

Договорен фонд „ДСК Имоти”

Отчет за дейността и Годишни
финансови отчети за годината,
приключваща на 31 декември 2008



ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ 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, отчета за доходите, отчета за паричните потоци и отчета 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 в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), приложими в Европейския Съюз. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане 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, основащо 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 надзорни 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 Хаджинев
Управител

София, 24 февруари 2009
КПМГ България ООД
ул. "Фритъф Нансен" 37
София 1142
България



Маргарита Голева
Регистриран одитор




СЧЕТОВОДЕН БАЛАНС
към 31 декември 2008

<i>В хиляди лева</i>	Прил.	2008
АКТИВИ		
Парични средства	5	121
Финансови активи за търгуване	6	87
Общо активи		<u>208</u>
ПАСИВИ		
Текущи задължения	7	1
Общо пасиви		<u>1</u>
Нетни активи принадлежащи на инвеститорите в дялове	8	<u>207</u>
Нетна стойност на активите на дял (в лева)		<u><u>0.76739</u></u>

Приложенията, представени на страници от 6 до 28 са неразделна част от финансовите отчети


Петко Кръстев
Изпълнителен Директор на
„ДСК Управление на активи“ АД




Димитър Тончев
Прокурист на
„ДСК Управление на активи“ АД

Красимир Хаджидинов
Управител
КПМГ България ООД



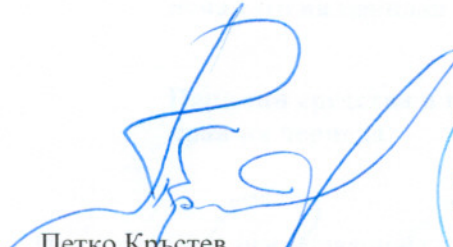

Маргарита Голева
Регистриран одитор




ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ
за периода от 10 март до 31 декември 2008

<i>В хиляди лева</i>	Прил.	2008
Приходи от лихви		8
Приходи/Разходи от операции с финансови активи за търгуване, нетно	9	(88)
Приходи от дивиденди		16
Разходи за външни услуги	10	(11)
Други разходи		(1)
Печалба преди данъчно облагане		(76)
Данъци		-
Нетна печалба		(76)

Приложенията, представени на страници от 6 до 28 са неразделна част от финансовите отчети


Петко Кръстев
Изпълнителен Директор на
„ДСК Управление на активи” АД




Димитър Тончев
Прокурист на
„ДСК Управление на активи” АД

Красимир Хаджидинов
Управител
КПМГ България ООД



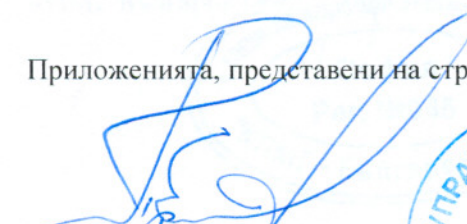
Маргарита Голева
Регистриран одитор



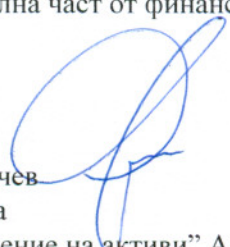
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за периода от 10 март до 31 декември 2008

<i>В хиляди лева</i>	2008
Парични потоци от оперативна дейност	
Покупка/Продажба на финансови активи	(174)
Лихви и комисионни	(7)
Получени дивиденди	16
Нетни парични потоци за оперативна дейност	(165)
Парични потоци от финансова дейност	
Постъпления от емисия на собствени дялове	711
Плащания за обратно изкупуване на собствени дялове	(425)
Нетни парични потоци от финансова дейност	286
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	121
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	-
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	121

Приложенията, представени на страници от 6 до 28 са неразделна част от финансовите отчети


 Петко Кръстев
 Изпълнителен Директор на
 „ДСК Управление на активи“ АД




 Димитър Тончев
 Прокуриснт на
 „ДСК Управление на активи“ АД

Красимир Хаджидинев
 Управител
 КПМГ България ООД



Маргарита Голева
 Регистриран одитор



**ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В НЕТНИТЕ АКТИВИ, ПРИНАДЛЕЖАЩИ НА
ИНВЕСТИТОРИТЕ В ДЯЛОВЕ**
за периода от 10 март до 31 декември 2008

В хиляди лева

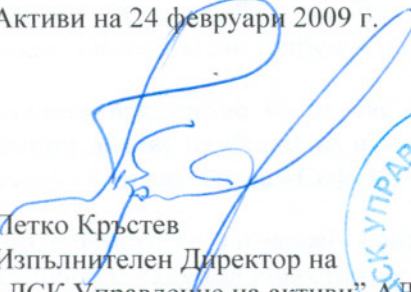
Прил.

2008

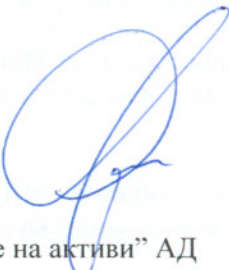
Салдо към 10 март		-
Нетна (загуба) за годината		(76)
Емитиране на дялове през периода	8	710
Обратно изкупуване на дялове през периода	8	(427)
Салдо към 31 декември		<u>207</u>

Приложенията, представени на страници от 6 до 28 са неразделна част от финансовите отчети

Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество ДСК Управление на Активи на 24 февруари 2009 г.


Петко Кръстев
Изпълнителен Директор на
„ДСК Управление на активи“ АД




Димитър Тончев
Прокурист на
„ДСК Управление на активи“ АД

Красимир Хаджинев
Управител
КПМГ България ООД



Мargarита Голева
Регистриран одитор



ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

1. Обща информация

Договорен фонд “ДСК Имоти” (ДФ „ДСК Имоти” или „Фондът”) представлява колективна инвестиционна схема от отворен тип и издава/продава дялове, предоставящи еднакви права на техните притежатели.

Ръководството на Управляващо дружество “ДСК Управление на активи” АД (“Управляващото Дружество” или “Ръководството”) организира и управлява дейността на ДФ “ДСК Имоти” на база Разрешение № 58-ДФ/07.02.2008 на Комисията за финансов надзор (“КФН”), както и одобрени от нея Проспект и Правила на Фонда.

УД „ДСК Управление на активи” АД е сключило договор с ТБ “Алианц България” АД - Банка-Депозитар, съгласно изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа (“ЗППЦК”) на 01 октомври 2007.

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.

Публичното предлагане на дялове на Фонда започва на 07 март 2008 г., като първоначално записаните дялове на Фонда са извършени на 10 март 2008. Търговията с дяловете на Фонда на “Българска фондова борса - София” АД започва на 25 март 2008.

ДФ „ДСК Имоти” е договорен фонд по смисъла на чл. 164а от ЗППЦК. Фондът е колективна инвестиционна схема за инвестиране и управление на парични средства на финансовите пазари.

Инвеститорите предоставят парични средства, срещу които получават дялове на Фонда. Броят дялове, притежавани от инвеститора, удостоверява каква част от общия размер на активите на Фонда притежава собственикът им. По искане на притежателите на дялове, Фондът изкупува обратно своите дялове по цена, базирана на нетната стойност на активите му. Броят дялове на Фонда е променлива величина съгласно закона и може да се изменя всеки работен ден в зависимост от издадените и обратно изкупените дялове.

Притежателите на дялове на Фонда имат:

- Право на обратно изкупуване на дяловете;
- Право на информация;
- Право на ликвидационен дял.

Фондът е неперсонифицирано дружество по смисъла на Закона за задълженията и договорите и не е юридическо лице. Фондът представлява обособено имущество за инвестиране на набраните парични средства в различни финансови инструменти чрез разпределение на риска и в съответствие с инвестиционната стратегия, описана в Проспекта и в Правилата на Фонда.

Дейността на Фонда, включително управлението на активите му, се осъществява от Управляващо дружество, което е лицензирано и контролирано постоянно от Комисията за финансов надзор.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

2. База за изготвяне

Приложими стандарти

Настоящите годишни финансови отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз. Списък на приложимите стандарти е представен в приложение 15.

База за изготвяне

Финансовите отчети са изготвени на базата на историческата стойност, с изключение на:

- деривативни финансови инструменти, които се отчитат по справедлива стойност
- финансови активи и пасиви за търгуване, които са представени по справедлива стойност

Функционална валута и валута на представяне

Тези финансови отчети са представени в Български лева (BGN), закръглени до хиляда. Българският лев е функционалната валута на ДФ „ДСК Имоти”

Използване на оценки и допускания Финансовият отчет е представен в хиляди български лева и е изготвен на принципа на начисляването при спазване на принципа за действащото предприятие и на принципа на историческата цена, с изключение на финансовите активи за търгуване, които се отчитат по справедлива стойност.

