



Договорен фонд “ДСК Имоти”

Доклад на одитора върху
годишните финансови отчети за
2008 г.

изготвен съгласно чл. 191, ал. 6 от
Закона за публичното предлагане на
ценни книжа

Съдържание

1	Увод	2
1.1	Обхват на извършената работа	2
1.1.1	ГФО с общо предназначение	2
1.2	Цел на настоящия доклад	2
1.3	Ограничаване на отговорността	2
2	Правен статут, управленска и организационна структура на Фонда	3
2.1	Данни за лицето, което организира или управлява Договорен фонд „ДСК Имоти”	3
2.2	Организация	4
2.3	Управление на договорния фонд	4
2.4	Съответствие с разпоредбите на чл. 28-31 на Наредба 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници	4
3	Основни цели и ограничения на инвестиционната дейност и на инвестиционната политика на Договорен фонд “ДСК Имоти”	5
3.1	Основни цели на инвестиционната дейност на договорния фонд	5
3.2	Инвестиционна политика	6
4	Анализ на финансовото състояние на Фонда към 31 декември 2008 година и резултатите от дейността му за годината	10
4.1	Емитирани и обратно изкупени дялове	10
4.2	Нетна стойност на активите	11
4.3	Инвестиционен портфейл	12
4.4	Оперативни разходи	13
5	Отговорни съдружници за одит ангажимента	14
6	Приложение 1 - Одиторски доклад върху ГФО с общо предназначение	15

1 Увод

1.1 Обхват на извършената работа

КПМГ България ООД бе ангажирано да извърши одит на годишните финансови отчети (ГФО) на Договорен фонд “ДСК Имоти” (“Фонда”) към 31 декември 2008, изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приложими в Европейския съюз (ГФО с общо предназначение). КПМГ България ООД (“КПМГ” или “ние”) е специализирано одиторско предприятие, със седалище в Република България.

1.1.1 ГФО с общо предназначение

Одитът на ГФО с общо предназначение на Фонда е извършен на основание чл. 191, ал.5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл.38, ал.2 от Закона за счетоводство.

Нашият одит бе проведен съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит и Международните одиторски стандарти. Одиторският доклад, изготвен съгласно тези изисквания, е представен в Приложение 1 към настоящия доклад.

1.2 Цел на настоящия доклад

Настоящият доклад има за цел да представи резултатите от извършения одит на годишните финансови отчети на Фонда, съгласно изискванията на чл. 191, ал. 6 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и чл. 33 от Наредба 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници.

1.3 Ограничаване на отговорността

Направените коментари и анализи в доклада се базират на извършения от нас одит на ГФО с общо предназначение. Тъй като обхватът на извършените от нас одит процедури не е бил разширяван за други цели, то не следва да се счита, че те дават абсолютна увереност, че вътрешните системи за контрол са функционирали, и определени регулации са били спазвани в течение на целия проверяван период. Това произтича от самото естество на одита и обхвата на процедурите.

Този доклад е единствено за информация на КФН, във връзка с неговите цели, описани в точка 1.2, и не може да бъде използван, препращан или цитиран за други цели.

2 Правен статут, управленска и организационна структура на Фонда

2.1 Данни за лицето, което организира или управлява Договорен фонд „ДСК Имоти”

Съгласно изискванията на чл.177а, ал.1 на Закона за публичното предлагане на ценни книжа („ЗППЦК”), Управляващо дружество „ДСК Управление на активи” АД, гр. София, е получило лиценз да извършва дейност от Комисията за финансов надзор („КФН”). С решение № 58-ДФ/07.02.2008. („Управляващото дружество”), е лицето, което е организирано и управлява договорен фонд “ДСК Имоти”. При осъществяване на действия по управление на договорния фонд Управляващото дружество действа от свое име, като посочва, че действа за сметка на договорния фонд.

Управляващо дружество „ДСК Управление на активи” АД е регистрирано с основен капитал 350 000 (триста и петдесет хиляди) лева, разпределен в 35 000 (тридесет и пет хиляди) броя обикновени безналични акции с номинална стойност 10 (десет) лева всяка една. Акциите са издадени по емисионна стойност 20 (двадесет) лева. Управляващото дружество има двустепенна система на управление – надзорен и управителен съвет.

