



## Основен информационен документ

### Цел

Настоящият документ Ви представя основната информация за този инвестиционен продукт. Това не е рекламен материал. Информацията се изисква от закона, за да Ви помогне да разберете естеството, рисковете, разходите, потенциалната печалба и загуба от този продукт, както и да го сравнявате с други продукти.

### 1. Обща информация

#### Продукт

**Дялове от ДОГОВОРЕН ФОНД „ОБЩИНСКА БАНКА -БАЛАНСИРАН“.** Дяловете се предлагат в Република България.

**Договорен фонд „Общинска банка – Балансиран“ /“Фонд“ или „Договорен фонд“/е колективната инвестиционна схема, която се управлява от управляващо дружество „Общинска банка Асет Мениджмънт“ ЕАД , ISIN КОД: BG9000012096, БУЛСТАТ 175745824**

[www.mbam.bg](http://www.mbam.bg)

Позвънете на (+359 2) 93 56 522 за повече информация.

Комисията за финансов надзор е натоварена с надзора на Управляващо Дружество „Общинска банка Асет Мениджмънт“ ЕАД във връзка с този основен информационен документ (ОИД).

Управляващо Дружество „Общинска банка Асет Мениджмънт“ ЕАД е лицензирано в Република България и е поднадзорно на Комисия за финансов надзор.

дата на последно изменение на ОИД 17.07.2025

### Предстои да закупите продукт, който не е прост и може да бъде труден за разбиране

### 2. Какъв е този продукт?

#### Вид

Имуществото на Договорния фонд е разделено на дялове, които постоянно се издават/продават на инвеститорите, като Фонда ги изкупува постоянно обратно от инвеститорите.

**Дяловете на Договорния фонд са безналични ценни книжа, регистрирани по сметки в Централен депозитар. Всички дялове дават следните права: право на обратно изкупуване, право на информация и право на ликвидационен дял.**

#### Срок

Договорният фонд е учреден за неограничен период от време. Фондът може да бъде прекратен по решение на Управляващото дружество и в случаите предвидени в закона.

#### Цели

ДФ „Общинска банка - Балансиран“ е колективна инвестиционна схема от отворен тип, учредена като договорен фонд, съгласно Закон за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

Основни цели на Договорния фонд са нарастване на стойността на инвестициите на притежателите на дялове чрез реализиране на максималния възможен доход при поемане на умерен риск и осигуряване на ликвидност на инвестициите на притежателите на дялове..

- ДФ „Общинска банка – Балансиран“ инвестира предимно в ценни книжа, допуснати до или търгувани на регулиран пазар в България или страна членка, в това число акции, дългови ценни книжа и инструменти с фиксирана доходност, издадени или гарантирани от Р.България, друга държава членка или трета държава, техни регионални или местни органи, както и дружества, както и в инструменти на паричния пазар.
- Фондът не разпределя дивиденди. Печалбата се реинвестира като увеличава нетната стойност на активите в полза на инвеститорите.
- ДФ „Общинска банка – Балансиран“ е активно управляван. Изборът на активи се ръководи от икономическата конюнктура, както от потенциала за растеж и стойността на дадена ценна книга, когато изборът на активите е обвързан с определени критерии. Фондът не използва предварително определен референтен показател / бенчмарк, с който да бъде сравняван,
- Фондът не е обвързан с инвестиции в определен сектор на икономиката или географски регион. Инвестициите в основата на този финансов продукт не са съобразени с критериите на ЕС за екологично устойчиви икономически дейности. Възвръщаемостта се определя на база изменение на нетната стойност на активите на Договорния фонд, съответно нетна стойност на активите на един дял, начина за определянето на която е разписано подробно в Правила за оценка на портфейла и за определяне на нетната стойност на активите на ДФ „Общинска банка - Балансиран“.
- Фондът може да използва определени техники за управление на активите – хеджиране, арбитраж, ливъридж и др.. Факторите, които се очаква от тези операции са доходност на активите, ефективност на използваните техники, ликвидност на пазарите и др. Няма сигурност, че подобни техники и сделки, ако бъдат осъществени, ще бъдат успешни.
- Инвеститорите могат да закупят или да предявят дяловете си за обратно изкупуване всеки работен ден, от 8.30 до 17.00 часа, чрез подаване на писмена поръчка в офиса на УД "Общинска банка - Асет Мениджмънт" ЕАД. Емисионна стойност, цена на обратно изкупуване на дяловете и информация за реда и условията за подаването на поръчки за покупка и обратно изкупуване се оповестяват на интернет страница: [www.mbam.bg](http://www.mbam.bg), както и в офиса на управляващото дружество: гр.София, ул. "Врабча" № 6. Необходимите документи при подаване на поръчка са упоменати в проспекта на фонда.
- Допълнителна информация за фонда, включително безплатно предоставяне на Проспекта и периодичните отчети на български език, може да бъде получена на адрес: гр. София, ул. "Врабча" № 6, и на интернет страница: [www.mbam.bg](http://www.mbam.bg).

