД

Бизнес адрес	гр. София, 1303, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 117
Образование	Магистър по специалността „Финанси“ от УНСС (2008 г.)
Професионален опит	УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД, Зам.-председател на СД – от 17.05.2012 г. – до момента;
Участие в ръководствата на други организации към момента	<ul style="list-style-type: none"> • член на Съвета на директорите на БМ Лизинг ЕАД; • член на Управителния съвет на Тексим банк АД
Участие в ръководствата на други организации през последните пет години	<ul style="list-style-type: none"> • Управител на „Парк Уей Пловдив“ ЕООД, ЕИК 175163628, като в началото на 2019 г. участието му е прекратено; • Управител на „Банско Инвестмънтс“ ЕООД, ЕИК 204131999, като в началото на 2019 г. участието му е прекратено; • Управител на „Ситняково Инвестмънтс“ ЕООД, ЕИК: 204139031, като през месец май 2019 г. участието му е прекратено; • Член на Съвета на директорите на „Инфосток“ АД, ЕИК 203104650, като през месец май 2019 г. участието му е прекратено; • Управител на „ТАО Билдинг“ ЕООД, ЕИК 130578406, като през месец май 2019 г. участието му е прекратено; • Зам.-председател на СД и представляващ на „Уеб Финанс Холдинг“ АД, ЕИК 103765841, като през

	месец юли 2019 г. участието му е прекратено.
Притежавани дялове от Фонда	Не притежава дялове от Фонда

От 13.11.2017 г. до 30.03.2020 г. е притежавал пряко повече от 25 на сто от капитала на „Сентръл Вакюъм Системс“ ООД, ЕИК 200631195.

Информация за всички дружества и съдружия, в които г-н Жилев е бил съдружник през последните пет години:

- Не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник;
- Не участва в съдружия.

В качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител, Димитър Илиев Жилев не е бил свързан през последните пет години с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация.

Наталия Стоянова Петрова – Член на СД и Изпълнителен директор

Бизнес адрес	гр. София, 1303, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 117
Образование	Магистър по Финанси Магистър по Управление на туризма Лиценз за брокер от КФН № 259-Б /13.11.2003 Лиценз за инвестиционен консултант от КФН № 67-ИК/14.06.2004 Удостоверение от Министерство на финансите за извършване на сделки с ДЦК – януари 2013 г.
Професионален опит	УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД, член на СД и Изпълнителен директор – от 18.01.2018 г. – до момента;
Участие в ръководствата на други организации към момента	Българска асоциация на управляващите дружества (в качеството си на представител на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД) Член на Съвета на директорите на ITI Funds UCITS ETF SICAV
Участие в ръководствата на други организации през последните пет години	Член на Управителния съвет на УД „Райфайзен Асет Мениджмънт“ ЕАД – от 20.01.2015 г. до 10.01.2018 г.
Притежавани дялове от Фонда	Не притежава дялове от Фонда

Наталия Петрова е изпълнителен директор и портфолио мениджър на Конкорд Асет Мениджмънт АД. Тя има повече от 16 години опит в управлението на активи на капиталовите пазари, като преди да заеме настоящата позиция е била член на Управителния съвет с ресор “Портфолио мениджмънт” в “Райфайзен Асет Мениджмънт” ЕАД. Тя е лицензиран инвестиционен консултант и брокер от

Комисия за финансов надзор, притежава сертификат от Министерство на финансите за търговия с държавни ценни книжа.

Наталия Петрова представлява Конкорд Асет Мениджмънт като член на Управителния Съвет на Българската асоциация на управляващите дружества (БАУД).

Наталия Петрова има над 10 години опит като преподавател по дисциплините “Фондови пазари” и “Корпоративни финанси” в Университета за национално и световно стопанство (УНСС), където по настоящем е докторант към катедра “Финанси”. От 2018 г. започва да преподава дисциплината “Управление на портфейли” към Висшето училище по застраховане и финанси (ВУЗФ). Владее английски, испански и руски език.

Към датата на публикуване на регистрационния документ г-жа Петрова:

- Не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник;
- Не участва в съдружия.

В качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител, Наталия Стоянова Петрова не е бил свързана през последните пет години с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация.

Николай Пламенов Механджийски - Прокурист

Бизнес адрес	гр. София, 1303, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 117
Образование	Магистър по право, СУ „Св. Климент Охридски“ Магистър по Финанси, Университет за национално и световно стопанство
Професионален опит	УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД, Главен юрисконсулт и Ръководител отдел „Нормативно съответствие“ – февруари 2018 г. – до август 2020 г.; от август 2020 г. до момента – Ръководител отдел „Правен“, като от април 2021 г. е и прокурист на дружеството
Участие в ръководствата на други организации към момента	Не
Участие в ръководствата на други организации през последните пет години	Член на Съвета на директорите на „Зенит Инвестмънт Холдинг“ АД – от юли 2018 г. до май 2021 г.
Притежавани дялове от Фонда	Не притежава дялове от Фонда

Към датата на публикуване на регистрационния документ г-н Механджийски:

- Не участва в дружества като неограничено отговорен съдружник;
- Не участва в съдружия.

В качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител, Николай Механджийски не е бил свързан през последните пет години с несъстоятелност, управление от синдик или ликвидация.

Между членовете на Съвета на Директорите и/или прокуриста на Дружеството няма каквито и да било фамилни връзки.

С подписа си на декларациите по чл. 89д, ал. 6 във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК, членовете на СД и прокуриста декларират липсата на законовоопределените обстоятелства, а именно, че през последните пет години не са:

- осъждани за измама;
- свързани с несъстоятелност или управление от синдик, в качеството си на член на административен, управителен или надзорен орган или висш ръководител;
- официално публично инкриминирани и/или санкционирани от законови или регулаторни органи (включително определени професионални органи);
- лишавани от съда от правото да бъде член на административните, управителните или надзорни органи на даден емитент или от изпълняването на длъжности в ръководството или изпълняването на дейността на някой емитент.

С изключение на членовете на СД и прокуриста, няма други членове на висшия ръководен състав или ключови служители, от които да зависи управлението на стопанската дейност на националния договорен фонд.

14.3. КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИШЕТО РЪКОВОДСТВО

Не съществуват каквито и да е било конфликти на интереси между задълженията към фонда на лицата, посочени в точка 14.2. и техните частни интереси.

Не съществуват договорености между акционери, клиенти и доставчици и други заинтересовани лица, в съответствие с които някое лице от т.14.2. е избрано за член на административни, управителни или надзорни органи.

Не съществуват ограничения, приети от лицата от т.14.2. за разпореждане в рамките на определен период с техните авоари в ценни книжа на емитента.

Не съществуват конфликти на интереси и по отношение на други задължение към емитента на лицата, посочени в т. 14.2. и техните честни интереси.

15. ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ**15.1. РАЗМЕР НА ИЗПЛАТЕНОТО ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ В НАТУРА, КОИТО ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ СА ПОЛУЧИЛИ ОТ УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО ЗА ОКАЗАНИ ПОД ВСЯКАКВА ФОРМА УСЛУГИ**

Размерът на платени възнаграждения от УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД на членовете на Съвета на директорите е бил както следва:

За 2020 г.

- Наталия Стоянова Петрова – 49 728.72 лв.
- Димитър Илиев Жилев – 46 530.86 лв.
- „Уеб Финанс Холдинг“ АД – 0.00 лв.

За 2019 г.

- Наталия Стоянова Петрова – 58 294.85 лв.
- Димитър Илиев Жилев – 27 722.46 лв.
- „Уеб Финанс Холдинг“ АД – 0.00 лв.

За 2018 г.

- Петко Илиев Вълков 2 209.10 лв.
- Наталия Стоянова Петрова 56 964.33 лв.
- Димитър Илиев Жилев – 0.00 лв.
- „Уеб Финанс Холдинг“ АД – 0.00 лв.

До дата на настоящия проспект (31.08.2021 г.):

- Наталия Стоянова Петрова – 29 008.42 лв.
- Димитър Илиев Жилев – 28 895.58 лв.
- „Уеб Финанс Холдинг“ АД – 0.00 лв.
- Николай Пламенов Механджийски – 6 299.88 лв.

През разглеждания период, както и към датата на настоящия Регистрационен документ, няма предоставени от Управляващото дружеството непарични възнаграждения на членовете на Съвета на директорите или на прокуриста.

Членовете на СД и прокуриста нямат сключени договори с УД, които да предвиждат изплащане на обезщетения при прекратяването им.

УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД е приело и прилага политика за възнагражденията на служителите, във връзка с изпълнението на техните отговорности и задължения по осъществяването на контрол и управлението на дейността на дружеството и с оглед надеждното и ефективно управление на риска и избягването на конфликти на интереси. Политиката за възнаграждение е достъпна на интернет страницата на УД: <https://concord-am.bg/zanas/dokumenti/>.