За постоянната продажба и обратно изкупуване на дялове на Фонда Управляващото дружество е сключило договор за дистрибуция на дяловете на Фонда с „Банка ДСК” ЕАД на 20 ноември 2007. Дейностите, включени в предмета на дейност на Управляващото дружество и имащи отношение към организирането и управлението на договорен фонд “ДСК Имоти”, са, както следва:

- управление на инвестициите;
- администриране на дяловете или акциите, включително правни услуги и счетоводни услуги във връзка с управление на активите, искания за информация на инвеститорите, оценка на активите и изчисляване цената на дяловете или акциите, контрол за спазване на законовите изисквания, водене на книгата на притежателите на дялове или акционерите, разпределение на дивиденди и други плащания, издаване, продажба и обратно изкупуване на дялове или акции, изпълнение на договори, водене на отчетност;
- маркетингови услуги.
- Управляващото дружество може да предоставя и следните допълнителни услуги:
 - управление, в съответствие със сключен с клиента договор, на индивидуален портфейл, включително такъв на институционален инвеститор, включващ ценни книжа, по собствена преценка, без специални нареждания на клиента;
 - предоставяне на инвестиционни консултации относно ценни книжа.

- Управляващото дружество издава (продава) и изкупува обратно дяловете на управляваните от него договорни фондове от свое име и за сметка на последните съгласно този проспект и правилата на договорния фонд.

2.2 Организация

Договорният фонд “ДСК Имоти” не е юридическо лице и не притежава правосубектност, нито управителни органи. Фондът представлява имущество, обособено с цел колективно инвестиране в ценни книжа на парични средства, набрани чрез публично предлагане на дялове, което се осъществява на принципа на разпределение на риска от Управляващо дружество „ДСК Управление на активи” АД. За договорния фонд се прилага раздел XV „Дружество” от Закона за задълженията и договорите (с изключение на чл.359, чл.360, 362, чл.363, букви „в” и „г” и чл.364 от ЗЗД).

Вноските в имуществото на договорния фонд могат да бъдат само в пари. Всички активи, които са придобити за договорния фонд, са обща собственост на инвестиралите в него лица. Печалбите и загубите на договорния фонд се поемат от инвеститорите съразмерно на техния дял в имуществото на фонда.

Договорен фонд “ДСК Имоти” има умерен до високорисков профил.

2.3 Управление на договорния фонд

Активите на договорния фонд се управляват посредством вземане на инвестиционни решения и даване на инвестиционни нареждания от страна на лицензиран инвестиционен консултант, действащ по силата на договор, сключен с Управляващото дружество. Управлението на фонда се осъществява при спазване на ограниченията за инвестиране, предвидени в ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му относно договорните фондове, както и предвидените ограничения в съответствие с възприетата инвестиционна политика на договорния фонд.

Решенията и нарежданията на инвестиционния консултант се изпълняват от упълномощен инвестиционен посредник, посочен в проспекта на договорния фонд, с който Управляващото дружество има сключен договор, освен в следните случаи: в случаите на първично публично предлагане на ценни книжа, сделки с държавни ценни книжа извън регулиран пазар, както и сделки с ценни книжа по чл.195, ал.1, т.5 от ЗППЦК, когато записването на ценните книжа, съответно сделките с държавни ценни книжа или с ценни книжа по чл.195, ал.1, т.5 може да става директно от Управляващото дружество „ДСК Управление на активи” АД.

2.4 Съответствие с разпоредбите на чл. 28-31 на Наредба 38 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници

Извършената от нас проверка на извадкова база не установи съществени несъответствия с изискванията на чл. 28-31 на Наредба 38 на КФН.

3 Основни цели и ограничения на инвестиционната дейност и на инвестиционната политика на Договорен фонд “ДСК Имоти”

3.1 Основни цели на инвестиционната дейност на договорния фонд

Основните цели на инвестиционната политика на договорния фонд са:

- Ръст – постигане на устойчив ръст на стойността на инвестициите на фонда с цел осигуряване нарастването на цената на един дял;
- Ликвидност – поддържане на достатъчно ликвидни активи в рамките на ограниченията за инвестиране от договорния фонд, предвидени по закон и/ или посочени в проспекта, които да осигуряват нормалното функциониране на фонда по отношение на задължителното обратно изкупуване на дялове в определените срокове и разпределение на печалбата сред инвеститорите.