#### Предполагам индивидуален инвеститор

Основната група инвеститори, към които е насочена дейността на Фонда са дребните и средни инвеститори с над средните за страната доходи, с добра инвестиционна култура и поставящи си предимно спестовни, а не спекулативни инвестиционни цели, както и институционални инвеститори, които желаят да диверсифицират собствения си портфейл.

Инвестиционният продукт на ДФ „Общинска банка - Балансиран“ е предназначен за лица с основни знания и малък или никакъв опит с финансови продукти (физически лица, търговски дружества и юридически лица с нестопанска цел, институции), които:

- са наясно, че могат да загубят част или цялата си инвестиция;
- са готови да поемат умерен инвестиционен риск, който може да им позволи реализирането на доход, по-висок от този по инструменти, традиционно приемани за по-сигурни, като ДЦК или банкови депозити;
- желаят да имат сигурна и бърза ликвидност, без това да нарушава постигнатия доход от инвестицията;

- са готови да инвестират парични средства в дългосрочен план;
- искат да диверсифицират риска на собствения си портфейл;
- искат парите им да се управляват от професионалисти на финансовите пазари.

### 3. Какви са рисковете и каква възвръщаемост бих могъл да получа?

Показател на риска



Действителният риск може да варира значително, ако осребрите предсрочно, като възвръщаемостта също може да е по-малка.

ОПР информира за равнището на риск при този продукт в сравнение с другите продукти. Той показва вероятността от парична загуба при този продукт в резултат на пазарната динамика или защото няма да сме в състояние да ви платим.

На този продукт отредихме категория на риск 3 от общо 7: 3=„среднонисък риск“. Потенциалната загуба от бъдещите резултати се определя като 3=„средно ниска“, а неблагоприятните пазарни условия „3=малко вероятно“ да се отразят на възможността на Фонда да Ви плати.

Най-ниската категория не представлява безрискова инвестиция.

Този продукт не съдържа защита от пазарната динамика, поради което може да загубите цялата си инвестиция или част от нея.

Ако не може да Ви се плати дължимото (от наша страна), бихте могли да загубите цялата си инвестиция. Не трябва да извършвате плащания, за да компенсирате загубите (без задължение за допълнителни вноски).

Съществени рискове, които не са обхванати от ОПР: Кредитен риск - рискът емитентът на дългови ценни книжа, съответно лицето, предоставило обезпечение, да бъде в невъзможност да изпълни своите задължения, в частност да изплати навреме главницата и/или дължимите лихви;

Валутен риск - рискът от намаляване на стойността на инвестицията в зависимост от колебанията на валутните курсове. Ликвиден риск - рискът при определени условия да се окаже трудно или невъзможно да бъдат продадени притежаваните в портфейла ценни книжа; Други рискови фактори, относими за договорния фонд, които не са обхванати от индикатора: Лихвен - рискът се поражда от неопределеността относно бъдещата динамика на лихвите, които влияят съществено върху дохода или резултатите от инвестиции в ценни книжа; Други рискове: данъчен, регулативен риск, политически риск, операционен риск, контрагентен риск, инфлационен риск, рискове за устойчивостта.

#### Сценарии на резултатите

В показаните стойности са включени всички разходи по самия продукт, но при някои обстоятелства не всички разходи, които трябва да заплатите на вашия консултант или дистрибутор. В стойностите не е взет предвид данъчният Ви статус, който може да се отрази на Вашата възвръщаемост.

Возвръщаемостта при този продукт зависи от бъдещите показатели на пазара. Бъдещата динамика на пазара е несигурна и не може да бъде точно предвидена.

Представените сценарии – песимистичен, умерен и оптимистичен, илюстрират най-неблагоприятните, средните и най-благоприятните резултати при продукта през последните 10 години. Бъдещата пазарна динамика може да е много различна от наблюдаваната.