15.2. ОБЩИ СУМИ, ЗАДЕЛЯНИ ИЛИ НАЧИСЛЯВАНИ ОТ УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО ЗА ПЕНСИИ, ДРУГИ КОМПЕНСАЦИИ ПРИ ПЕНСИОНИРАНЕ ИЛИ ЗА ДРУГИ ПОДОБНИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

През 2020 г., както и към датата на съставяне на този Регистрационен документ, няма дължими от Управляващото дружество суми за изплащане на пенсии, компенсации при пенсиониране или други обезщетения.

15.3. ДЯЛОВИ УЧАСТИЯ И ОПЦИИ ВЪРХУ АКЦИИ

От действащите членове на СД и прокуриста на Управляващото дружество единствено „Уеб Финанс Холдинг“ АД притежава акции от капитала на дружеството.

Нито един от членовете на СД и прокуриста не притежава опции върху акции, издадени от Управляващото дружество.

16. ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

16.1. ДАТАТА НА ИЗТИЧАНЕТО НА ТЕКУЩИЯ СРОК НА ЗАЕМАНЕ НА ДЛЪЖНОСТТА, ОСВЕН АКО НЕ Е ПРИЛОЖИМО ДРУГО ЗА ЛИЦАТА И ПЕРИОДЪТ, ПРЕЗ КОЙТО ЛИЦЕТО Е ЗАЕМАЛО ТАЗИ ДЛЪЖНОСТ

Съгласно Устава на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД, Съветът на директорите на дружеството се избира от Общото събрание на акционерите за срок до пет години. Членовете на СД могат да бъдат преизбирани за нови мандати без ограничение. След изтичане на мандата им, членовете на СД продължават да изпълняват своите функции до избиране на нови или преизбиране на сегашните членове.

Име и длъжност	Дата на назначаване	Дата на изтичане на мандата
Уеб Финанс Холдинг АД – Председател на СД	15.04.2014 г.	- *
Димитър Илиев Жилев – Зам.-председател на СД	17.05.2012 г.	- *
Наталия Стоянова Петрова – Изпълнителен директор и член на СД	19.01.2018 г.	18.01.2023 г.

*Лицето продължава да изпълнява функциите си на член на СД след изтичането на 5-годишния мандат от вписването му в Търговския регистър на основание чл. 41, ал. 4 от Устава на дружеството.

16.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОГОВОРИТЕ ЗА УСЛУГИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ ИЛИ НАДЗОРНИ ОРГАНИ С УД ИЛИ С НЯКОЯ ОТ НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ПРЕДПРИЯТИЯ, ПРЕДОСТАВЯЩИ ОБЕЗЩЕТЕНИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕТО НА ТРУДОВОТО ПРАВООТНОШЕНИЕ ИЛИ ПОДХОДЯЩО ИЗЯВЛЕНИЕ В ОБРАТЕН СМИСЪЛ

Към датата на настоящия Регистрационен документ в договорите на членовете на Съвета на директорите и прокуриста, няма предвидени обезщетения при прекратяването им.

16.3. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОДИТНИЯ КОМИТЕТ И/ИЛИ КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

В УД “Конкорд Асет Мениджмънт” АД има създаден Одитен комитет с решение на Общото събрание на акционерите на дружеството от март 2021 г. Управляващото дружество няма създаден Комитет по възнагражденията.

16.4. ИЗЯВЛЕНИЕ ЗА ТОВА, ДАЛИ УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО СПАЗВА РЕЖИМИТЕ ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ

Управляващото дружество спазва всички принципи и стандарти на доброто корпоративно управление, въпреки че няма нормативно задължение за това.

16.5. ПОТЕНЦИАЛНИ СЪЩЕСТВЕНИ ВЪЗДЕЙСТВИЯ ВЪРХУ КОРПОРАТИВНОТО УПРАВЛЕНИЕ

Към датата на изготвяне на настоящия Документ не са планирани, съответно одобрявани бъдещи промени с потенциално въздействие върху корпоративното управление на УД, включително промени в състава на Съвета на директорите. Във връзка с подадено заявление от УД за издаване на лиценз по чл. 201 и сл. от ЗДКИСДПКИ и указания от КФН, е изготвен проект за изменение и допълнение на Устава на УД, като след евентуалното му приемане от Общото събрание на акционерите на УД, дружеството ще се представлява заедно от Изпълнителния директор и прокурист.

В рамките на финансовата 2020 г. и от началото на текущата 2021 г., до датата на настоящия документ, не са настъпили съществени промени в корпоративното управление на Управляващото дружество, с изключение на назначаването на прокурист на УД през м. април 2021, който управлява и представлява дружеството заедно с Изпълнителния директор Наталия Петрова или заедно със Зам.-председателя на СД Димитър Жилев.

17. МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ В УД И НДФ**17.1. ИМЕТО НА ВСЯКО ЛИЦЕ, КОЕТО ИМА ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО И НДФ, ЗАЕДНО С РАЗМЕРА НА УЧАСТИЕТО МУ**

УД “Конкорд Асет Мениджмънт” АД не е публично дружество по смисъла на ЗППЦК и прякото и/или косвено участие в капитала на дружеството не подлежи на публично оповестяване по реда на ЗППЦК.

Съгласно разпоредбата на чл. 60 от ЗПФИ, УД “Конкорд Асет Мениджмънт” АД има единствено задължение да предоставя на КФН два пъти годишно – към 30 юни и към 31 декември, в 10-дневен срок от посочените дати, списък на лицата, които притежават пряко или непряко квалифицирано (10 и над 10 на сто от капитала) дялово участие, както и данни за притежаваните от тях гласове в общото събрание.

Мажоритарни акционери в НДФ „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп“:

В таблицата са посочени всички лица, притежаващи пряко или непряко над 5% от дяловете с право на глас на Фонда към 30.06.2021 г.

Наименование	ЕИК	Брой дялове	Право на глас	на	% от общия брой ФИ
Централна Кооперативна Банка АД	831447150	264 080	160 575		16.61%
Зем Инвест ЕООД	124517676	0	103 505		10.70%
ДФ Куест Вижън	148139847	88 896	88 896		09.19%
ДФ Прайм Асетс	148139861	83 209	83 209		08.60%
ЗАД Армеец	121076907	71 070	71 070		07.35%
УПФ Съгласие	130477706	67 000	67 000		06.93%
УПФ ЦКБ Сила	130480645	65 250	65 250		06.75%

17.2. ИНФОРМАЦИЯ ЗА РАЗЛИЧНИ ПРАВА НА ГЛАС

Акционерите на Управляващото дружество нямат различни права на глас. Акциите на УД са обикновени, поименни, безналични и дават еднакви права на своите притежатели.

Притежателите на дялове от Фонда нямат различни права на глас. Дяловете на Фонда безналични, поименни, непривилигировани, с право на глас в Общото събрание на притежателите на дялове, с право на дивидент и право на ликвидационен дял.

17.3. ИНФОРМАЦИЯ, КОГАТО ТАКАВА Е ИЗВЕСТНА НА УД, ДАЛИ УД ИЛИ НДФ СА ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАНИ ИЛИ КОНТРОЛИРАНИ И ОТ КОГО, КАТО СЕ ОПИШЕ И ЕСТЕСТВОТО НА КОНТРОЛА, И МЕРКИТЕ, КОИТО СА ВЪВЕДЕНИ, ЗА ДА НЕ СЕ ЗЛОУПОТРЕБЯВА С ТОЗИ КОНТРОЛ

УД “Конкорд Асет Мениджмънт” АД е притежаван от мажоритарния акционер „Уеб Финанс Холдинг“ АД, който притежава пряко 259 999 броя от акциите от регистрирания капитал на Управляващото дружество, представляващи 99.99 % от капитала.

Доколкото е известно на УД, няма други физически или юридически лица, които да притежават УД, или да упражняват контрол по смисъла на Търговския закон.

Управляващото дружество не е въвело специални мерки срещу злоупотреба с пряк или непряк контрол.

Доколкото е известно на УД, няма физически или юридически лица, които пряко или косвено да притежават мажоритарен дял от Фонда или да упражняват контрол спрямо Фонда. Всички решения относно дейността на

Фонда, които не са от изричната компетентност на Общото събрание на притежателите на дялове, се вземат от СД на УД.

17.4. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ВСЯКАКВИ ИЗВЕСТНИ НА УД ДОГОВОРНОСТИ, ЧИЕТО ДЕЙСТВИЕ БИ МОГЛО НА ПО-КЪСНА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА В КОНТРОЛА ВЪРХУ УД

Към датата на изготвяне на настоящия регистрационен документ, на Управляващото дружество не са известни каквито и да било споразумения, чието действие би могло да породи промяна в контрола в бъдеще.

18. СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Съгласно Международните счетоводни стандарти, през разглеждания финансов период и до датата на Проспекта, УД и Фонда нямат осъществени трансакции между свързани лица. Доколкото, съгласно Международен счетоводен стандарт 24, ключовият управленски персонал, в лицето на членовете на СД на УД са свързани с УД и Фонда лица, то изплатените им възнаграждения, за относимия исторически период и към датата на Документа, могат да се разглеждат като сделки между свързани лица. Конкретните данни за изплатените възнаграждения на членовете на СД са представени в т. 15.1., по-горе. За разглеждания исторически период и към датата на Документа няма възникнали задължения, неуредени салда и други разчетни отношения между членовете на СД и УД и Фонда.

19. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКТИВИТЕ И ПАСИВИТЕ, ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИТЕ И ЗАГУБИТЕ НА ЕМИТЕНТА

19.1. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ

Информация за минали периоди за Фонда:

Одитираните годишни финансови отчети на Фонда (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в нетните активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове, отчет за паричните потоци), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2018г., 2019г. и 2020 г., както и неаудитираните междинни финансови отчети на НДФ „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юрп“ към 30.06.2019 г., 30.06.2020 г. и 30.06.2021 г. са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), както и на интернет страницата на „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД (www.concord-am.bg) и www.infostock.bg.

Финансовият отчет на Фонда е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните

счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Фонда. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на финансовите отчети ръководството на Управляващото дружество е направило преценка на способността на Фонда да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Фонда ръководството очаква, че Фондът има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

Информация за минали периоди за Управляващото дружество:

Одитираните годишни финансови отчети на УД (съдържащи отчет за финансовото състояние, отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, отчет за промените в собствения капитал, отчет за паричните потоци), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2018г. и 2019г. са публикувани по партидата на дружеството в Търговския регистър, като тези за финансовата 2020 г. са заявени за вписване по надлежния срок. Посочените документи са изпратени и на КФН в предвидените в нормативната уредба срокове, като са оповестени и на интернет страницата на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД (www.concord-am.bg).

Финансовият отчет на Управляващото дружество е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (МСФО, приети от ЕС). По смисъла на параграф 1, точка 8 от Допълнителните разпоредби на Закона за счетоводството, приложим в България, терминът „МСФО, приети от ЕС“ представляват Международните счетоводни стандарти (МСС), приети в съответствие с Регламент (ЕО) 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета.

Финансовите отчети се съставят в български лева. Всички суми се представят в хиляди лева ('000 лв.), освен ако не е посочено друго. Финансовите отчети са съставени при спазване на принципа на действащо предприятие.

Към датата на изготвяне на финансовите отчети ръководството е направило преценка на способността на УД да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на УД ръководството очаква, че УД има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в

близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

Годишната финансова информация за Фонда и за УД, включена в настоящия Регистрационен документ, както и в Резюмето и Документа за предлаганите ценни книжа, се съдържа в годишните одитирани отчети на Фонда и УД за 2020 г., включващ и съответната сравнима информация за 2019 г., изготвени съобразно Международните счетоводни стандарти и Закона за счетоводството. Годишният финансов отчет е одитирани от „Грант Торнтон“ ООД.

Междинната финансова информация, включена в настоящия Регистрационен документ, както и в Резюмето и Документа за предлаганите ценни книжа, е се съдържа междинните неодитирани отчети на Фонда и УД към 30.06.2021 г., включващ и съответната сравнима информация към 30.06.2020 г. Междинният финансов отчет е изготвени съобразно МСС 34 и не е одитиран.

Всички изброени документи ще бъдат достъпни за инвеститорите на електронната страница на ИП „АВС Финанс“ АД(www.abc-finance.info), и на електронната страница на УД (www.concord-am.bg), както и на адреса на УД и ИП – гр. София, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 117, като същите могат да бъдат предоставени при поискване на всеки потенциален инвеститор.

19.2. МЕЖДИННА ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ

УД Конкорд Асет Мениджмънт АД има задължение и изготвя годишни и междинни (на тримесечие) финансови отчети за УД и за „НДФ Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юрп“.

Изготвените тримесечни финансови отчети на Фонда и на УД се предоставят на КФН.

Финансовите отчети и всички други, изброени по-горе документи са достъпни и в офиса на УД - гр. София, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 117.

19.3. ОДИТИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ

УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД е представило в КФН по надлежния ред одиторските доклади към годишните финансови отчети за 2018 г., 2019 г. и 2020 г.

19.4. ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ

Съгласно правилата на Фонда, последният не предвижда политика за редовно разпределяне на дивидент, а натрупаната капиталова печалба се реинвестира. Въпреки това Общото събрание на притежателите на дялове може да вземе решение за разпределяне на печалбата под формата на дивидент. Съобразно действащата нормативна уредба, Общото събрание на притежателите на дялове може да вземе решение за разпределение, както на годишен, така и на 6-месечен дивидент.

19.5. ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

През 2020 г. от страна на КФН на Управляващото дружество са съставени и връчени общо седем акта за установяване на административно нарушение, по който има издадени наказателни постановления. С тях на УД са наложени седем имуществени санкции, всяка в размер на 10 000 (десет хиляди) лева. Издадените наказателни постановления са обжалвани по съдебен ред и не са влезли в законна сила.

През 2021 г. от страна на КФН на Управляващото дружество са съставени и връчени шест акта за установяване на административно нарушение, по които все още няма издадени наказателни постановления.

През последните 12 (дванадесет) месеца до датата на настоящия Регистрационен документ УД не е имало други съдебни и/или арбитражни дела, които могат да имат или са имали съществено влияние върху финансовото състояние на УД или Фонда.

Към датата на настоящия Регистрационен документ на УД не са му известни факти и обстоятелства, поради които за него или за Фонда да съществува опасност от бъдещи съдебни или други производства.

Към датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ няма решения или предявени искания за прекратяване и обявяване в ликвидация или несъстоятелност на Управляващото дружество. Доколкото Фондът няма самостоятелна правосубектност, спрямо него не може да бъде открито производство по несъстоятелност.

19.6. ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ФОНДА И НА УПРАВЛЯВАЩОТО ДРУЖЕСТВО

Не е настъпила значителна промяна във финансовото състояние на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД и НДФ от затворен тип „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп“ след датата, на която са публикувани последните одитирани отчети на Управляващото дружество и Фонда за 2020 г., както и след датата, на публикуване на последните междинни финансови отчети за УД и Фонда към 30.06.2021 г., и до датата на изготвяне на настоящия Регистрационен документ.

20. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**20.1. ИСТОРИЯ И РАЗМЕР НА КАПИТАЛА НА ФОНДА**

Началото на първично публично предлагане на дялове от НДФ „Конкорд Фонд 7 – Саут-Ийст Юрп“ стартира на 11 юли 2016 г. За първично публично предлагане са обявени 1 000 000 (един милион) броя дялове с номинална и емисионна стойност на дял 10 (десет) лева. До крайния срок за записване на дялове (22.07.2016 г.) са записани и напълно заплатени 967 000 (деветстотин шестдесет и седем хиляди) броя безналични дялове от НДФ „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп“, с което набрания капитал на фонда е равен на 9 670 000 (девет милиона шестстотин и седемдесет хиляди) лева. Цялата сума е внесена по набирателната сметка на Фонда.

След датата на първичното публично предлагане, размерът на капитала, сътов. броят на дяловете на Фонда не е променен.

20.1.1. Размер на емитирания капитал за всеки клас дялове от капитала

Фондът емитира единствено един клас дялове, даващи едни и същи права на техните притежатели.

20.1.2. Информация относно дялове, които не представляват капитал, брой и основни характеристики на такива дялове

Фондът планира да емитира единствено един клас поименни дялове с еднакви права за техните притежатели.

20.1.3. Информация относно броят, балансовата стойност и номиналната стойност на дялове от капитала на Фонда, притежавани от или от името на Фонда или от дъщерните предприятия на Фонда и Управляващото дружество

Фондът не държи свои собствени дялове. Фондът и Управляващото дружество няма дъщерни предприятия.

20.1.4. Стойността на конвертируемите ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти, с указване на управляващите условия и процедури за конвертиране, обмяна или записване

Фондът няма издадени конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти.

20.1.5. Информация за условията на всякакви права за придобиване и или задължения за уставен, но неемитиран капитал или начинание за увеличаване на капитала.

УД няма информация за условията на всякакви права за придобиване и/или задължения за уставен, но неемитиран капитал.

20.1.6. Информация за всякакъв капитал, на който и да е член на групата, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция и подробностите за такива опции, включително лицата, за които се отнасят подобни опции

Доколкото е известно на УД нито един от притежателите на дялове на Фонда, или трето лице не притежава опции върху капитала му, нито има лица, към които има поет ангажимент, под условие или безусловно, да бъдат издадени опции в тяхна полза.

Доколкото е известно на УД, няма опции, които са дадени или ще бъдат дадени на притежатели на дялове, на дългови ценни книжа, на определен клас дялове или на служители, съгласно план за стимулиране.