За постигане на основните инвестиционни цели активите на договорния фонд ще бъдат управлявани, като се следва стратегия, основана на задълбочени пазарни анализи и която включва:

- Ефективно управление на инвестиционния портфейл с цел генериране на очаквана доходност;
- Избор на вида на активите, в които фондът инвестира, в зависимост от очакваната доходност;
- Инвестиране на активите на фонда в ценни книжа, отличаващи се с ликвидност, която позволява тяхната последваща продажба. По този начин ще се постигне възможно най-коректна оценка на ценните книжа и съответно обективна оценка относно нетната стойност на активите във фонда.
- Диверсификация на портфейлът на договорния фонд.

3.2 **Инвестиционна политика**

Инвестиционната политика на договорния фонд е свързана със спазване на следните ограничения относно структурата на портфейла:

Активи	Относителен дял (%) в активи на фонда
Акции в дружества и други ценни книжа, еквивалентни на акции в дружества, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 от ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в България	до 90%
Акции в дружества и други ценни книжа, еквивалентни на акции в дружества, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 от ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в държава членка, както и допуснати за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, който е включен в списък, одобрен от Заместник-председателя, или е предвиден в правилата на Договорния фонд	до 50%
<p>Ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани от Република България или друга държава членка</p> <p>Инструменти на паричния пазар извън тези, търгувани на регулиран пазар, ако върху емисията или емитента на тези инструменти се осъществява надзор с цел защита на вложителите или влоговете, гарантирани от Република България или друга държава членка, емитирани или гарантирани от Българската народна банка, от централна банка на друга държава членка, от Европейската централна банка, от Европейския съюз или от Европейската инвестиционна банка, от трета държава, а в случаите на федерална държава - от един от членовете на федералната държава, от публична международна организация, в която членува поне една държава членка</p>	до 60%

<p>Ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани или гарантирани от лицата вече описани, и допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 от ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в Република България или в друга държава членка, или допуснати за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, който е включен в списъка, одобрен от Заместник-председателя, или е предвиден в правилата на Договорния фонд</p> <p>Влогове в банки, платими при поискване или при които съществува правото да бъдат изтеглени по всяко време, и с дата до падежа не повече от 12 месеца, 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 Заместник-председателят смята за еквивалентни на тези съгласно правото на Европейския съюз</p>	
<p>Ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани или гарантирани от регионални или местни органи на Република България, на държава членка или на трета държава, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 от ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в Република България или в друга държава членка, или допуснати за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, който е включен в списъка, одобрен от Заместник-председателя, или е предвиден в правилата на Договорния фонд</p> <p>Инструменти на паричния пазар, емитирани или гарантирани от регионални или местни органи на Република България или на държава членка, извън тези, търгувани на регулиран пазар, ако върху емисията или емитента на тези инструменти се осъществява надзор с цел защита на вложителите или влоговете</p>	<p>до 20%</p>
<p>Корпоративни облигации и други дългови ценни книжа и инструменти на паричния пазар извън вече описаните, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 от ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в Република България или в друга държава членка, или допуснати за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, който е включен в списъка, одобрен от Заместник-председателя, или е предвиден в правилата на Договорния фонд</p>	<p>до 40%</p>

<p>Дългови ценни книжа извън вече описаните, допуснати до търговия или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 от ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в държава членка, или в трета държава, съгласно списък, одобрен от Заместник-председателя, или предвиден в правилата на Договорния фонд</p>	<p>до 20%</p>
<p>Акции и дялове на други колективни инвестиционни схеми, получили разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 85/611/ЕИО на Съвета и/или на други колективни инвестиционни схеми по смисъла на § 1, т. 26 от ДР на ЗППЦК, със седалище в Република България, в друга държава членка или в трета държава, отговарящи на изискванията на чл. 195, ал. 1, т. 5, б. “а” ЗППЦК, при условие, че съгласно уставите и правилата на тези колективни инвестиционни схеми те могат да инвестират общо не повече от 10 на сто от активите си в други колективни инвестиционни схеми</p>	<p>до 10%</p>
<p>Наскоро издадени ценни книжа, ако условията на емисията включват поемане на задължение да се иска допускане и да бъдат допуснати в срок не по-дълъг от една година от издаването им за търговия на официален пазар на фондова борса или друг регулиран пазар, функциониращ редовно, признат и публично достъпен, който е включен в списък, одобрен от Заместник-председателя, или е предвиден в правилата на Договорния фонд</p>	<p>до 30%</p>
<p>Емитирани или гарантирани от лице, върху което се осъществява надежден надзор съгласно критерии, определени от правото на Европейския съюз, или от лице, което спазва правила, одобрени от съответния компетентен орган, гарантиращи, че лицето отговаря на изисквания толкова строги, колкото са изискванията, определени от правото на Европейския съюз</p> <p>Емитентът е дружество, чийто капитал и резерви са в размер не по-малко от левовата равностойност на 10 000 000 евро, и което представя и публикува годишни одитирани отчети или дружество, което финансира група от дружества, в която участва, като едно или няколко от тези дружества са приети за търговия, или дружество, което финансира дружества за секюритизация, възползващи се от кредитно подобрение, осигурено от финансова институция</p>	<p>до 20%</p>