Изготвянето на годишните финансови отчети в съответствие с приложимите счетоводни стандарти изисква ръководството да прави счетоводни предположения и приблизителни счетоводни преценки, които оказват влияние при определяне стойността на активите и пасивите, приходите и разходите към датата на изготвяне на годишния финансов отчет. Въпреки, че тези преценки са базирани на най-пълното познаване на наличната информация за текущите събития и действия от страна на ръководството, реалните резултати могат да бъдат различни от направените оценки и допускания.

Приблизителните счетоводни оценки и съответните съществени допускания се проверяват текущо. Резултатите от промяна в приблизителните счетоводни оценки се признават в периода, в който е направена промяната, както и във всеки бъдещ засегнат период.

По-детайлна информация относно използването на приблизителни счетоводни оценки и преценки при прилагането на счетоводните политики, имащи имат най-съществен ефект върху сумите признати във финансовите отчети, е представена в приложение 13.

Разходите и приходите на Фонда се начисляват ежедневно, съгласно принципа за текущо начисляване, и във връзка с необходимостта на Фонда от ежедневно изготвяне на нетна стойност на активите.

3. Счетоводни политики

Финансови приходи и разходи

Основните финансови приходи на Фонда са от лихви от банкови влогове и лихвоносни ценни книжа, от преценка на ценни книжа и от реализирани печалби от сделки с ценни книжа.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

3. Счетоводни политики (продължение)

Финансови приходи и разходи (продължение)

Приходите от лихви се признават текущо в отчета за доходите на Фонда, пропорционално на времевата база, чрез метода на ефективния доход от актива.

Разликите от промените в оценката на финансовите инструменти спрямо пазарната им цена, както и разликата между отчетната стойност и продажната цена на финансовите инструменти при сделки с тях, се признават като текущи приходи или разходи от операции с инвестиции.

Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват в лева при първоначалното им счетоводно отразяване, като към сумата в чуждестранна валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката. Паричните позиции в чуждестранна валута се преоценяват ежедневно по централния курс на БНБ за текущия работен ден. От 1 януари 1999 българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро. БНБ определя обменния курс на лева към другите валути като прилага курса на евро към съответната валута, котиран на международните пазари.

Парични средства

Паричните средства по банкови влогове (безсрочни и срочни) в български лева се отчитат по номиналната им стойност, като това са също така и компонентите на пари и парични еквиваленти за целите на отчета за паричните потоци.

Разходи, свързани с инвестицията в дялове на Фонда

Разходите, свързани с инвестицията в дялове на Фонда са:

- Разходи, които се поемат пряко от конкретния инвеститор/притежател на дялове при покупка и обратно изкупуване на дялове (“Транзакционни разходи”):
 - Разходите за емитиране (включени в емисионната стойност) са в размер на 0.30% от нетната стойност на активите на дял.
 - Разходите за обратно изкупуване (включени в цената за обратно изкупуване) са в размер на 0.30% от нетната стойност на активите на дял.
- Годишните разходи за 2008, във връзка с дейността на Фонда (“Оперативни разходи”), които се поемат косвено от всички негови притежатели на дялове, включително такса за управление на активите, възнаграждение на банката - депозитар, комисионни на инвестиционни посредници и други разходи са 4.07% от средната годишна нетна стойност на активите на Фонда.

Данъци

Фондът, като вид колективна инвестиционна схема, допусната до публично предлагане в Република България, ползва преференциално данъчно третиране: неговата печалба не се облага с корпоративен данък.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

3. Счетоводни политики (продължение)

Определяне нетната стойност на активите на Фонда (продължение)

ДФ “ДСК Имоти” спазва Правила за оценка на портфейла и за определяне на нетната стойност на активите, одобрени от Комисията за финансов надзор. Разработената методология за определяне на нетната стойност на активите на Фонда се основава на:

- съответните разпоредби на счетоводното законодателство;
- съответните разпоредби на ЗППЦК и нормативните актове по неговото прилагане;
- съответните разпоредби от Правилата и Проспекта на Фонда;
- приложението на общоприети оценъчни методи.

Нетна стойност на активите на един дял е основа за определяне на емисионната стойност и цената за обратно изкупуване на дяловете на ДФ “ДСК Имоти” за всеки работен ден. Нетната стойност на активите на Фонда се изчислява като от стойността на всички активи се извади стойността на текущите задължения.

Финансови активи за търгуване

Финансовите активи за търгуване се оценяват по справедлива стойност, която е пазарната им цена във всички случаи, когато такава може да се определи надеждно. Когато активите нямат пазарна цена, справедливата стойност се определя чрез използване на оценъчни модели, дефинирани в правилата на Фонда.

Първоначално признаване

Финансовите инструменти се признават в момента, в който Фондът стане страна по договор, свързан с финансов инструмент, като относно финансовите активи се прилага метод на отчитане „дата на уреждане” на сделката.

Първоначална оценка

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата стойност, която в повечето случаи е стойността на платените парични средства и съответните разходи по сделката.

Класификация

С оглед максимална защита на интересите на инвеститорите и за отчитане на пазарните условия, придобитите финансови активи се класифицират като “финансови активи, държани за търгуване”.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

3. Счетоводни политики (продължение)

Последваща оценка

След първоначалното признаване, Управляващото дружество извършва последващата оценка на активите на Фонда всеки работен ден в съответствие с приетите Правила за оценка на портфейла и за определяне на нетната стойност на активите на Фонда. Правилата регламентират реда и начина за последваща оценка, източниците и системите за събиране на информация.

Отписване

Финансов актив се отписва на датата на вальора, на която Фонда губи контрол върху договорните права, включващи актива. Това може да стане при погасяване, изтичане или прехвърляне на договорните условия.

Финансов пасив се отписва при погасяване на договорните условия. Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, се отписват на деня на уреждане.

Текущи задължения

Текущите задължения се оценяват по стойността на тяхното възникване, по която се очаква да бъдат погасени в бъдеще.

Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО) и разяснения (КРМСФО), одобрени за прилагане от Европейската комисия, които още не са в сила към балансовата дата

Редица нови стандарти, промени към съществуващи стандарти и интерпретации все още не са влезнали в сила към 31 декември 2008 г., и не са приложени при изготвянето на този финансов отчет:

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

3. Счетоводни политики (продължение)

Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО) и разяснения (КРМСФО), одобрени за прилагане от Европейската комисия, които още не са в сила към балансовата дата (продължение)

- Допълнение към МСФО 2 *“Плащания на база акции – условия за преминаване и прекратяване”* (в сила от 1 януари 2009 г.). Промените разясняват дефиницията на условия за придобиване, въвеждайки концепцията за условията за непридобиване. Тези условия следва да намерят отражение в справедливата стойност на датата на споразумяването и невъзможността да се изпълнят условията за непридобиване най-общо се считат за прекратяване. Допълнението към МСФО 2 ще стане задължително за финансовите отчети за 2009 г. с ретроспективно прилагане. Ръководството счита, че допълнението към МСФО 2 няма да има ефект за Фонда доколкото Фонда няма планове свързани с плащания на база акции.
- МСФО 8 – *“Оперативни сегменти”* (в сила от 1 януари 2009 г.). Стандартът изисква оповестяване на сегменти на база на компоненти на Групата, които ръководството наблюдава при вземане на оперативни решения. Оперативните сегменти са компоненти от Групата, за които е налична самостоятелна финансова информация, която се преглежда периодично от лице с ръководни функции при вземане на оперативни решения, при преценка как да се разпределят ресурсите и при оценка на представянето. Управляващото дружество на фонда счита, че стандарта няма да има ефект върху финансовите резултати или собствения капитал, и няма да промени значително представянето и оповестяването на оперативни сегменти във финансовите отчети.
- Ревизиран МСС 1 *“Представяне на финансовите отчети”* (в сила за годишните периоди започващи на или след 1 януари 2009 г.). Ревизирият стандарт изисква информацията във финансовите отчети да бъде обобщена въз основа на сходни характеристики. Стандартът въвежда понятието отчет за всеобхватните доходи. Елементите на отчета за доходите и компонентите на отчета за всеобхватните доходи, могат да бъдат представени или в един отчет за всеобхватните доходи (ефективно обединяващ отчета за доходите и всички промени в капитала от трансакциите с не-собственици), или в два отделни отчета (отделен отчет за доходите, следван от отделен отчет за всеобхватните доходи).
Дружеството обмисля дали да представя един отчет за всеобхватните доходи, или два отчета.
- Ревизиран МСС 23 – *“Разходи по заеми”* премахва възможността всички разходи по заеми да се отчитат като разход в момента на възникване и изисква предприятията да капитализират разходите по заеми директно свързани с придобиването, строителството или производството на отговарящ на условията актив, като част от себестойността на актива. Ревизирият МСС 23 става задължителен за финансовия отчет на Фонда за 2009 г. и ще предизвика промяна в счетоводната политика на Фонда.