20.2. ПРАВИЛА НА ФОНДА

Правилата на национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп“ са одобрени с решение на КФН от 2016 г., като последно са изменени с решение на СД на Управляващото дружество от 02.12.2020 г., което изменение е одобрено от Комисия за финансов надзор от 17.12.2020 г. Всяка промяна в Правилата на Фонда се допуска по решение на Комисия за финансов надзор по предложение на Зам.-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“. Актуалните Правила на Фонда са достъпни на интернет страницата на УД - <https://concord-am.bg/>, като същите са изцяло съобразени с действащата нормативна уредба, по специално с изискванията на ЗДКИСДПКИ, ЗППЦК и нормативните актове по прилагането им.

20.2.1. Регистър и номер на вписване в него. Описание на целите на Фонда, както и къде същите могат да бъдат намерени в правилата

Националният договорен фонд е обособено имущество с цел колективно инвестиране в прехвърляеми ценни книжа и други ликвидни финансови активи на парични средства, набрани чрез публично предлагане на дялове. Договорният фонд се смята за учреден от вписването му в регистъра по чл. 30, ал. 1 от Закона за Комисията за финансов надзор. За договорния фонд се прилага глава XV "Дружество" от Закона за задълженията и договорите, с изключение на чл. 359, ал. 2 и 3, чл. 360, 362, чл. 363, букви "в" и "г" и чл. 364, доколкото в този закон или в правилата на договорния фонд не е предвидено друго. Фондът е вписан и в регистър „Булстат“ с ЕИК по Булстат 177037222.

Основни цели на инвестиционната дейност на Националния договорен фонд

Инвестиционната стратегия на Националния договорен фонд от затворен тип предвижда инвестиране до 100% от активите в акции на български и чуждестранни емитенти и реализиране на капиталова печалба в условията на висок риск.

Инвестиционната политика на Националния договорен фонд от затворен тип не предвижда ограничения на инвестициите по отношение на броя на регулираните пазари, на които да може да придобиват активи.

Основните цели на инвестиционната политика са:

- Ръст – постигане на устойчив ръст на стойността на инвестициите на Фонда с цел нарастване на цената на един дял;
- Сигурност – основните усилия на Управляващото дружество ще са насочени към запазване на първоначалната стойност на направената инвестиция, при следване на рискова инвестиционна стратегия;
- Ликвидност – поддържане на достатъчно ликвидни активи в рамките на ограниченията за инвестиране от Фонда.

Инвестиционните цели на Фонда са описани в раздел III от Правилата на Фонда.

20.2.2. Кратко описание на предвидените в правилата на Фонда, условия, чиито ефект би бил забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола върху Фонда

Няма разпоредби в действащите Правила на Фонда или други негови документи, регламентирани забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Фонда.

21. ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

Управляващото дружество няма договори от съществено значение, различни от сключените в хода на обичайната му дейност през разглеждания исторически период.

22. ИНФОРМАЦИЯ ПО ЧЛ. 237 АЛ. 1 ОТ ЗДКИСДПКИ

1. Информация относно алтернативния инвестиционен фонд

Национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд 7 – Саут-Ийст Юрп“

Адрес: гр. София 1303, район Възраждане, бул. Тодор Александров №117
тел.: +359 2 816 43 45, мейл: office@concord-am.bg

1.1. Описание на инвестиционната стратегия и целите на АИФ

Инвестиционната стратегия на фонда е дефинирана като „Други стратегии“. Другата стратегия, която най-добре описва стратегията на НДФ е „Други фондове“. Националният договорен фонд инвестира предимно в дълги позиции в акции, като едновременно комбинира няколко стратегии за постигане на по-висок растеж и доходност в условията на висок риск. Инвестиционната стратегия на Националния договорен фонд от затворен тип предвижда инвестиране до 100% от активите в акции на български и чуждестранни емитенти и реализиране на капиталова печалба в условията на висок риск. По-високият дял на активите, състоящи се от акции, се свързва с по-висока степен на риск на общите активи на фонда, тъй като цените на този вид актив са свързани с по-големи колебания, в сравнение с ценните книжа с фиксиран доход.

Инвестиционната стратегия на Националния договорен фонд от затворен тип предвижда инвестиране до 100% от активите в акции на български и чуждестранни емитенти и реализиране на капиталова печалба в условията на висок риск. По-високият дял на активите, състоящи се от акции, се свързва с по-висока степен на риск на общите активи на фонда, тъй като цените на този вид актив са свързани с по-големи колебания, в сравнение с ценните книжа с фиксиран доход.

Основните цели на инвестиционната политика са:

- ▶ ръст – постигане на устойчив ръст на стойността на инвестициите на Фонда с цел нарастване на цената на един дял
- ▶ сигурност – основните усилия на Управляващото дружество ще са насочени към запазване на първоначалната стойност на направената инвестиция, при следване на рискова инвестиционна стратегия;
- ▶ ликвидност – поддържане на достатъчно ликвидни активи в рамките на ограниченията за инвестиране от фонда.

1.2. Място на установяване на всеки главен алтернативен инвестиционен фонд и на базовите фондове, ако алтернативният инвестиционен фонд е фонд, инвестиращ във фондове

Информацията е неприложима за НДФ “Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп”.

1.3. Видове активи, в които фондът може да инвестира, ограниченията за инвестиране и техниките, които може да прилага и свързаните с тях рискове

Основните инструменти, с които се предвижда да се извършва търговия за портфейла на алтернативния инвестиционен фонд са подредени по тяхната важност:

- Акции на емитенти на регулирани пазари
- Облигационни емисии – ДЦК, общински, ипотечни, корпоративни облигации, регистрирани за търговия на регулиран пазар
- Акции и облигации на извънрегулирани пазари в рамките на инвестиционните ограничения на фонда
- Дялове на колективни инвестиционни схеми
- Депозити в банки
- Парични средства и еквиваленти

Преобладаваща част от инвестициите са с географско положение България и Европа – Европейско икономическо пространство.

Националният договорен фонд може да инвестира своите активи съгласно заложените по-долу основни ограничения за инвестиране:

Активи	Относителен дял (%) в активите на фонда
Акции на български емитенти	до 100%
Акции на чуждестранни емитенти	до 100%
ДЦК и/или други ценни книжа, издадени и/или гарантирани от българската държава	до 50%
Ипотечни облигации от български емитенти	до 50%
Корпоративни облигации от български емитенти	до 50%
Общински облигации от български емитенти	до 50%
Чуждестранни финансови инструменти с фиксирана доходност, търгувани на функциониращи редовно, признати и публично достъпни регулирани пазари	до 30%
Банкови депозити	До 100%
Деривативни инструменти	до 10%

Управляващото дружество инвестира активите на Национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд-7 Саут-ийст Юрп“ единствено в:

1. Финансови инструменти без ограничение във вида им;
2. Сертификати върху ценни (благородни) метали;
3. влогове в банки, платими при поискване или при които съществува правото да бъдат изтеглени по всяко време, при условие че банката е със седалище в Република България или в друга държава членка, а ако е със седалище в трета държава - при условие че е обект на благоразумни правила, които с решение на комисията по предложение на заместникпредседателя са определени за еквивалентни на тези съгласно правото на Европейския съюз.
4. Националните инвестиционни фондове могат да инвестират без ограничения активите си в емисии финансови инструменти, издадени или гарантирани от Република България и други държави членки, както и издадени или гарантирани от трети държави, включени в списък, утвърден от комисията по предложение на заместник-председателя.

Националният договорен фонд от затворен тип спазва следните ограничения при инвестиране, определени в процент от активите:

1. финансови инструменти, допуснати до или търгувани на регулиран пазар, издадени от един емитент:
 - а) до 20 на сто от активите на национален договорен фонд от затворен тип;
2. финансови инструменти, които се предлагат публично или за които има задължение да се иска допускане и да бъдат допуснати до или търгувани на регулиран пазар или друг организиран пазар, функциониращ редовно, признат и публично достъпен, издадени от един емитент - до 25 на сто от активите на национален договорен фонд от затворен тип;
3. финансови инструменти, които не се предлагат публично и за които няма задължение да бъдат допуснати до търговия на регулиран пазар или друг организиран пазар, функциониращ редовно, признат и публично достъпен, издадени от един емитент - до 15 на сто от активите на националния договорен фонд, като общата стойност на инвестициите в такива финансови инструменти може да бъде до 50 на сто от активите на национален договорен фонд от затворен тип;
4. акции и дялове на предприятия за колективно инвестиране, които не се предлагат публично - общо до 30 на сто от активите на национален договорен фонд от затворен тип;
5. сертификати върху ценни (благородни) метали - общо до 15 на сто от активите на национален договорен фонд от затворен тип.

Националните договорни фондове могат да надхвърлят ограниченията за инвестиции в един емитент по т. 1 при спазване на следните ограничения:

1. до 40 на сто от активите на национален договорен фонд от затворен тип, при условие че общата стойност на инвестициите в емитенти, във всеки от които фондът инвестира повече от 20 на сто от своите активи, не надвишава 60 на сто от активите му.