Кризисният сценарий показва вероятната възвръщаемост при екстремни пазарни условия

| Примерна инвестиция 20 000 лева/10 225.84 EUR, препоръчителен период на държане 5 години                     |                                                   | 1 год.                       | 5 год.                       |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------|------------------------------|------------------------------|
| Няма минимална гарантирана възвръщаемост. Бихте могли да загубите инвестираните средства частично или изцяло |                                                   |                              |                              |
| Кризисен сценарий – Кризисният сценарий показва вероятната възвръщаемост при екстремни пазарни условия.      | Какво бихте получили сред приспадане на разходите | 5 801 лв./<br>2 966,00 EUR   | 2 866 лв./<br>1 465.36 EUR   |
|                                                                                                              | Средногодишна възвръщаемост                       | -71.00%                      | -32.20%                      |
|                                                                                                              |                                                   |                              |                              |
| Песимистичен сценарий - Този вид сценарии възниква за инвестиция м/у ноември 2015 и ноември 2020             | Какво бихте получили сред приспадане на разходите | 17 910 лв./<br>9 157.24 EUR  | 17 373 лв./<br>8 882.67 EUR  |
|                                                                                                              | Средногодишна възвръщаемост                       | -10.45%                      | -2.78%                       |
|                                                                                                              |                                                   |                              |                              |
| Умерен сценарий – Този вид сценарии възниква за инвестиция м/у юни 2019 и юни 2024                           | Какво бихте получили сред приспадане на разходите | 19 697 лв./<br>10 070.92 EUR | 18 298 лв./<br>9 355.62 EUR  |
|                                                                                                              | Средногодишна възвръщаемост                       | -1.51%                       | -1.76%                       |
|                                                                                                              |                                                   |                              |                              |
| Оптимистичен сценарий – Този вид сценарии възниква за инвестиция м/у юни 2020 и юни 2025                     | Какво бихте получили сред приспадане на разходите | 20 498 лв./<br>10 480.46 EUR | 20 322 лв./<br>10 390.47 EUR |
|                                                                                                              | Средногодишна възвръщаемост                       | 2.49%                        | 0.32%                        |

Сценариите възникват за инвестиция между 01.07.2015 г. и 30.06.2025 г.

### 4. Какво става, ако Управляващото дружество не е в състояние да изплати дължимото?

Инвестициите във Фонда не са гарантирани от гаранционен фонд, създаден от държавата или от друг вид гаранция, като инвеститорът поема риска да не възстанови инвестицията си.

Управляващото дружество съхранява активите на Фонда в банката депозитар. Активите на Фонда са отделени, както от активите на Управляващото дружество, така и от активите на банката депозитар. Банката депозитар не отговаря за задълженията си към своите кредитори с активите на Фонда. При несъстоятелност или еквивалентна процедура на банката депозитар и/или на трето лице, на което са делегирани функции, както и в случаите на поставяне на банката депозитар под особен надзор, активите на Фонда не могат да бъдат разпределени между или осребрени в полза на кредиторите на банката депозитар и/или на третото лице, а се прехвърлят на нов депозитар.

### 5. Какви са разходите?

Лицето, което Ви предлага този продукт или Ви предоставя консултация за него, може да Ви начисли други такси. В такъв случай това лице ще Ви осведоми за тези такси и ще Ви покаже как те се отразяват на инвестицията Ви.

В таблиците са посочени сумите, взети от Вашата инвестиция за покриването на разни видове разходи. Тези суми зависят от това колко средства инвестирате и колко време държите продукта. Посочените суми са примерни и са изчислени въз основа на примерен размер на инвестицията и различни възможни периоди на държане.

Нашите допускания са следните:

- първата година ще получите обратно инвестираните средства (0 % годишна възвръщаемост);
- за препоръчителния период на държане, резултатите при Фонда са такива, каквито са показани в умерения сценарий;
- инвестирани са 20 000 лв./10 225.84 EUR

#### Разходи във времето

|                                                      | Ако изтеглите инвестицията си след 1 година | Ако изтеглите инвестицията си след 5 години |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------------|---------------------------------------------|
| Общо разходи при 20 000 лв./10 225.84 EUR инвестиция | 441 лв./225.48 EUR                          | 1 739 лв./889.14 EUR                        |
| Годишно отражение на разходите*                      | 2.20%                                       | 1.80% за година                             |

\* това показва как разходите намаляват годишната Ви възвръщаемост през периода на държане. Например, ако изтеглите инвестицията си при изтичането на препоръчителния период на държане, средната годишна възвръщаемост се очаква да бъде (0.04%) преди приспадане на разходите и (-1.76%) – след това.