Според преходните разпоредби, Управляващото дружество на фонда ще приложи ревизирия МСС 23 за активите отговарящи на условията, за които капитализирането на разходи по заеми започва на, или след ефективната дата.

- КРМСФО 13 – *“Клиентски програми за лоялност”* засяга отчитането от предприятия, които са въвели или участват в програми за лоялност на клиентите им. Отнася се за програми за лоялност на клиентите, при които клиентите могат да разменят натрупани кредити за награди като безплатни или с намалена цена стоки и услуги. Тези предприятия

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

3. Счетоводни политики (продължение)

Международни стандарти за финансова отчетност (МСФО) и разяснения (КРМСФО), одобрени за прилагане от Европейската комисия, които още не са в сила към балансовата дата (продължение)

следва да заделят част от постъпленията от първоначалната продажба като кредити за награди и да признават постъпленията като приходи едва след като са изпълнили задължението си. КРМСФО 13 е приложим за първи път за финансовия отчет на Фонда за 2009 г., и Ръководството счита, че няма да има значим ефект върху финансовия отчет.

Ръководството счита, че е от значение да отбележи следните ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към датата на баланса участват в общата рамка на МСФО одобрени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), но които все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети под внимание от Фонда при изготвянето на този финансов отчет:

- 35 подобрения към общо 24 МСФО и МСС (2008)
- Ревизиран МСФО 3 “Бизнес комбинации” (2008)
- Ревизиран МСФО 1 – “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане”
- Промени към МСФО 1 и МСС 27, засягащи цена на инвестиция в дъщерно предприятие, в съвместно предприятие или в асоциирано предприятие
- Промени към МСС 32 и МСС 1 засягащи опции за продажба на финансови инструменти и задължения възникващи при ликвидация
- Промени към МСС 39, засягащи допустим предмет на хеджиране и преходни разпоредби
- КРМСФО 12 – “Споразумения за концесии на услуги”
- КРМСФО 15 – “Споразумение за изграждане на недвижими имоти”
- КРМСФО 16 – “Хедж на нетна инвестиция в чуждестранна операция”
- КРМСФО 17 – “Разпределяне на непарични активи на собственици”

Към датата на изготвяне на настоящите финансови отчети, ръководството на Управляващото Дружество на фонда счита, че бъдещото прилагане на посочените ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, когато те бъдат одобрени от Европейската комисия за прилагане в Европейския Съюз, не би имало значим ефект върху финансовите отчети на Фонда.

4. Инвестиционна стратегия

Инвестиционната стратегия на ДФ „ДСК Имоти” предвижда реализирането на капиталови печалби, приходи от дивиденди, както и текущи доходи от дългови ценни книжа и други финансови инструменти. За постигане на инвестиционните цели ще се прилага стратегия за активно управление на неговия портфейл от финансови инструменти и парични средства.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

4. Инвестиционна стратегия (продължение)

Основни инвестиционни цели на Фонда са (представени в следния приоритет):

- нарастване стойността на инвестициите в дялове на Фонда посредством реализиране на максимален възможен доход при поемане на умерен до висок риск;
- осигуряване ликвидност на инвестициите в дялове на Фонда.

С оглед постигане на инвестиционните цели на ДСК Имоти, Управляващото Дружество инвестира набраните средства на Фонда преимуществено в акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, допуснати до или търгувани на регулиран пазар в Република България или в чужбина. Фондът ще инвестира и в дългови ценни книжа с потенциал за растеж на цените и инструменти с фиксирана доходност предимно с цел поддържане на ликвидност и в моменти на пазарни сътресения.

По-конкретно, активите на Договорния фонд се инвестират в следните групи ценни книжа и в рамките на долупосочените максимални проценти: .

1. акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти и други ценни книжа, еквивалентни на акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в Република България – до 90 на сто от активите на Фонда;

2. акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти и други ценни книжа, еквивалентни на акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 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 – до 50 на сто от активите на Фонда;

3. Общо до 60 на сто от активите на Фонда в:

а) ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани от Република България или друга държава членка;

б) 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,

в) ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани или гарантирани от лицата по б. “б” (без тези по б. “а”), и допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 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;

г) 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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

4. Инвестиционна стратегия (продължение)

трета държава, при условие че е обект на благоразумни правила, които Заместник-председателят смята за еквивалентни на тези съгласно правото на Европейския съюз;

4. Общо до 20 на сто от активите на Фонда в:

а) 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 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;

б) 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;

5. корпоративни облигации и други дългови ценни книжа и инструменти на паричния пазар извън тези по т. 3 и т. 4, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 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 – до 40 на сто от активите на Фонда;

6. дългови ценни книжа извън тези по т. 3 и т. 4, допуснати до търговия или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в държава членка, или в трета държава, съгласно списък, одобрен от Заместник-председателя – до 20 на сто от активите на Фонда;

7. акции и дялове на други колективни инвестиционни схеми, инвестиращи в акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, 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 - до 10 на сто от активите на Фонда;

8. 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 – до 30 на сто от активите на Фонда;

9. общо до 20 на сто от активите на Фонда в 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, както и отговарящи на следните условия:

а) 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;

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

4. Инвестиционна стратегия (продължение)

б) издадени от емитенти, различни от тези по чл. 195, ал. 1, т. 8, буква “а”, “б” и “в” ЗППЦК, отговарящи на критерии, определени от Заместник-председателя, гарантиращи, че инвестициите в тези инструменти са обект на защита, еквивалентна на защитата, на която подлежат инвестициите по чл. 195, ал. 1, т. 8, буква “а”, “б” и “в” ЗППЦК и 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 подобрене, осигурено от финансова институция, отговаряща на изискванията по буква “а”.

10. 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 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, и/или деривативни финансови инструменти, търгувани на извънборсови пазари, отговарящи на условията по чл. 195, ал. 1, т. 7, б. “а” и “б” ЗППЦК – до 10 на сто от активите на Фонда;

11. други, допустими съгласно чл. 195, ал. 1 ЗППЦК финансови инструменти – до 10 на сто от активите на Фонда;

12. други финансови инструменти, извън посочените в т. 1 - 11, включително такива, които не са допуснати до и/или търгувани на регулиран пазар, както и финансови индекси, лихвени проценти, валута и валутни курсове, доколкото е разрешено от закона – до 10 на сто от активите на Фонда.

Управляващото дружество не може да инвестира повече от 90 на сто от активите на Договорния Фонд общо във финансови инструменти по т. 1 и 2.

Договорният Фонд не може да придобива ценни (благородни) метали и сертификати върху тях.

5. Парични средства

<i>В хиляди лева</i>	2008	% от общата стойност на активите
Безсрочни банкови влогове, в лева	91	43.75
Срочни банкови влогове, в лева	30	14.42
Общо	121	58.17

Няма блокирани суми и други ограничения за ползване на паричните средства на Фонда.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

6. Финансови активи за търгуване

<i>В хиляди лева</i>	2008	% от общата стойност на активите
Корпоративни облигации	10	4.81
Акции	77	37.02
Обща стойност на ценните книжа	87	41.83

Корпоративни облигации

<i>В хиляди лева</i>	2008	% от общата стойност на активите
Корпоративни облигации, деноминирани в евро	10	4.81
Обща стойност на корпоративните облигации	10	4.81

Към 31 декември 2008 Фондът притежава 1 емисия корпоративна облигация с фиксиран лихвен процент, шестмесечни купонни плащания и остатъчен матуритет над 1 година.

Акции

<i>В хиляди лева</i>	2008	% от общата стойност на активите
Акции, деноминирани в лева, в т.ч.:		
акции - АДСИЦ	77	37.02
Общо	77	37.02

7. Текущи задължения

<i>В хиляди лева</i>	2008
Задължения към Управляващото дружество, банката - депозитар и инвестиционни посредници	1
Общо	1

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

8. Дялове в обръщение

	2008
<i>Брой дялове</i>	
Състояние към 10 март	-
Емитирани дялове през периода	708 004
Обратно изкупени дялове през периода	(437 981)
Състояние към 31 декември	<u>270 023</u>

9. Приходи/ Разходи от операции с финансови активи за търгуване, нетно

<i>В хиляди лева</i>	2008
Приходи от операции с финансови активи	281
Разходи по операции с финансови активи, в т.ч.	(369)
<i>комисионни на инвестиционни посредници при продажба</i>	-
Общо	<u>(88)</u>

Комисионните на инвестиционните посредници при покупка на ценни книжа се включват в цената им на придобиване.