Националните договорни фондове не могат да придобиват повече от:

1. петнадесет на сто от акциите без право на глас, издадени от едно лице;

2. петнадесет на сто от облигациите или други дългови ценни книжа, издадени от едно лице;

3. тридесет на сто от дяловете на една колективна инвестиционна схема, получила разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 2009/65/ЕО, и/или друга колективна инвестиционна схема, независимо дали е със седалище в държава членка, или не, при условие че в проспекта на тази колективна инвестиционна схема е предвидено тя да не инвестира повече от 10 на сто от активите си в дялове на други колективни инвестиционни схеми, независимо от това дали са получили разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 2009/65/ЕО, или не;

4. петнадесет на сто от инструментите на паричния пазар, издадени от едно лице.

Националният договорен фонд може да инвестира активите си в банкови депозити до 100% от активите на фонда. Максималната стойност на депозити в една кредитна институция не може да надвишава 50% от активите на фонда.

В случаите, когато управляващото дружество, съответно лицето, управляващо алтернативни инвестиционни фондове, представя капиталова гаранция или гаранция на дохода на притежателите на дялове на национален договорен фонд, то може да инвестира без ограничения активите му в банкови депозити, в т. ч. в една банка.

При нарушение на инвестиционните ограничения на ФОНДА се прилагат съответно чл. 51 и 52 от ЗДКИСДПКИ.

Националният договорен фонд не може да ползва заеми, освен в случаи на одобрение от Комисия за финансов надзор.

Комисията по предложение на заместник-председателя може да разреши на национален инвестиционен фонд от затворен тип да ползва заем на стойност до 30 на сто от активите му, ако заемът е за срок, не по-дълъг от 12 месеца, и е необходим за придобиване на активи. Член 18, ал. 2 - 6 от ЗДКИСДПКИ се прилага съответно.

Допълнителни изисквания и условия могат да се установят с наредба.

Няма минимално ограничение за дела на паричните средства от активите на ФОНДА.

Инвестицията в дялове на национален договорен фонд от затворен тип е свързана с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва да прочетат внимателно представената информация за рисковите фактори, характерни за дяловете на фондап реди да вземат инвестиционно решение. Рисковите фактори могат да доведат до намаляване на пазарната цена на дяловете на фонда и инвеститорите могат да загубят частично или изцяло своите инвестиции. Съществуват и други рискове и несигурни събития, които понастоящем не са известни или се считат за несъществени, които също могат да имат значителен неблагоприятен ефект върху резултатите на НДФ „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юрп“, резултатите от операциите или финансовото му състояние.

- **Рискове за инвеститорите в дялове**

Рискът при инвестирането в дялове се свързва с несигурността и невъзможността за точно предвиждане на възвръщаемостта от направената инвестиция.

- **Ценови риск**

След допускането до регулиран пазар, цената на дяловете на фонда се определя в зависимост от търсенето и предлагането на дялове на борсата, от финансовите резултати на Фонда, от оповестените новини и събития. Вследствие на тези фактори цената на дяловете може да нараства или намалява. Рискът за притежателите на дялове се изразява във възможността за реализиране на загуби вследствие на колебанията в цените на дяловете. Тези колебания могат да бъдат резки и дългосрочни.

Цените на борсово търгуваните дялове като цяло се влияят от политическата обстановка в страната и региона, промените в провежданата икономическа политика на правителството, промените в законодателството и инвестиционния климат. Дяловете на фонда също биха могли да променят пазарната си цена в резултат на въздействието на тези фактори.

Фондът не би могъл и не гарантира, че цената на предлаганите от него дялове ще се повиши във времето.

- **Риск от концентрация**

Това е възможността от загуба поради неправилна диверсификация на експозиции към емитенти, групи свързани емитенти, емитенти от един и същ икономически отрасъл или географска област или възникнал от една и съща дейност, което може да причини значителни загуби, както и рискът, свързан с големи непреки кредитни експозиции.

Националният договорен фонд от затворен тип има по-висок риск от концентрация, който произтича от законовите му ограничения, предполагащи постигане на по-висока концентрация към група емитенти в инвестиционния портфейл в сравнения с колективните инвестиционни схеми. Към момента, основна част от инвестициите на фонда са фокусирани в България.

- **Рискове, свързани с българския пазар на ценни книжа**

Възможно е инвеститорите да разполагат с по-малко информация за българския пазар на ценни книжа, отколкото е налична за дружества на други пазари на ценни книжа. Комисията за финансов надзор следи за разкриването на информация и спазването на другите регулативни стандарти на българския пазар на ценни книжа, за спазването на законите и издава наредби и указания за задълженията относно разкриване на информация, търговията с ценни книжа при наличието на вътрешна информация и други въпроси. Все пак е възможно да има по-малко публично достъпна информация за българските дружества, отколкото обикновено се предоставя на разположение на инвеститорите от публичните дружества на другите пазари на ценни книжа, което може да се отрази на пазара на дяловете.

- **Ликвиден риск**

Ликвидният риск за инвеститорите се изразява в несигурността за наличието на активно пазарно търсене на дяловете на фонда през определен период от време. В резултат на липсата на активна търговия и слабия интерес към дяловете на фонда, цената им може да се понижи, а притежателите на дялове да реализират загуби. Инвеститорите следва да имат предвид, че в даден момент при липса на адекватно пазарно търсене могат да не успеят да продадат всички или част от дяловете си на желаната от тях цена. Нивото на ликвидност на дяловете на фонда зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

- **Валутен риск**

Валутният риск, който носят дяловете на фонда, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат. Евентуално обезценяване на лева би довело до намаляване на доходността от инвестирането в дялове на фонда. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на дяловете. Фактът, че българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен валутния риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в дялове на фонда ще бъде сведен до риска от обезценка на еврото.

- **Липса на гаранция за изплащане на дивиденди**

Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на фонда, съответно от реализирането на положителен финансов резултат от дейността. Решение за разпределение на дивидент може да се вземе на общо събрание на притежателите на дялове на фонда.

- **Допълнително финансиране чрез дялове може да има „Разводняващ ефект“ за притежателите на дялове**

Фондът може да издава допълнителни обикновени дялове при последващи увеличения на капитала. Съгласно българското законодателство и правилата на фондовата борса, Фондът е длъжен да предложи тези обикновени дялове на настоящите притежатели на дялове съгласно правото им да придобият част от новите дялове, съответстващи на дела им в капитала преди увеличението. Независимо от това, настоящите притежатели на дялове могат да изберат да не участват в бъдещо емитиране на обикновени дялове, което ще доведе до „разводняване“ на текущото им участие във фонда, т.е. техният дял във фонда ще се намали.

- **Значителни сделки с дялове на фонда могат да повлияят на тяхната пазарна цена**

Ако значителен брой от дяловете се предложат за продажба, борсовата цена на дяловете може да се понижи. Продажби на допълнителни дялове на борсовия пазар след предлагането могат неблагоприятно да засегнат пазарната цена на дяловете. Очакването, че такива значителни продажби могат да настъпят, може да се отрази неблагоприятно на пазарната цена на дяловете. Такива продажби могат също да изправят фонда пред затруднения да издава нови дялове в бъдеще, когато и на каквато цена фондът смята за подходяща.

- **Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа.**

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на дялове на фонда е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа и дялове в посока на увеличаване на данъчното бреме за притежателите на дялове и намаляване на техните печалби.

1.4. Условия за използване на ливъридж, максимално допустимия му размер, позволените видове и източници на ливъридж и на свързаните с тях рискове, ограниченията за използването на ливъридж и условията за повторно използване на обезпечения или активи, както и всяка предоставена гаранция съгласно уговорените условия за ливъридж

ЛУАИФ не използва ливъридж при управлението на НДФ „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп“.

2. Условия и ред за извършване на промени в инвестиционната стратегия и/или политика на фонда

ЛУАИФ извършва промени в инвестиционната стратегия и/или политика на фонда само след одобрение на Съвета на директорите на ЛУАИФ и промяна в Правилата на Фонда, което подлежи на последващо одобрение на Комисия за финансов надзор в качеството ѝ на компетентен регулаторен орган.

3. Наименованието или името и седалището и адреса на лицето, управляващо алтернативния инвестиционен фонд, на депозитаря, одитора и всички други лица, предоставящи услуги на фонда, както и описание на задълженията им и правата на инвеститорите

3.1. Наименование и идентификационни данни на лицето, управляващо алтернативния инвестиционен фонд

УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД, ЕИК: 131446496, LEI : 8945006MYOJQSDNR0127
Седалище и адрес на управление: гр. София 1303, район Възраждане, бул. Тодор Александров № 117
тел.: +359 2 816 43 45, имейл: asset_management@concord-am.bg,
Лице за контакт: Наталия Петрова – Изпълнителен директор

Основните задължения на управляващото дружество са следните: да осъществява инвестиционната политика на Фонда с оглед постигане инвестиционните цели на Фонда, както и да спазва инвестиционните ограничения, предвидени в ЗДКИСДПКИ, в актовете по прилагането му и в настоящите правила; да спазва правилата за оценка на портфейла и определяне нетната стойност на активите на Фонда; да действа лоялно и справедливо в най-добрия интерес на Фонда и на интегритета на пазара; да действа с необходимите умения, грижа и внимание в най-добрия интерес на Фонда и на интегритета на пазара; да разполага и използва ефективно ресурсите и процедурите, необходими за правилното извършване на дейността му; да избягва конфликт на интереси, а когато не може да бъде избегнат, да гарантира, че Фондът, е третиран справедливо; да се съобразява с всички регулаторни изисквания при осъществяването на дейността си в най-добрия интерес на инвеститорите и на интегритета на пазара.