<p>Деривативни финансови инструменти, включително еквивалентни на тях инструменти, задълженията по които могат да бъдат изпълнени чрез парично плащане, допуснати до търговия или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 от ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в Република България или в държава членка, както и допуснати за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, съгласно списък, одобрен от Заместник-председателя или предвиден в правилата на договорния фонд, и/или деривативни финансови инструменти, търгувани на извънборсови пазари, отговарящи на условията по чл. 195, ал. 1, т. 7, б. “б” ЗППЦК</p>	<p>до 10%</p>
<p>Други, допустими съгласно чл. 195, ал. 1 ЗППЦК ценни книжа и инструменти на паричния пазар</p>	<p>до 10%</p>
<p>Други ценни книжа и инструменти на паричния пазар, извън посочените по-горе</p>	<p>до 10%</p>

4 Анализ на финансовото състояние на Фонда към 31 декември 2008 година и резултатите от дейността му за годината

4.1 Емитирани и обратно изкупени дялове

Данните за емитираните и обратно изкупени дялове за периода от 10.03.2008 г. до 31.12.2008 г. са представени в таблица 4.1:

Таблица 4.1 Дялове в обръщение

	Брой дялове
Състояние към 31 декември 2007	-
Емитирани дялове през периода	708,004
Обратно изкупени дялове през периода	(437,981)
Състояние към 31 декември 2008	270,023

За периода от първоначално записване на дялове на Фонда извършено на 10 март 2008 до 31 Декември 2008 г. Договорен фонд “ДСК Имоти” емитира 708 хил. дяла на обща стойност 710 хил. лева (нетно от разходи за емитиране) и изкупува обратно 438 хил. дяла на обща стойност 427 хил. лева.

4.2 Нетна стойност на активите

Промяната в стойността на нетните активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове е представена в таблица 4.2:

Таблица 4.2 Изменение в нетните активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове

<i>В хиляди лева</i>	31 Декември 2008 г. (нето от разходи по емитиране)
Салдо към 10 март 2008	-
Нетна загуба за годината	(76)
Емитиране на дялове през периода	710
Обратно изкупуване на дялове през периода	(427)
Салдо към 31 декември 2008	207

Договорният фонд “ДСК Имоти” реализира загуба към 31 декември 2008 г. в размер на 76 хил. лева като нетната стойност на 1 дял към 31 Декември 2008 г. е 0.76739 лева.

Фондът работи в условията на динамично развиваща се глобална финансова и икономическа криза. Понататъшното ѝ задълбочаване би могло да доведе до негативни последици върху финансовото състояние на Фонда и неговата ликвидност.

4.3 Инвестиционен портфейл

Структурата на инвестициите Договорен Фонд “ДСК Имоти” е представена в таблица 4.3:

Таблица 4.3 Инвестиционен портфейл

В хиляди лева	31 Декември 2008 г.		31 Декември 2007 г.	
	Стойност в лева	% от портфейла	Стойност в лева	% от портфейла
Корпоративни облигации	10	4.81%	-	-%
Акции	77	37.02%	-	-%
Парични средства	121	58.17%	-	-%
Общо	208	100.00%	-	-%

Към 31 Декември 2008 г. инвестициите на Договорен Фонд “ДСК Имоти” в дългови ценни книжа са в размер на 10 хил. лева или 4.81% от общия портфейл на Фонда.

Инвестициите на Договорен Фонд “ДСК Имоти” към края на 2008 г. в капиталови ценни книжа са в размер на 77 хил. лева или 37.02 % .

Към 31 Декември 2008 Договорен Фонд “ДСК Имоти” притежава пари и парични средства в размер на 121 хил. лева, които представляват 58.17 % от стойността на активите.

Нетните оперативни разходи на Договорен Фонд “ДСК Имоти” към 31 декември 2008 са в размер на (64) хил. лева.