10. Разходи за външни услуги

<i>В хиляди лева</i>	2008
Възнаграждение на Управляващото дружество за управление на дейността на Фонда	7
Възнаграждение на банката - депозитар за депозитарни услуги	4
Общо	<u>11</u>

Годишното възнаграждение за 2008 на Управляващото дружество е 2.19% от средната годишна стойност на нетните активи на Фонда.

11. Оповестяване на свързани лица

ДФ „ДСК Имоти“ е обособено имущество без органи на управление и неговото управление се осъществява от Управляващо дружество „ДСК Управление на активи“ АД.

Акционери на „ДСК Управление на активи“ АД са:

- „Банка ДСК“ ЕАД, част от ОТП Груп – 66%;
- ОТП „Фонд Мениджмънт“ Лтд., част от ОТП Груп – 34%.

„ДСК Управление на активи“ АД е контролирано от „Банка ДСК“ ЕАД и непряко от ОТП Банк, Унгария (ОТП Банк е едноличен собственик на капитала на „Банка ДСК“ ЕАД). Другият акционер в Управляващото дружеството - ОТП „Фонд Мениджмънт“ Лтд. е също контролирано от ОТП Банк. Свързани лица са и всички други дружества от групата на ОТП Банк.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

11. Оповестяване на свързани лица (продължение)

Към 31 декември 2008 свързаните лица с „ДСК Управление на активи” АД, притежаващи дялове на Фонда са както следва:

Свързано лице	31 декември 2008 <u>Брой дялове</u>
ПОК „ДСК-Родина” АД	69 339

12. Оповестяване на политиката по управление на риска

Основна рамка

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.

Договорен фонд „ДСК Имоти” е с умерен до висок рисков профил. Портфейлът от инвестиции на фонда включва дългови и капиталови ценни книжа, както и инвестиции в дялове на други колективни инвестиционни схеми. Разпределението на инвестициите по типове финансови инструменти се осъществява съгласно инвестиционната политика на Фонда от портфолио мениджърите. В резултат на естеството, характеристиката и инвестиционната дейност на фонда, вложените средства са изложени на рискове, свързани с финансовите инструменти и пазарите, в които се инвестира.

Основните рискове са:

- пазарен риск
- ликвиден риск
- кредитен риск
- операционен риск

Политиката за управление на риска на Фонда има за цел да осигурява ежедневното следене и оценка на рисковите фактори, оказващи влияние върху активите на Фонда и да ограничи и минимизира възможните негативни ефекти върху дейността на Фонда. Системата за управление на риска на Фонда се основава на целево-изградена организационна структура в управляващото дружество и Правила за управление на риска на договорните фондове, организирани от него. Правилата регламентират методите за идентифициране, анализ и измерване на рисковете, определят лимити и контролни механизми, дефинират нива на отговорности/вземане на решения от страна на Управляващото дружество:

- Управителен съвет
- Изпълнителен директор
- Риск мениджър/Отдел по Управление на Риска

Фондът инвестира в ценни книжа допуснати до, или търгувани на регулирани пазари, както и в извънборсови инструменти. Фондът заема само дълги позиции.

Всички финансови инструменти носят риск от загуба. Този риск се управлява посредством внимателен подбор на ценните книжа съгласно определени лимити. Максималният риск за финансовите инструменти се определя от справедливата им стойност. Всички пазарни позиции на Фонда и рисковете, свързани с тях се следят на дневна база. В допълнение се

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

12. Оповестяване на политиката по управление на риска (продължение)

изготвят и месечни отчети, които се представят за разглеждане на УС, НС и отдел „Вътрешен контрол” на Управляващото дружество.

Пазарен риск

Пазарният риск е рискът от настъпване на бъдещи промени в пазарните условия (като лихвени проценти, валутни курсове, позиционен риск / цени на капиталови инструменти (ценови риск) и кредит спред), които могат да намалят пазарната стойност на финансовите активи и съответно нетните приходи от дейността.

Управляващото дружество управлява инвестициите на Фонда, отчитайки променящите се пазарни условия. Целта при управлението на пазарния риск е контрол на разумна / приемлива рискова експозиция с оглед оптимизиране на доходността.

Договорен фонд „ДСК Имоти” има умерен до висок рисков профил. Основните цели на инвестиционната политика на договорния фонд са:

- Нарастване стойността на инвестициите на притежателите на дялове във Фонда, посредством реализиране на максимален възможен доход при поемане на умерен до висок риск;
- Осигуряване на ликвидност – поддържане на ликвидни активи в рамките на ограниченията за инвестиране от договорния фонд, предвидени по закон и/ или посочени в Проспекта на договорния фонд, които да осигуряват нормалното функциониране на Фонда по отношение на задължителното обратно изкупуване на дялове в определените срокове и разпределение на печалбата сред инвеститорите.

Пазарният риск, на който е изложен Фонда се следи на ежедневна база. Инструментите, в които инвестира Фонда, се подбират така, че инвестиционният портфейл да бъде максимално диверсифициран и защитен от неблагоприятни движения на цените на финансовите пазари, както и от съществена експозиция към индивидуален пазарен сектор/компания/емисия.

Валутен риск

Валутният риск възниква при инвестиране във финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Разпределението по валути на активите на фонда към края на 2008 е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2008	% от общата стойност на активите
Финансови активи, деноминирани в лева	198	95.19%
Финансови активи, деноминирани в евро	10	4.81%
Общо	208	100.00%

При действащия в България Валутен Борд и фиксирания курс на българския лев към еврото, Фондът не е изложен на съществени неблагоприятни последици от промяна на валутните курсове, тъй като инвестициите му са деноминирани изключително в български лева и евро. Съгласно Правилата за управление на риска на Фонда, валутният риск се измерва чрез историческа волатилност на валутния курс.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

12. Оповестяване на политиката по управление на риска (продължение)

Лихвен риск

Лихвен риск е рискът от загуба, дължаща се на колебания в бъдещите парични потоци или справедливата стойност на финансовите инструменти в резултат на промени в пазарните лихвени проценти.

Към датата на изготвяне на баланса Фондът няма лихвочувствителни пасиви, поради което основният лихвен риск носен от Фонда е свързан с опасността евентуалните бъдещи промени в лихвените равнища да рефлектират в понижаване на справедливата стойност на лихвоносните му финансови активи. По-долу са представена таблицата за лихвената чувствителност към 31.12.2008 г.

Към 31.12.2008	До 1 м.	От 1 до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 до 5 г.	Нелихвоносни	Общо
Активи						
Финансови активи	-	-	-	10	77	87
Парични средства	121	-	-	-	-	121
Общо активи	121	-	-	10	77	208
Текущи задължения (с матуритет до 1 м.)	-	-	-	-	1	1
Общо задължения	-	-	-	-	1	1

Експозиция към лихвения риск

Финансовите инструменти, които са основен източник на лихвен риск за Фонда са дълговите ценни книжа. При инструментите с фиксиран доход, рискът от обезценка се формира в резултат на промени в пазарните лихвени нива, докато при тези с плаваща лихва, рискът възниква в резултат на промени в лихвения индекс (EURIBOR, СОФИБОР), с който е обвързан съответния инструмент.

Управляващото дружество измерва лихвения риск посредством метода на модифицираната дюрация. Дюрацията се изчислява за всяка една книга по отделно, както и за целия портфейл от облигации.

В хиляди лева	2008	Модифицирана дюрация
С фиксирани купонни плащания	10	2.24
Общо	10	2.24

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

12. Оповестяване на политиката по управление на риска (продължение)

Анализ на чувствителността към лихвен риск

На базата на изчисленията за дюрацията се анализира и чувствителността на финансовите активи към определени стандартни лихвени сценарии. Стандартните сценарии, които се разглеждат за анализа на чувствителността към лихвен риск включват 100 базисни точки на паралелно нарастване и спад на всички криви на доходност и 50 базисни точки на нарастване и спад на кривите на доходност за периода над 12 месеца.

Паралелна промяна на лихвените нива със 100 базисни точки към 31 декември би увеличила (намалила) нетната стойност на активите на Фонда със сумите показани в таблицата по-долу. Анализът допуска, че всички други променливи, в т. ч. и валутните курсове са постоянни.