Инвеститорите имат следните права спрямо Управляващото дружество: да получават предвидената в закона информация относно Фонда; да участват в Общото

Притежателите на дялове във Фонда имат следните права:

- ▶ право на ликвидационна част от имуществото на Фонда, включително при ликвидация, пропорционална на броя притежавани дялове.
- ▶ право на търговия с дялове на Фонда. Всеки притежател на дялове във Фонда може да търгува с тях, като подаде съответни поръчки на регулиран пазар, на който са допуснати за търговия дяловете на Фонда.
- ▶ Да участва в Общото събрание на притежателите на дялове;
- ▶ Да получи част от печалбата на Фонда, разпределена като дивидент (в случа, че е прието такова решение);
- ▶ Право на информация за Фонда, като може да иска разяснение от Директора за връзки с инвеститорите;
- ▶ Други права, предвидени в Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането му.
- ▶ Да участват с предимство при издаване на нови дялове, като придобият нови дялове, съответстващи на дела им преди увеличението на капитала;
- ▶ Малцинствените права по чл. 118 от ЗППЦК.

3.2. Наименование и идентификационни данни на компетентния надзорен орган

Комисия за финансов надзор на Република България

Адрес: гр. София 1000, ул. Будапеща 16

тел.: +359 2 9404 999, факс: +359 2 9404 606, имейл: bg_fsc@fsc.bg

3.3. Наименование и идентификационни данни на депозитаря на алтернативния инвестиционен фонд

„Райфайзенбанк (България)“ ЕАД

Седалище и адрес на управление: гр. София 1407, район р-н Лозенец, Експо 2000, бул. Никола Вапцаров No 55

тел.: +359 2 91 985 10, +359 2 943 45 28, имейл: GSS.Operations@raiffeisen.bg

Основните задължения на депозитаря на Фонда са следните: съхранение на активите (финансови инструменти и парични средства) на Фонда и водене на сметките; извършване на плащания и операции за сметка на Фонда по нареждане на УД; обслужване на плащанията и операциите по сделките с финансови инструменти на Фонда; контролира изчисляването на нетната

стойност на активите на Фонда и нетната стойност на един дял, и потвърждава изчислените от УД нетна стойност на активите на Фонда и нетна стойност на активите на един дял; предприема мерки, че активите на Фонда във всеки един момент са ясно разграничени от активите на депозитаря; да осъществява наблюдение върху паричните потоци на Фонда; да предоставя на УД необходимата информация във връзка със съхраняваните активи на Фонда.

3.4. Наименование и идентификационни данни на депозитарната институция

„Централен Депозитар“ АД,

Адрес: гр. София, ул. „Три уши“ № 6.

тел.: +359 2 939 19 81, факс: +359 2 939 19 98, имейл: info@csd-bg.bg

3.5. Наименование и идентификационни данни на борсов посредник(ци) на АИФ

ИП „АВС Финанс“ АД

Седалище и адрес на управление: гр. София 1303, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 117

тел.: +359 2 816 43 45, имейл: info@abc-finance.eu

Основните задължения на борсовия посредник са следните: да приема и изпълнява нарежданията на УД за покупка/ продажба на финансови инструменти за сметка на Фонда.

ИП „АБВ Инвестиции“ АД

Седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ 20

тел.: +359 52 601 594; +359 52 601 592, имейл: orders@abvinvest.eu

Основните задължения на борсовия посредник са следните: да приема и изпълнява нарежданията на УД за покупка/ продажба на финансови инструменти за сметка на Фонда.

3.6. Наименование и идентификационни данни на одитор на АИФ

„Грант Торнтон“ ООД, ЕИК 831716285

Седалище и адрес на управление: гр. София 1421, бул. Черни връх №26

тел.: +359 2 980 5500, имейл: nracheva@bg.gt.com,

Лице за контакт: Невена Рачева

Основните задължения на одитора са следните: да извършва проверка и съответно да заверява годишния финансов отчет на Фонда, както и други отчети, когато това е предвидено от действащата нормативна уредба. Да изготвя одиторски доклад към годишния финансов отчет на Фонда.

4. Описание на основните правни последици от установените във връзка с инвестирането договорни отношения, включително информация за компетентната юрисдикция, за приложимото право и за наличието или липсата на правни инструменти, предвиждащи признаване и изпълнение на съдебни решения на територията, на която е установен алтернативният инвестиционен фонд

НДФ „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп“ е създаден и осъществява дейността си при спазване на изискванията на действащото българско законодателство. Основните нормативни актове, които уреждат дейността му са ЗДКИСДПКИ, ЗППЦК и актовете по прилагането им. При осъществяването на дейността на Фонда се прилагат и съответните европейски актове, които имат пряко приложение към дейността на Фонда и УД. Статутът на Фонда е регламентиран в Правила, които подлежат на одобрение от КФН. За издаването на дяловете на Фонда, е публикуван проспект, който е потвърден от КФН по реда на ЗППЦК.

Общият надзор върху дейността на Фонда и УД се осъществява от Комисията за финансов надзор на Република България. Възможността за признаване и изпълнение на територията на Република България е установена в Част Осма

„Особени правила относно производството по граждански дела при действието на международни договори“ на Гражданския процесуален кодекс.

5. Описание на начина, по който лицето, управляващо алтернативния инвестиционен фонд, осигурява спазването на изискванията на чл.199, ал. 9 от ЗДКИСДПКИ

УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД, в качеството си на лице, управляващо алтернативни инвестиционни фондове, разполага със собствен капитал, който превишава предвидения в чл. 14, параграф 2 от Делегиран регламент (ЕС) 231/2013 минимум. Регистрираният капитал на дружеството е в размер на 260 000 (двеста и шестдесет хиляди) лева. Същевременно дружество поддържа резерви в размер на 300 000 (триста хиляди) лева, която сума надвишава над десет пъти изискуемия от закона минимален размер на резервите, които следва да поддържа дружеството.

6. Описание на всички делегирани от лицето, управляващо алтернативния инвестиционен фонд, и от депозитаря му функции, наименование и седалище на лицата, на които такива функции са делегирани, и евентуални конфликти на интереси, които такова делегиране може да породят

Лицето, управляващо алтернативния инвестиционен фонд не е делегирало функции на трети лица.

Банката-депозитар, лицензирана по установения в Закона за кредитните институции ред, отговаря на изискванията на чл. 35 от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ).

При изпълнение на функциите си, банката-депозитар делегира на Raiffeisen Bank International AG функциите по съхранението на международни финансови инструменти, предоставянето на услуги от системи с окончателност на сетълмента на чуждестранни ценни книжа, уведомления във връзка с корпоративни събития и съдействие при освобождаване/намаляване на данък при източника съгласно СИДДО.

Raiffeisen Bank International AG е регистрирана в Австрия под регистрационен номер FN 122119m на Firmenbuch des Handelsgerichtes Wien, със седалище в Австрия, Am Stadtpark 9, 1030 Wien, Austria, и отговаря на изискванията на законодателството на тази държава членка. Банковият лиценз на Raiffeisen Bank International AG, както и Актуално състояние (извадка от Търговския регистър), Устав и други документи могат да бъдат намерени тук <https://www.rbinternational.com/en/who-we-are/governance-and-compliance/kyc-documents.html>

В допълнение, Банката-депозитар отговаря и на изискванията по реда на чл. 25, ал. 3, чл. 32, ал. 1 от ЗДКИСДПКИ, като също така е разработила и прилага редица вътрешни правила за разкриване и предотвратяване на конфликти на интереси, които биха могли да възникнат при делегиране на дейността.

7. Правилата за оценка на активите на алтернативния инвестиционен фонд по чл. 232 от ЗДКИСДПКИ, включително използваните методи за оценка на активите, чиято стойност е трудно определяема

Правилата за оценка на активите на НДФ Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп са самостоятелен документ, одобрен от Комисия за финансов надзор, който е публикуван на интернет страницата на управляващото дружество: www.concord-am.bg. Същите са описани и в Раздел 11 – Оценка на активите от настоящия Регистрационен документ.

8. Описание на правилата за управление на ликвидността

Управляващото дружество прилага Политика по управление на ликвидния риск на НДФ Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп, като част от инвестиционната политика на

фонда, която е описана в Правилата му. „НАЦИОНАЛЕН ДОГОВОРЕН ФОНД ОТ ЗАТВОРЕН ТИП „КОНКОРД ФОНД-7 САУТ-ИЙСТ ЮРП“ инвестира във финансови инструменти без ограничение във вида им и други финансови активи съгласно Правилата на Фонда, като поддържа структура на активите и пасивите, която му позволява да посреща задълженията си. Главни цели при управлението и поддържането на ликвидността на Фонда са осигуряването на непрекъсната способност на Фонда за посрещане на неговите задължения, предотвратяване настъпването на общ ликвиден риск, както и осигуряване интересите на инвеститорите с грижата на добър търговец.