#### Елементи на разходите

| Еднократни разходи – първоначална такса и такса при изтегляне на инвестицията |                                                                                                                                                                                                                                        | Ако изтеглите инвестицията след 1 година |
|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------|
| Първоначална такса                                                            | Не начисляваме първоначална такса. Покупката на дяловете се извършва по цена, равна на нетната стойност на активите на един дял.                                                                                                       | Неприложимо                              |
| Такса при изтегляне на инвестицията                                           | 0.5% от стойността на Вашата инвестиция, преди да Ви бъде изплатена. Това е максималната сума, която може да бъде удържана от Вашите средства преди тяхното изплащане.                                                                 | до 100 лв./51.13 EUR                     |
| Текущи разходи [взимани всяка година]                                         |                                                                                                                                                                                                                                        |                                          |
| Такси за управление и други административни или оперативни разходи            | 1.69 % от стойността на Вашата инвестиция годишно. Това е приблизителна оценка въз основа на действителните разходи през миналата година.                                                                                              | 340 лв./173.84 EUR                       |
| Разходи по сделки                                                             | 0.01% от стойността на Вашата инвестиция годишно. Това е приблизителна оценка на разходите ни за покупко-продажба на базовия инструмент на продукта. Действителната стойност ще варира в зависимост от това колко купуваме и продаваме | 1 лв./0.51 EUR                           |
| Съпътстващи разходи, взимани при специфични обстоятелства                     |                                                                                                                                                                                                                                        |                                          |
| Такса за постигнати резултати [и отсрочено възнаграждение]                    | При този продукт няма такса за постигнати резултати                                                                                                                                                                                    | неприложимо                              |

#### 6. Колко дълго следва да държа парите си (инвестицията в дялове) и мога ли да ги изтегля по-рано?

Договорният фонд е задължен, по искане на притежателите на дялове, да изкупува обратно дяловете си. Подробна информация за обратното изкупуване на дялове е разписана в Правила на Договорен Фонд „Общинска Банка-Балансиран“. Фондът няма минимален препоръчителен период на държане, но е предназначен за средносрочна инвестиция. Препоръчителния минимален период на държане от 5 г. е избран само за илюстративни цели. Инвестицията може да бъде изтеглена по всяко време, тя няма падеж, като подробна информация за условията за това, в т.ч. евентуалните приложими такси са разписани в Правила на Договорен Фонд „Общинска Банка-Балансиран“. Инвестиция във Фонда не гарантира минимална доходност, следователно излизането от инвестицията преди препоръчителния период на държане, както и след него, не е предпоставка за реализиране на минимална и/или положителна доходност. При прекратяване на инвестицията преди препоръчителния период на държане не се начисляват такси или глоби за изтегляне на вложените средства.

#### 7. Как мога да подам жалба?

В случай, че желаете да подадете жалба във връзка с Фонда или УД „Общинска банка Асет Мениджмънт“ ЕАД може да го направите на място или по поща на адрес на УД, както следва: София 1000, ул. Врабча №6, email: [mbam@municipalbank.bg](mailto:mbam@municipalbank.bg) Жалби, в зависимост от естеството им, могат да се подават и до: КФН на адрес: гр. София, ПК 1000, ул. „Будапеща“ 16, на e-mail: [delovodstvo@fsc.bg](mailto:delovodstvo@fsc.bg), или в електронна форма на интернет страницата на КФН: [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg); Комисия за защита на потребителите (КЗП) на адрес: гр. София, ПК 1000, ул. Врабча № 6 или в регионален център на КЗП в страната или в електронна форма на интернет страницата на КЗП: [www.kzp.bg](http://www.kzp.bg).

#### 8. Друга имаща отношение информация.

#### Друга полезна информация

- ✓ Банка-депозитар: "Алианц Банк България" АД.
- ✓ Актуалната Политика за възнагражденията е на разположение на инвеститорите безплатно и може да бъде получена, както в офиса на УД, така и да бъде достъпна на следния интернет адрес: [http://www.mbam.bg/download/ПОЛИТИКА\\_ЗА\\_ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА.pdf](http://www.mbam.bg/download/ПОЛИТИКА_ЗА_ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА.pdf);
- ✓ Информация за резултатите на Фонда за изминалите 10 години е налична на адрес: [http://www.mbam.bg/download/Резултати\\_БАЛАНСИРАН.pdf](http://www.mbam.bg/download/Резултати_БАЛАНСИРАН.pdf)
- ✓ Ежемесечна информация за сценариите за резултатите за минали периоди на Фонда е налични на адрес: <http://www.mbam.bg/?page=Announce111>
- ✓ Сумите за записване на дялове се внасят по сметка на ДФ "Общинска банка - Балансиран" с IBAN BG04BUIN95611900549470, BIC BUINBGSF, открита в "Алианц Банк България" АД, с основание за плащане - записване на дялове.
- ✓ Доходите на инвеститорите от сделки при условията и по реда на обратното изкупуване на дяловете, както и при търговия на Българска фондова борса АД не се облагат с данък. Данъчното облагане зависи от конкретни обстоятелства, свързани с инвеститора, и може да се променя в бъдеще.