	2008	
	+100 bp	-100 bp
С фиксирани купонни плащания	(219.05)	219.05
Общо	(219.05)	219.05

Паралелна промяна на лихвените нива със 50 базисни точки за периода над 12 месеца към 31 декември би увеличила (намалила) нетната стойност на активите на Фонда със сумите показани в таблицата по-долу. Анализът допуска, че всички други променливи, в т. ч. и валутните курсове са постоянни.

	2008	
	+50 bp	-50 bp
С фиксирани купонни плащания	(109.53)	109.53
Общо	(109.53)	109.53

Ценови риск

Ценовият риск е рискът от спад в стойността на финансов инструмент или на портфейла от финансови активи, дължащ се на фактори различни от тези, възникващи от лихвен или валутен риск. Това могат да са фактори специфично отнасящи се до даден инструмент или неговия емитент, както и от общо-пазарни фактори, засягащи всички инструменти търгувани на съответния пазар (системен риск). Ценовият риск включва и кредит спред риск, който представлява рискът от спад в цената на дълговите инструменти поради увеличение на изискуемата рискова премия за конкретен емитент или общо-пазарно разширяване на кредитните спредове.

Тъй като всички финансови инструменти на Фонда се отчитат по справедлива стойност, всички промени в пазарните условия рефлектират върху нетните приходи от инвестиционна дейност.

Ценовият риск се управлява основно, чрез създаването и поддържането на диверсифициран портфейл от инструменти. Съгласно Правилата за управление на риска, моделът за измерване на ценовия риск на дяловете на колективни инвестиционни схеми в портфейла на Фонда е базиран на показатели за историческа волатилност, измерена чрез стандартно отклонение и експозиция.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

12. Оповестяване на политиката по управление на риска (продължение)

Ценови риск (продължение)

В следната таблица е представена общата стойност на финансовите инструменти, пораждащи ценови риск:

<i>В хиляди лева</i>	2008	% от общата стойност на активите
Акции	77	37.02%
Общо	77	37.02%

Специфичните рискови характеристики на отделните инструменти в портфейла от дялови ценни книжа се измерват и следят ежедневно, на база на статистически данни за движението на цените им за период от поне 1 година. За измерване на ценовия риск на портфейлно ниво, се изчислява и портфейлно стандартно отклонение. Стойността се пресмята ежедневно по метода на вариационно-ковариационната матрица на база относителните тегла на акциите в портфейла за съответния ден.

Съгласно инвестиционната политика, средствата на ДФ „ДСК Имоти” се инвестират преимуществено в акции на дружества със специална инвестиционна цел, което в голяма степен концентрира и риска в този сектор. Следващата таблица сравнява относителния риск на портфейла от акции на Фонда с този на индекса BGREIT, измерен чрез стандартно отклонение. Паралелно е представена и оценката за историческа волатилност на дяловете на Фонда:

	2008	
	σ	σ
	дневно	годишно
Портфейл от акции на Фонда	1.77%	28.00%
BGREIT	1.47%	23.29%
Дялове на Фонда	0.78%	12.40%

Като абсолютен измерител на риска на портфейла от акции се използва и VaR. VaR на портфейла е максималната възможна загуба, която би се реализирала за определен период от време при настъпването на негативни пазарни изменения с определена вероятност (доверителен интервал). Управляващото дружество изчислява VaR на портфейла от акции на фонда за 1 ден при 99% интервал на доверие. Използваният модел за пресмятане на VaR е параметричен, като се прилагат два подхода в статистическото отчитане на измененията в цените – стандартен и метод на експоненциално-претеглена плъзгаща се средна. Оценките и по двата метода се бек-тестват периодично и се представят в месечните отчети за риска.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

12. Оповестяване на политиката по управление на риска (продължение)

Ценови риск (продължение)

В следващата таблица е представена статистика на VaR за портфейла от акции на Фонда:

VaR (хил.лв.)	Стандартна	EWMA, $\lambda=0.94$
Към 31 декември 2008	587	809
Средна за периода	1 034	1 247
Максимална за периода	1 479	2 768
Минимална за периода	203	546

Тъй като VaR моделът се основава на определени предположения, това налага някои ограничения относно достоверността на оценката, като например:

- доверителният интервал не отчита възможностите за загуби с по-голяма честота и в по-голям размер извън него;
- използването на исторически данни като база за определяне на възможните разпределения на бъдещите резултати не винаги отразява всички възможни сценарии;
- VaR оценката зависи от общата стойност на портфейла за който се изчислява. При намаляване стойността на активите, VaR също намалява.

Кредитен риск

Кредитният риск е възможността от намаляване на стойността на позицията в определен финансов инструмент при неочаквани събития от кредитен характер свързани с емитентите на финансови инструменти, насрещна страна по борсови и извънборсови сделки, както и държавите, в които те извършват дейност.

Правилата за управление на риск на Фонда разграничават следните типове риск:

- *Контрагентен риск* - риск от неизпълнение на задълженията от насрещната страна по извънборсови сделки;
- *Сетълмент риск* - възможността Фонда да не получат насрещни парични средства или финансови инструменти от контрагент на датата на сетълмент, след като той е изпълнил задълженията по дадени сделки към този контрагент.
- *Инвестиционен кредитен риск* - рискът от намаляване на стойността на инвестицията в дадена дългова ценна книга поради кредитно събитие при емитента на този инструмент. Кредитно събитие включва обявяване в несъстоятелност, неплатежоспособност, съществена промяна в капиталовата структура, намаляване на кредитния рейтинг и др.

Дълговите ценни книжа, в които инвестира Фонда са на български емитенти и нямат официален кредитен рейтинг. Анализът на инвестиционния кредитен риск се извършва индивидуално за всеки отделен случай като се вземат предвид и конкретните пазарни обстоятелства. До голяма степен управлението на кредитния риск е обвързано и с лимитите за концентрация, определени за Фонда, които регламентират максимално допустима ниво на концентрация на инвестициите по емитенти и групи от емитенти.

Към края на периода няма съществени концентрации на кредитен риск по отделни емитенти.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

12. Оповестяване на политиката по управление на риска (продължение)

Ликвиден риск

Общия ликвиден риск представлява рискът в определен момент Фондът да не разполага с достатъчно ликвидни средства за изпълнението на своите задължения по обратно изкупуване на дялове, в резултат на което да възникне недостиг и се наложи продажба на активи или привличане на средства при неблагоприятни пазарни условия.

Фондът е длъжен да поддържа такава структура на активите и пасивите, която му позволява да осъществява безпрепятствено дейността си като погасява своевременно задълженията си на разумна цена без да се налага прибързана разпродажба на доходоносни активи. Фондът привлича средства посредством емисия на собствени дялове. Ликвидният риск може да възникне като следствие от ниската ликвидност на капиталовия пазар, както и при необичайно големи поръчки за обратно изкупуване на дялове, които могат да доведат до изчерпване на паричните средства на фонда. Управлението на ликвидността на Фонда се осъществява управляващото дружество, съгласно „Правила за поддържане и управление на ликвидните средства на договорен фонд, организиран и управляван от “ДСК Управление на активи” АД”. Пряката отговорност за управлението на ликвидността се осъществява от отдел “Управление на портфейли” и отдел “Счетоводство”.

Основните принципи, които Управляващото дружество следва при поддържането и управлението на ликвидните средства на Фонда са както следва:

- спазване на правилата, заложи в вътрешните документи на договорния фонд, както и изискванията за ликвидността, регламентирани във всички законови и подзаконовни нормативни актове, касаещи договорния фонд;
- постигане на оптимална диверсификация на инвестиционния портфейл;
- анализ и адекватно управление на паричните потоци;
- планиране на извънредните обстоятелства.

Спазването на изброените по-горе принципи имат за цел осигуряването на защита на правата и интересите на притежателите на дялове на Фонда, изпълнението и спазването на изискванията за ликвидността съгласно законите и вътрешно-нормативни актове, както и осигуряването на избягването на потенциалните ликвидни кризи.

Операционен риск

Операционният риск е рискът от директни или индиректни загуби, в резултат на човешки грешки, пропуски в системите и неподходящи процедури и контрол. Операционният риск може да бъде риск от операции, риск от информационните системи, риск от законодателство и вътрешна нормативна уредба, риск от човешки ресурси.