Основният принцип при управление на ликвидността на Фонда се състои в поддържането на балансовите позиции на Фонда по размери, структура и съотношения, които:

1. дават възможност във всеки един момент Фондът да посрещне задълженията си на разумна цена и при минимален риск;
2. дават възможност да се избягва прибързана продажба на доходоносни активи на цени, които не отговарят на инвестиционните цели на Фонда;
3. осигуряват спазването на структурата на активите, заложена в Правилата и Проспекта на Фонда и съответните нормативни актове.

Управляващото дружество е разработило и прилага процедури за провеждане на стрес тестове за ликвидност, с цел осигуряване спазването на изискванията на Насоките относно стрес тестовите за ликвидност в предприятията за колективно инвестиране в прехвърлими ценни книжа и алтернативните инвестиционни фондове (ESMA34-39-897) (Насоките), издадени от Европейския орган за ценни книжа и пазари. Стрес тестване на ликвидността е инструмент за управление на риска от общата рамка за управление на ликвидния риск на Управляващото дружество, което симулира редица условия, включително: нормални и стресови (т.е. изключителни, малко вероятни или неблагоприятни) реалистични условия, за да оцени тяхното потенциално въздействие върху финансирането (задълженията), активите, цялостната ликвидност на фонда и необходимите последващи действия.

Политиката за управление на ликвидността на фонда е приета с Решение на СД на управляващото дружество от 03.09.2021 г.

9. Условието и реда за емитиране и продажба на дяловете или акциите на алтернативния инвестиционен фонд

Националният договорен фонд от затворен тип не предоставя ежедневна възможност за записване и обратно изкупуване на дялове.

Дяловете на фонда са регистрирани за търговия на Алтернативен пазар на „Българска фондова борса“ АД с борсов код CCR7. Всеки инвеститор във фонда може да закупи или да нареди продажба на притежаваните дялове през регулиран пазар.

10. Условието и реда за обратно изкупуване, включително при извънредни ситуации, и съществуващите договорености с инвеститори за обратно изкупуване

Дяловете на националния договорен фонд са регистрирани за търговия на „Българска фондова борса“ АД, като това носи допълнителна ликвидност на инвеститорите. Дяловете на фонда подлежат на сетълмент в „Централен депозитар“ АД. Дяловете на фонда не подлежат на обратно изкупуване, включително при извънредни ситуации. Не съществуват специални договорености с инвеститорите за обратно изкупуване на дялове от фонда.

11. Информация за вида и размера на всички такси, комисиони и разходи, които пряко или косвено се поемат от инвеститорите

Таксите, които пряко се поемат от инвеститорите в алтернативния инвестиционен фонд са както следва:

- такса за управление – в размер на 2% от средногодишната нетна стойност на активите на фонда.

В допълнение, фондът заплаща, а инвеститорите косвено поемат:

- административни такси за обслужване на фонда (в това число такса към Комисия за финансов надзор, такса към „Централен депозитар“ АД, такси към банката-депозитар, такси към „Българска фондова борса“ АД, такса за независим финансов одит, такси и комисионни за брокерски услуги към инвестиционни посредници и др.)

- други такси, свързани с обичайната дейност на фонда.

12. Информация за правилата за осигуряване на равностойно третиране на инвеститорите и възможностите за предоставяне на преференциално третиране на определени инвеститори или категории инвеститори, както и отношенията им с алтернативния инвестиционен фонд или с лицето, което го управлява

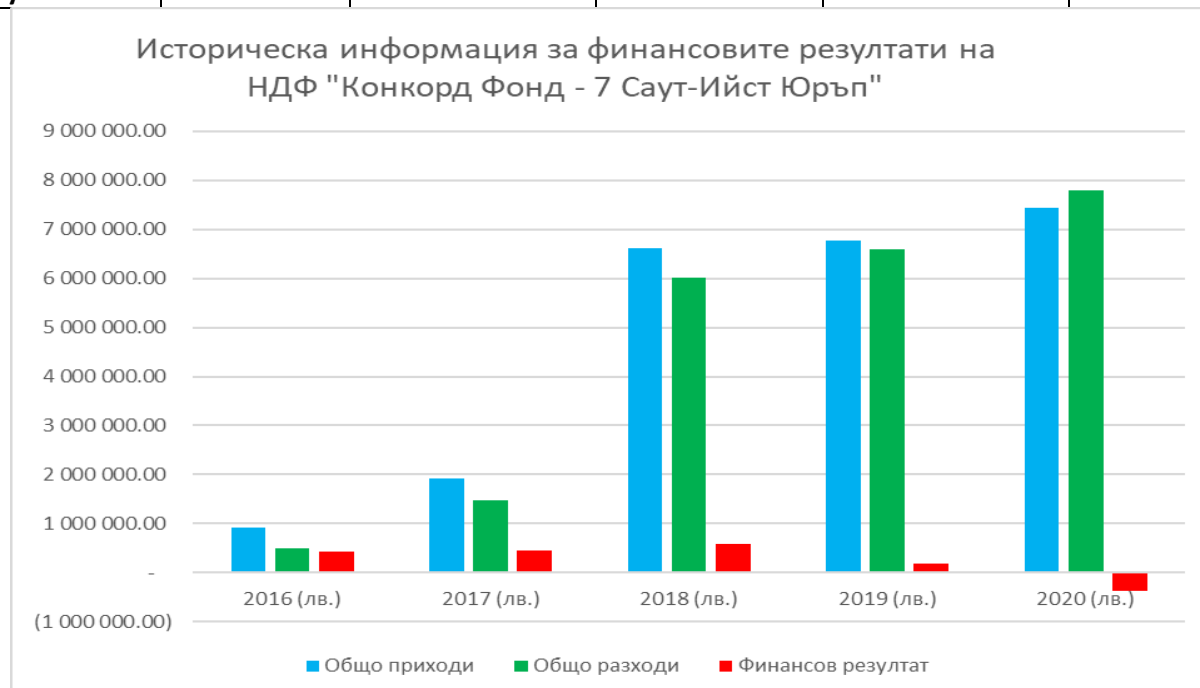
ЛУАИФ осигурява равностойно третиране на всички инвеститори в управляваните от него фондове, съобразно Правилата на Фонда и приложимото законодателство. Не са предвидени условия, при които даден инвеститор да получи право на преференциално третиране.

13. Годишния отчет по чл. 235 от ЗДКИСДПКИ и историческа информация за резултатите на фонда

Годишният отчет на Фонда по чл. 235 от ЗДКИСДПКИ се изпраща на КФН и на регулирания пазар, на който се търгуват дяловете на Фонда, и се оповестява по реда на ЗДКИСДПКИ, ЗППЦК, Делегиран регламент (ЕС) 231/2013 и актовете по прилагането им. Годишният отчет на Фонда се публикува и е достъпен и на интернет страницата на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД.

Представената историческа информация за финансовите резултати на Фонда обхваща периода от стартиране на дейността му през 2016 г. до края на 2020 г.:

	2016 (лв.)	2017 (лв.)	2018 (лв.)	2019 (лв.)	2020 (лв.)
Общо приходи	925 554.33	1 921 008.49	6 609 231.41	6 771 171.95	7 436 721.76
Общо разходи	500 130.91	1 479 052.29	6 019 447.68	6 586 698.47	7 797 568.47
Финансов резултат	425 423.42	441 956.20	589 783.73	184 473.48	- 360 846.71



14. Нетната стойност на активите или последната пазарна цена на дял или акция на алтернативния инвестиционен фонд по чл. 232 от ЗДКИСДПКИ

Нетната стойност на активите на Фонда и нетна стойност на един дял се определя веднъж в седмицата – за всеки четвъртък. Изчисляването се извършва на следващия работен ден на база активите на фонда към предходния работен ден от управляващото дружество под контрола на банката депозитар. Ако даден работен ден е обявен официално за неработен, изчисляването на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете се извършва на първия следващ работен ден. Нетната стойност на активите и нетната стойност на един дял се публикуват на интернет страницата на управляващото дружество след изчисляването им.