4.4 Оперативни разходи

Таблица 4.4 Оперативни разходи

В хиляди лева	31 Декември 2008 г.	31 Декември 2007 г.
Възнаграждение на Управляващото дружество за управление дейността на Фонда	(7)	(-)
Разходи за банката депозитар	(4)	(-)
Общо оперативни разходи	(11)	(-)

Съгласно публикувания проспект на Договорен фонд “ДСК Имоти” общите оперативни разходи за сметка на фонда, включително възнаграждението за управляващото дружество, не могат да надвишават 5% от средногодишната нетна стойност на активите му. Годишното възнаграждение за 2008 на Управляващото дружество е 2.19 % от средната годишна стойност на нетните активи на Фонда

5 Отговорни съдружници за одит ангажимента

Одитът на годишните финансови отчети с общо предназначение на Фонда са извършени под ръководството на Маргарита Голева, регистриран одитор, диплома № 0202 и съдружник в КПМГ България ООД, като в екипа участват и други служители от КПМГ България ООД.

Този доклад е единствено за информация на КФН, във връзка с неговите цели, описани в точка 1.2 и не може да бъде използван, препращан или цитиран за други цели.

С уважение,



Маргарита Голева
Регистриран одитор

София, 31 Март 2009 г.

6 Приложение 1 - Одиторски доклад върху ГФО с общо предназначение

Към настоящия доклад е приложен текстът на изданието от нас одиторски доклад върху ГФО с общо предназначение, изготвен съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит. Оригиналният доклад е неразделна част от ГФО с общо предназначение.



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМНИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА ДОГОВОРЕН ФОНД „ДСК ИМОТИ“

Доклад върху финансовите отчети

Ние извършихме одит на приложените финансови отчети на Договорен фонд „ДСК ИМОТИ“ (Фонда), включващи счетоводния баланс към 31 декември 2008 година, отчет за доходите, отчет за изричните потоци и отчет за измененията в нетните активи за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на Ръководството за Финансовите Отчети

Ръководството на Фонда носи отговорността за изготвянето и достоверното представяне на тези финансови отчети в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приложими в Европейския Съюз. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддръжане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на грешки или измами; подбор и прилагане на подходящи счетоводни политики, както и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които да са разумни с оглед на конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху тези финансови отчети, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с изискванията на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти изискват да спазваме етични принципи и да планираме и проведем одита така, че да се убедим с разумна степен на сигурност доколко финансовите отчети не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия.

Одитът включва извършване на процедури, с цел получаване на одит доказателства относно сумите и оповестяванията във финансовите отчети. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително и за оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовите отчети, които се дължат на грешки или измами. При оценката на тези рискове одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовите отчети от страна на Фонда, с цел да разработи одит процедури, които са подходящи спрямо обстоятелствата, но не и с цел да изрази мнение върху ефективността на системата за вътрешен контрол на Фонда. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне на финансовите отчети.

Считаме, че получените от нас одит доказателства са подходящи и достатъчни за предоставянето на база за изразяване на нашето одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение, финансовите отчети дават вярна и честна представа за финансовото състояние на Договорен фонд „ДСК Имоти“ към 31 Декември 2008 година, както и за финансовия резултат от неговата дейност и неговите парични потоци за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приложими в Европейския Съюз.

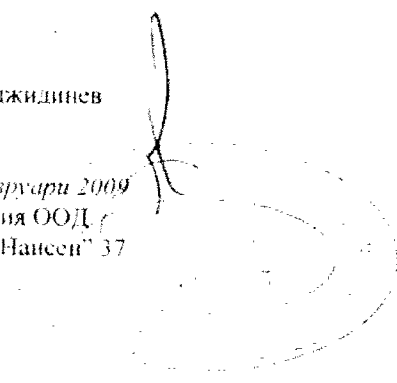
Доклад върху други правни и пазарни изисквания

Годишен отчет за дейността на Фонда съгласно изискванията на чл. 33 от Закона за счетоводството

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние също така докладваме, че историческата финансова информация изготвена от Ръководството и представена в годишния отчет за дейността на Фонда, съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет на Фонда към и за годината завършваща на 31 декември 2008 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен на 24 февруари 2009 г., се носи от Ръководството на Фонда.

Красимир Халжидинов
Управител

София, 24 февруари 2009
КПМГ България ООД
ул. "Фридьоф Хансен" 37
София 1142
България



Маргарита Голева
Регистриран одитор