Операционният риск, обект на който е Фонда, произлиза от операционния риск, свързан с организацията и дейността на Управляващото дружество. В тази връзка, операционният риск се следи на ниво Управляващо дружество в съответствие с Правилата за управление на риск на фондовете и Правилата за управление на риска на УД „ДСК Управление на активи” АД.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

12. Оповестяване на политиката по управление на риска (продължение)

Операционен риск (продължение)

Операционния риск се регулира съгласно стратегиите за управление на видовете операционен риск, дефинирани в правилата. В допълнение, в управляващото дружество е приета и процедура за събиране на данни за оперативни-рискови събития и докладване на инциденти.

В съответствие с Правилата за управление на риска на Управляващото дружество на месечна база се изготвят отчети за характеристиката и нивото на риска, свързани с процесите и системите на Дружеството.

13. Приблизителни счетоводни оценки и допускания

Принципи за оценка по справедлива стойност

Справедливата стойност на финансовите инструменти се определя на база котировките на пазарни цени към датата на баланса, без да се включват разходите по осъществяване на сделката. Методите за определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти са подробно описани в Правилата за оценка на портфейла и за определяне на нетната стойност на активите на Фонда (Правилата за оценка).

В случай че такива котировки на пазарни цени не съществуват, справедливата стойност на финансовите инструменти се определя на база оценъчни математически методи или посредством техники на дисконтиране на паричните потоци. Справедливата цена на издадените от Република България ценни книжа, на български и чуждестранни облигации, допуснати до или търгувани на регулиран пазар, както и на облигации, които не се търгуват на регулиран пазар се извършва чрез прилагане на метода на дисконтираните парични потоци.

При определяне на норма на дисконтиране за издадените от Република България ценни книжа се прилага метода на линейната интерполация, като за основа се на изчисленията се използват цените на последните издадени емисии с матуритет най-близката предхождаща и най-близката следваща на търсената емисия. При определяне на справедливата цена на останалите облигации за нормата на дисконтиране се прилага настоящата доходност до падежа на ценни книжа със сходни характеристики (вид, условия на плащане и падеж), допуснати до или търгувани на регулирани пазари, коригирана с рискова премия, отразяваща риска на емитента или 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.

Справедливата цена на акции, се извършва по следните методи:

- метод на съотношението цена - печалба на дружества аналози;
- метод на нетната балансова стойност на активите;
- метод на дисконтираните нетни парични потоци.

Методите се прилагат в посочения по-горе ред. Когато даден метод не може да бъде използван, се преминава към следващия посочен. Методиката за изчисляване на справедливата цена на акции се определя в Правилата за оценка.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

13. Приблизителни счетоводни оценки и допускания (продължение)

Принципи за оценка по справедлива стойност (продължение)

Определянето на справедливата цена на правата се извършва, както следва: по цена, представляваща разликата между цената (определена съгласно начините за оценка, посочени в Правилата за оценка) на съществуващите акции на дружеството и емисионната стойност нановите акции от увеличението на капитала, умножена по съотношението на броя акции в едно право.

Справедливата цена на кол-опции и на пут-опции се определя по метода на Black-Scholes, а оценката на фючърси – чрез прилагане на формулата, посочена в Правилата за оценка.

Справедливата цена на инструментите на паричния пазар се извършва на база номинална стойност, натрупана лихва и капиталова печалба/загуба към момента на оценка, като методиката за тяхното изчисляване се определя в Правилата за оценка.

Инвестициите в дялове на други колективни инвестиционни схеми включително в случаите на временно спиране на обратното изкупуване, се извършва по последната обявена цена на обратно изкупуване, така както са публикувани от управляващите дружества на съответните договорни фондове или инвестиционни дружества.

14. Събития след датата на баланса

След датата на баланса не са настъпили събития с коригиращ и/или некоригиращ характер, които биха оказали влияние върху верността и пълнотата на представената във финансовия отчет информация или за които да е необходимо оповестяване в настоящия финансов отчет.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. Приложими счетоводни стандарти за 2008 година

МСФО 1	Прилагане за пръв път на Международните стандарти за финансови отчети
МСФО 2	Плащане на базата на акции
МСФО 3	Бизнес комбинации
МСФО 4	Застрахователни договори
МСФО 5	Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности
МСФО 6	Проучване и оценка на минерални ресурси
МСФО 7	Финансови инструменти: Оповестяване
МСС 1	Представяне на финансови отчети
МСС 2	Материални запаси
МСС 7	Отчети за паричните потоци
МСС 8	Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки
МСС 10	Събития след датата на баланса
МСС 11	Договори за строителство
МСС 12	Данъци върху дохода
МСС 14	Отчитане по сегменти
МСС 16	Имоти, машини и съоръжения
МСС 17	Лизинг
МСС 18	Приходи
МСС 19	Доходи на наети лица
МСС 20	Счетоводно отчитане на правителствени дарения и оповестяване на правителствена помощ
МСС 21	Ефекти от промените в обменните курсове
МСС 23	Разходи по заеми
МСС 24	Оповестяване на свързани лица
МСС 26	Счетоводство и отчитане на планове за пенсионно осигуряване
МСС 27	Консолидации и индивидуални финансови отчети
МСС 28	Инвестиции в асоциирани предприятия
МСС 29	Финансово отчитане при свръхинфлационни икономики
МСС 31	Дялове в съвместни предприятия
МСС 32	Финансови инструменти: оповестяване и представяне
МСС 33	Нетна печалба на акция
МСС 34	Междинно счетоводно отчитане
МСС 36	Обезценка на активи
МСС 37	Провизии, условни пасиви и условни активи
МСС 38	Нематериални активи
МСС 39	Финансови инструменти: признаване и оценяване
МСС 40	Инвестиционни имоти
МСС 41	Земеделие
КРМСФО 1	Промени в съществуващите задължения за извеждане от експлоатация, възстановяване и сходните с тях задължения

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. Приложими счетоводни стандарти за 2008 година (продължение)

КРМСФО 2	Дялове на членове в кооперации и сходни инструменти
КРМСФО 4	Определяне дали дадено споразумение съдържа лизинг
КРМСФО 5	Права на участие във фондове за извеждане от експлоатация и възстановяванена околната среда
КРМФСО 6	Задължения, възникващи от участие в специфичен пазар – отпадъчно електрическо и електронно оборудване
КРМСФО 7	Прилагане на подхода за преизчисление на финансовите отчети съгласно МСС 29 “Финансово отчитане при свърхинфлационни икономики”
КРМСФО 8	Обхват на МСФО 2
КРМСФО 9	Преразглеждане на внедрени деривативи
КРМСФО 10	Междинно финансово отчитане и обезценка
КРМСФО 11	МСФО 2 – Операции с акции в рамките на Групата и с обратно изкупени собствени акции
КРМСФО 12	Споразумения за концесии за услуги
КРМСФО 14	МСС 19 – Ограничения на активите на план с дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и тяхната взаимовръзка
ПКР 7	Въвеждане на еврото
ПКР 10	Държавна помощ – без специална връзка с оперативната дейност
ПКР 12	Консолидация – предприятия със специално предназначение
ПКР 13	Съвместно контролирани предприятия - непарични вноски от контролиращите съдружници
ПКР 15	Оперативен лизинг - стимули
ПКР 21	Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизуеми активи
ПКР 25	Данъци върху доходи - промени в данъчния статус на едно предприятие или неговите акционери
ПКР 27	Оценяване съдържането на операции, включващи правната форма на лизинг
ПКР 29	Оповестяване - споразумения на концесионна услуга
ПКР 31	Приход - бартерни сделки, включващи рекламни услуги
ПКР 32	Нематериални активи - разходи за интернет страници

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на Договорен Фонд „ДСК Имоти”
за 2008 година**

I. Развитие на дейността и състояние на ДФ „ДСК Имоти“

ДСК Имоти е договорен фонд по смисъла на чл. 164а от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК). Фондът е неперсонифицирано дружество по смисъла на Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), не е юридическо лице и представлява обособено имущество за инвестиране на набраните парични средства в различни финансови инструменти чрез разпределение на риска и в съответствие с инвестиционната стратегия, описана в Проспекта и в Правилата на Фонда.

ДСК Имоти няма управителни органи, като неговата дейност, включително управлението на активите му, се осъществява само от управляващо дружество, което действа от свое име и за сметка на Фонда, съгласно чл. 177а, ал. 1 от ЗППЦК.

С Решение № 168-ДФ/06.02.2008 г. на КФН „ДСК Управление на активи“ АД получи разрешение да организира и управлява дейността на Фонда, като публичното предлагане на неговите дялове започва на 07.03.2008 г., като първоначално записаните дялове на Фонда са извършени на 10.03.2008 г., а търговията на „Българска фондова борса - София“ АД – на 25.03.2008 г.