15. Наименованието и седалището на основния борсов посредник и описание на съществените условия на договорите с такива посредници и начина на управление на конфликтите на интереси, както и условията в договора с депозитаря за прехвърляне и повторно използване на активите на фонда и за евентуално прехвърляне на отговорност на основния борсов посредник

ИП „АБВ Инвестиции“ АД

Седалище и адрес на управление: гр. Варна, ул. „Цар Асен“ 20

тел.: +359 52 601 594; +359 52 601 592, имейл: orders@abvinvest.eu

Съществените условия на договорите, сключени с основните борсови посредници, включват описание на предмета на договора – покупка/ продажба/ замяна на финансови инструменти на Фонда, съобразно подадени от УД нареждания, срещу заплащане на възнаграждение. Размерът на дължимото на ИП възнаграждение се определя съгласно действаща Тарифа на ИП, като в договора са посочени начините на заплащането му. В договорите също така са описани и правата и задълженията на страните по него. Договорът с ИП „АБВ Инвестиции“ АД е сключен за неопределен срок. Предвидено е, че договорът се прекратява на основанията, предвидени в Общите условия на ИП, както и с двуседмично писмено предизвестие от всяка от страните по него.

С цел избягване и управление на съществуващи и/ или потенциалните конфликти на интереси между УД и управляваните от него фондове от една страна, и ИП от друга, УД е приело и прилага процедури и мерки, които гарантират, че лицата, които работят по договор за Дружеството, участващи в различни дейности, свързани с конфликт на интереси, упражняват тези дейности в степен на независимост, която отговаря на мащаба и дейността на Управляващото дружество, както и на значимостта на риска от увреждане на интересите на управляваните от УД Фондове. Подробни правила се съдържат в Правилата на УД за избягване на конфликт на интереси и Правилата за вътрешна организация и вътрешен контрол на УД. В сключения с ИП договор е предвидено също, че ИП „АБВ Инвестиции“ АД е длъжен да спазва Политиката си за третиране на конфликти на интереси, както и при поискване да даде разяснения по политиката си за третиране на конфликт на интереси.

Съгласно чл. 17 от Политиката за действие в най-добър интерес на клиента на УД е предвидено, че дружеството не сключва договор с ИП, ако това може да се създаде възможност за конфликт на интереси между интересите на УД и ИП, или ИП и клиентите на УД, вкл. управляваните от УД Фондове.

ЛУАИФ не използва ливъридж при управлението на НДФ “Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юръп”. Поради тази причина в договора с банката-депозитар не са предвидени условия относно прехвърлянето и повторното използване на активи на Фонда, следователно не е предвидено прехвърляне на отговорността на основния борсов посредник.

16. Наличието на възможност за освобождаване на депозитаря от отговорност съгласно чл. 233, ал. 14 от ЗДКИСДПКИ

Възможността за освобождаване от отговорност на депозитаря съгласно чл. 233, ал. 14 от ЗДКИСДПКИ е неприложима за депозитар на алтернативни инвестиционни фондове.

17. Ред и срокове за разкриване на информация по чл. 237, ал. 3 от ЗДКИСДПКИ

УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД, в качеството си на лице, управляващо алтернативни инвестиционни фондове, предоставя на инвеститорите във Фонда информацията по чл. 236, ал. 1, т. 2, буква „а“-„в“ от ЗДКИСДПКИ, както следва: а) за дела на активите на алтернативния инвестиционен фонд, които са обект на специално третиране поради ниската им ликвидност; б) за прилаганите нови подходи за управление на ликвидността; и в) за текущия рисков профил на алтернативния инвестиционен фонд и прилаганите системи за управление на пазарния риск, ликвидния риск, риска от контрагента и на други рискове, включително оперативния риск. Управляващото дружество публикува информацията по предходното изречение на интернет страницата на УД: www.concord-am.bg в срок до 10 дни от края на всяко тримесечие.

Информацията по чл. 237, ал. 1 от ЗДКИСДПКИ се публикува на интернет страницата на Управляващото дружество (www.concord-am.bg) и се предоставя на инвеститорите при поискване. При последващи промени в актуализираната информация по предходното изречение се публикува на интернет страницата на УД.

23. НАЛИЧНИ ДОКУМЕНТИ

Управляващото дружество декларира, че по време на периода на валидност на този Регистрационен документ, следните документи са предоставени за преглед:

- Актуални Правила на национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп“;
- Правила за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите на национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп“;
- Правила за оценка и управление на риска на национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юрп“;
- Устав на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД;
- Годишен финансов отчет на Фонда към 31.12.2019 г., бележки към него, Доклад за дейността и Доклад на независимия одитор;
- Годишен финансов отчет на УД към 31.12.2020 г., бележки към него, Доклад за дейността и Доклад на независимия одитор;
- Междинен, неодитиран финансов отчет на Фонда към 30.06.2020 г. и бележки към него;
- Междинен, неодитиран финансов отчет на УД към 30.06.2021 г. и бележки към него;

- Всички доклади, писма и други документи, историческа финансова информация, оценки и отчети, подготвени от експерт по искане на емитента, част от които е включена или посочена в Регистрационния документ;
- Проспект, включително приложените към него декларации от отговорните лица.

Посочените документи за Фонда и УД са на разположение на инвеститорите в офиса на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД, на адрес: гр. София, 1303, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 117, както и на електронната страница на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД – www.concord-am.bg, както и на интернет страницата на обслужващия емисията инвестиционен посредник ИП „АВС Финанс“ АД - www.abc-finance.info.

Изготвили Регистрационния документ:

Наталия Петрова
Изпълнителен директор

УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД

Николай Механджийски
Прокурист

УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД

Долуподписаните лица, в качеството си на представляващи на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД, което е организирано и управлява национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд – 7 Саут-Ийст Юръп“ с подписа си декларират, че Проспектът съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО, глава шеста от Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането им.

За УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД:

Наталия Петрова
Изпълнителен директорНиколай Механджийски
Прокурист

ПРИЛОЖЕНИЕ № 1**ДЕКЛАРАЦИЯ**
по чл. 89д, ал. 2 от ЗППЦК

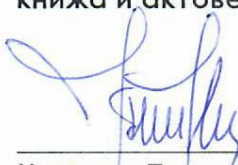
Долуподписаните,

Наталия Стоянова Петрова – в качеството си на Изпълнителен директор на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД,

и

Николай Пламенов Механджийски – в качеството си на Прокурист на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД,

Декларираме, че Проспектът на национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юръп“ съответства на изискванията на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по прилагането им.



Наталия Петрова
Изпълнителен директор



Николай Механджийски
Прокурист

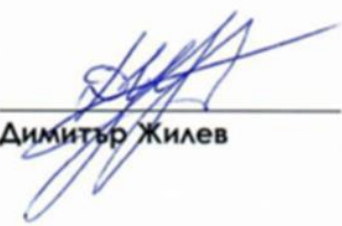
ПРИЛОЖЕНИЕ № 2**ДЕКЛАРАЦИЯ****по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК****Долуподписаните:**

- 1. Наталия Стоянова Петрова** – Изпълнителен директор на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД;
- 2. Димитър Илиев Жилев** – Заместник-председател на СД на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД,
- 3. Николай Пламенов Механджийски** – Прокурист на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта на национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юрп“ информация е вярна и пълна.



Наталия Петрова


Николай Механджийски

Димитър Жилев

ПРИЛОЖЕНИЕ № 3**ДЕКЛАРАЦИЯ****по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК**

Долуподписаният, **Стефан Красимиров Петров**, в качеството си на Изпълнителен директор на **„Уеб Финанс Холдинг“ АД**, ЕИК 103765841, адрес: София 1303, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 109-115, бизнес сграда „Тао“, партер, и представляващ дружеството в качеството му на Председател на СД на УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД:

Декларирам, че доколкото ми е известно, съдържащата се в Проспекта на национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юръп“ информация е вярна и пълна.



Стефан Красимиров Петков

ПРИЛОЖЕНИЕ № 4**ДЕКЛАРАЦИЯ****по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК**

Долуподписаната, **Татяна Красиминова Колева**, в качеството си на главен счетоводител на **УД „Конкорд Асет Мениджмънт“ АД**, ЕИК 131446496, адрес: София 1303, район „Възраждане“, бул. „Тодор Александров“ № 117:

Декларирам, че доколкото ми е известно, съдържащата се в Проспекта на национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юрп“ информация е вярна и пълна.


Татяна Красиминова Колева

ПРИЛОЖЕНИЕ № 5**ДЕКЛАРАЦИЯ****по чл. 89д, ал. 6, във връзка с чл. 89д, ал. 3 от ЗППЦК**

Долуподписаните,

1. Марий Георгиев Апостолов, в качеството ми на Управител на одиторско дружество Грант Торнтон ООД с ЕИК 831716285, със седалище и адрес на управление и адрес на кореспонденция гр. София 1421, бул. Черни връх №26 и
2. Зорница Василева Джамбазка, в качеството ми на регистриран одитор (с рег.№ 726 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит), отговорен за одит ангажимента от името на одиторско дружество Грант Торнтон ООД (с рег.№ 032 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) при ИДЕС,

Декларираме, че доколкото ни е известно, съдържащата се в Проспекта на национален договорен фонд от затворен тип „Конкорд Фонд-7 Саут-Ийст Юрп“ информация е вярна и пълна.



Марий Апостолов
Управител

Зорница Джамбазка
Регистриран одитор

Грант Торнтон ООД
Одиторско дружество