II. Инвестиционна дейност и политика

Инвестиционната дейност на ДСК Имоти се осъществяваше в съответствие с основните цели на Фонда (представени в следния приоритет):

- нарастване стойността на инвестициите в дялове на Фонда посредством реализиране на максимален възможен доход при поемане на умерен до висок риск;
- осигуряване на ликвидност на инвестициите на притежателите на дялове;

С оглед постигане на инвестиционните цели на ДСК Имоти, при нормални обстоятелства, Управляващото Дружество инвестира набраните средства на Фонда предимно в акции на български и чуждестранни дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, приети за търговия на регулиран пазар (между 40% и 90% от активите), но също така и в акции/дялове на български и чуждестранни колективни инвестиционни схеми, инвестиращи в акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, в корпоративни облигации на български емитенти, в ипотечни облигации, издадени от български банки и в банкови депозити. Конкретната структура на активите зависи от моментните пазарни условия и ще е динамична в границите на горепосочените ограничения.

За постигането на тези цели Управляващото Дружество следва активна инвестиционна стратегия на Фонда. При осъществяването на активната инвестиционна стратегия са избирани и най-подходящите за портфейла на Фонда ценни книжа въз основа на оценка за бъдещо им представяне.

1. Структура на активите на ДФ „ДСК Имоти”

Набраните средства от продажба на дялове на Фонда бяха инвестирани в съответствие с изискванията на закона, неговите Правилата и Проспект.

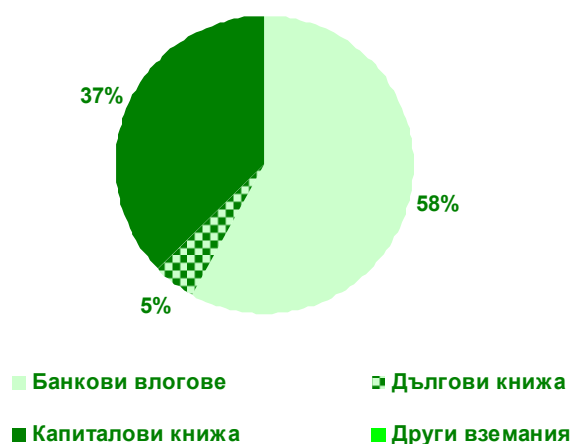
Към 31.12.2008 г. общия размер на активите на Фонда е 208,058.40 лв., като в това число се включват:

- Акции - от 11 публични дружества, спадащи към 1 сектора – 37.13%.
- Корпоративни облигации - на 1 емитента – 4.81%.
- Парични средства по банкови влогове – в две банки – 58.06%

Структурата на активите на ДФ „ДСК Имоти” към края на отчетния период, в стойностно изражение и като процент от общата стойност на активите, е както следва:

Активи	31.12.2008	
	лв.	%
Банкови влогове /общо/	120 794.06	58.06
Безсрочни банкови влогове, деноминирани в лева, в т.ч.: вземания по начислени лихви	90 539.12 65.45	43.52 0.03
Срочни банкови влогове, деноминирани в лева, в т.ч.: вземания по начислени лихви	30 254.94 49.08	14.54 0.02
Дългови ценни книжа /общо/	10 017.87	4.81
Корпоративни облигации, деноминирани в евро, в т.ч.: вземания по начислени лихви	10 017.87 238.72	4.81 0.11
Акции – АДСИЦ, деноминирани в лева	77 246.47	37.13
Общо активи	208 058.40	100.00

Структура на активите на ДСК Имоти
към 31.12.2008 г.



Разпределение на активите на Фонда

Активи	31.12.2008 (лв.)	31.12.2008 (%)
Финансови инструменти, търгувани на регулиран пазар, в т.ч.:	87 264.34	41.94%
търгувани на БФБ-София АД, в т.ч.	87 264.34	41.94%
капиталови	77 246.47	37.13%
дългови	10 017.87	4.81%
Общо финансови инструменти	87 264.34	41.94%
Банкови влогове	120 794.06	58.06%
Общо активи	208 058.40	100.00%

2. Структура на пасивите на ДФ „ДСК Имоти”

Към края на 2008 г. Договорният фонд има текущи задълженията в размер на 845.21 лв. и с матуритет до един месец, които представляват задължения към Управляващото Дружество, Банката Депозитар и инвестиционни посредници. Посочените задължения се начисляват ежедневно, съгласно Правилата за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите, одобрени от КФН. В задълженията към Управляващото Дружество се включват транзакционните разходи при емитиране/обратно изкупуване на дялове, поемани от инвеститорите.

Пасиви	31.12.2008	
	лв.	%
Задължения към Управляващото Дружество, в т.ч.:	452.71	53.56
(а) такса за управление на активите на Фонда	441.18	52.20
(б) транзакционни разходи	11.53	1.36
Задължения към Банката	380.00	44.96
Депозитар		
Задължения към инвестиционни посредници	12.50	1.48
Общо пасиви	845.21	100.00

3. Резултати от дейността

Приходи

В съответствие със структурата на портфейла, приходите на Фонда се формират от приходи от преценка на финансови активи, приходи от лихви по дългови ценни книжа и по банкови влогове и от приходи от операции с финансови активи.

Приходите от преценка на финансови активи и инструменти се формират от положителната преценка на финансовите активи и инструменти на база промяната в тяхната цена.

Приходите от операции с финансови инструменти са вследствие на по-високата цена при продажба на ценни книжа спрямо тяхната балансова стойност.

Приходите от съучастия се формират от получени дивиденди и във връзка с увеличение на капитала на емитенти.

Структурата на приходите на ДСК Имоти за отчетния период, в стойностно изражение и като процент от общата стойност на приходите, е както следва:

Приходи	10.03-31.12.08	
	лв.	%
Приходи от лихви, в т.ч.	8 042.19	2.64
(а) по банкови влогове	6 568.27	2.15
(б) по дългови ценни книжа	1 473.92	0.48
Приходи от преценка на финансови инструменти	280 602.71	91.97
Приходи от операции с финансови инструменти	531.45	0.17
Приходи от съучастия, в т.ч.:	15 939.93	5.22
дивиденди	15 939.93	5.22
Общо приходи	305 116.28	100.00

Разходи

Общо разходи

Структурата на разходите на ДСК Имоти за отчетния период, в стойностно изражение и като процент от общата стойност на разходите, е както следва:

Разходи	10.03-31.12.08	
	лв.	%
Разходи по преценка на финансови активи и инструменти *	367 168.74	96.37
Разходи по операции с финансови активи и инструменти	1 812.61	0.48
Други финансови разходи	878.96	0.23
Разходи за външни услуги	11 144.56	2.93
Разходи по валутни операции	0.23	0.00
Общо разходи	381 005.10	100.00

* Заб.: Комисионните на инвестиционните посредници при покупка на ценни книжа са включени в цената им на придобиване

Разходите по преценка на финансови активи и инструменти се формират от капиталова загуба – отрицателната преценка на ценните книжа на база промяната в тяхната цена.

Разходите за външни услуги се формират от възнаграждението на Управляващото Дружество (такса за управление на активите) и възнаграждението на Банката Депозитар за обслужващи и контролни функции.

Оперативни разходи

Тези разходи се приспадат от активите на ДСК Имоти и така косвено се поемат от всички притежатели на дялове. Те са вторият компонент разходи след транзакционните разходи при покупка/обратно изкупуване на дялове, които инвеститорът следва да има предвид инвестирайки в Договорния Фонд.

Представените по-долу разходи, като процент от средната НСА, преизчислени на годишна база са както следва:

- за периода **10.03-30.09.2008 г. – 4.07%**

Оперативни разходи	10.03-31.12.08	
	лв.	%
Възнаграждение на Управляващото Дружество	7 094.56	53.89
Комисионни на инвестиционни посредници	1 142.02	8.67
Възнаграждение на Банката Депозитар	4 050.00	30.76
Други финансови разходи	878.96	6.68
- банкови такси по преводни операции	78.40	0.60
- банкови такси, свързани с трансфер на ценни книжа	640.56	4.87
- други	160.00	1.22
Общо оперативни разходи	13 165.54	100.00

Данъчно третиране

ДФ „ДСК Имоти”, като вид колективна инвестиционна схема, допусната до публично предлагане в Република България ползва преференциално данъчно третиране:

- неговата печалба не се облага с корпоративен данък (*чл. 174 от Закона за корпоративното подоходно облагане*).
- управлението на дейността на ДСК Имоти, като вид колективна инвестиционна схема, е освободена финансова услуга и не подлежи на облагане с данък добавена стойност (*чл. 46, ал. 1, т. 6 от Закона за данък върху добавената стойност*).

Данъчно облагане на доходите на притежателите на дялове в Договорните Фондове

- Не подлежат на данъчно облагане доходите на местни физически лица или физически лица, установени за данъчни цели в държава – членка на Европейския съюз или в друга държава – членка на Европейското икономическо пространство от сделки с дялове на Фонда (реализирана капиталова печалба) в случаите на обратно изкупуване на дяловете или продажба на дяловете, извършени на регулиран български пазар на финансови инструменти.

При определяне на данъчния финансов резултат на юридическите лица, които подлежат на облагане по реда на ЗКПО, с тези доходи се намалява счетоводния финансов резултат. При загуба от сделки с дялове, лицата, които подлежат на облагане по реда на ЗКПО, ще следва да увеличат счетоводния си финансов резултат с отрицателната разлика между продажната и придобивната цена на дяловете. Когато дяловете са придобити на различни цени и впоследствие се продава част от тях, като не може да бъде доказано кои от тях се продават, цената на придобиване на дяловете е средно претеглената цена, определена въз основа на цената на придобиване на държаните дялове към момента на продажбата.

Тези доходи не се облагат и с данък при източника.

- Доходите от сделки с дялове на Фонда (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на 10 върху облагаемия доход.

Облагаемият доход е сумата от реализираните през годината печалби, определени за всяка конкретна сделка, намалена със сумата от реализираните през годината загуби, определени за всяка конкретна сделка. Реализираната печалба/загуба за всяка сделка се определя, като продажната цена се намалява с цената на придобиване на дяловете. Когато дяловете са придобити на различни цени и впоследствие се продава част от тях, като не може да бъде доказано кои от тях се продават, цената на придобиване на дяловете е средно претеглената цена, определена въз основа на цената на придобиване на държаните дялове към момента на продажбата.

4. Ликвидност

Поддържането и управлението на ликвидността се осъществява от Управляващото Дружество при спазване изискванията на Правилата за поддържане и управление на ликвидните средства на договорен фонд, организиран и управляван от „ДСК Управление на активи” АД, одобрени от КФН.

Управлението на ликвидността се извършва посредством:

1. Ежедневно следене и анализ на структурата на активите по видове и матуритет;
2. Ежедневно следене и анализ на структурата на пасивите по видове и матуритет;
3. Ежедневно следене на входящите и изходящите парични потоци;
4. Поддържане на оптимален размер на парични средства и други ликвидни активи с цел посрещане на задълженията на Фонда;
5. Разработване на стратегии за предотвратяване на кризисни ситуации.

През отчетния период Фондът постоянно разполагаше със значително повече ликвидни средства от минимално изискуемите, съгласно Наредба № 25 от 22.03.2006 г. на КФН за изисквания към дейността на инвестиционните дружества и договорните фондове (Наредба № 25).

А. Активи	31.12.2008 (лв.)
<hr/>	
I. Позиция активи	
1. Банкови влогове, в т.ч.	120 679.53
1.1 Безсрочни	90 473.67
1.2. Срочни до 3 месеца	30 205.86
2. Ценни книжа и дялове на КИС, с пазарна цена	87 025.62
3. Краткосрочни вземания	353.25
II. Общо съгласно чл.51, ал.1, т.1 от Наредба № 25 (1+2+3)	208 058.40
III. Общо съгласно чл.51, ал.1, т.2 от Наредба № 25 (1.1+1.2)	120 679.53

Б. Текущи задължения	31.12.2008 (лв.)
I. Позиция текущи задължения	
1. Задължения към управляващото дружество	452.71
2. Задължения към банката депозитар	380.00
3. Задължения, свързани с участия, с изключение на задълженията, свързани с увеличение на капитала на публични дружества	
4. Други задължения	12.50
II. Общо задължения	845.21
III. Коригиращо тегло	1
IV. Претеглена обща сума (IIхIII)	845.21
В. Сравнителна справка за ликвидните средства	31.12.2008 (лв.)

II. Общо съгласно чл.51, ал.1 от Наредба № 25

1. По т.1

1.1. Отчетена стойност (А.II/Б.IV)	246.16
1.2. Нормативно определен минимум	1.00
1.3. Разлика (1.1- 1.2)	245.16

2. По т.1

2.1. Отчетена стойност (А.III/Б.IV)	142.78
2.2. Нормативно определен минимум	0.70
2.3. Разлика (2.1- 2.2)	142.08

Към момента на изготвяне на настоящия отчет не съществуват тенденции, обстоятелства или рискове, които биха довели или за които има основание да се смята, че ще доведат до съществено повишаване или намаляване на ликвидността на Фонда.

5. Капиталови ресурси

Характерът на дейността на ДФ „ДСК Имоти” свързва размера на капиталовите ресурси, подлежащи на инвестиране, от една страна с процесите на емитиране и обратно изкупуване на дялове на Фонда, а от друга страна с финансовите резултати, реализирани при операции с инструменти от неговия портфейл.

Собственият капитал е равен на нетната стойност на активите на Фонда и се формира от:

- основен капитал - номиналната стойност на дяловете в обръщение;
- премии от емисии – разликата между емисионната стойност/цената на обратно изкупуване и номиналната стойност на дялове;
- финансов резултат за периода.

Движение по капитала	Основен капитал (лв.)	Премии от емисия (лв.)	Финансов резултат (лв.)	Общо собствен капитал (лв.)
Салдо към 10.03.2008 г.	-	-	-	-
Изменение, в т.ч.:	270 023	13 079	-75 889	207 213
увеличение	708 004	2 078	305 116	1 015 198
намаление	-437 981	11 001	-381 005	-807 985
Салдо към 31.12.2008 г.	270 023	13 079	-75 889	207 213

Забележка: Фондът емитира/обратно изкупува само цели дялове с номинална стойност 1.00 лв.

III. Промени в цените на дялове на ДСК Имоти

Договорният Фонд е разделен на дялове, които постоянно издава/продава на инвеститорите при условията на публично предлагане по емисионна стойност, и постоянно изкупува обратно от инвеститорите по цена на обратно изкупуване.

Емисионната стойност и цената на обратно изкупуване се основават на Нетната стойност на активите (НСА) на един дял.

Нетната стойност на активите, НСА на дял, емисионната стойност и цената на обратно изкупуване се изчисляват ежедневно, съгласно Правилата за оценка на портфейла на Фонда и определяне на НСА, одобрени от КФН и описани в Проспекта на Фонда. НСА се определя като разликата между стойността на активите и стойността на задълженията на Фонда. НСА на един дял се определя като съотношение между НСА и броя дялове в обръщение към момента на изчисляването ѝ.

IV. Нетна стойност на активите на Фонда

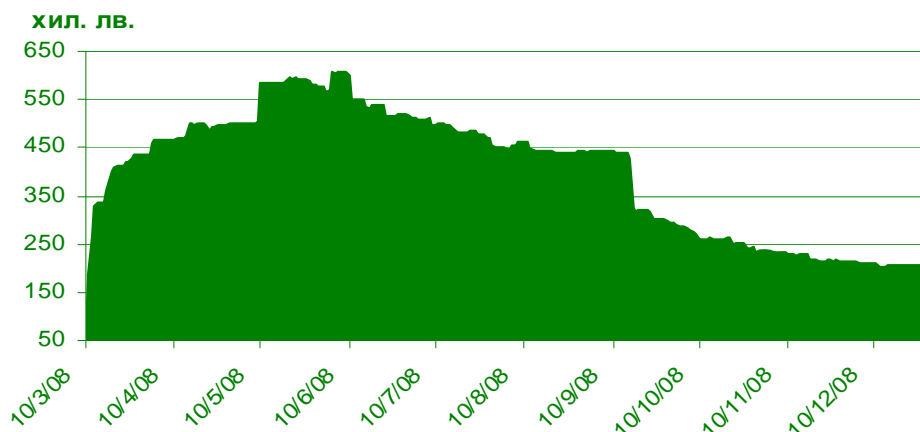
Към **31.12.2008 г.** нетната стойност на активите на Фонда е **207 213.19 лв.**

V. Средна нетна стойност на активите на Фонда

За периода **10.03-31.12.2008 г.** средната НСА на Фонда е **398 843.16 лв.** или **323 651.42 лв.** на годишна база.

Средната НСА за периода е изчислена като средна аритметична от стойностите на НСА за всеки ден от периода. За почивните дни се използва стойността от най-близкия предходен работен ден. Изключение правят единствено стойностите за дати (почивни дни) към край на счетоводен месец.

Нетна стойност на активите за периода 10.03-31.12.2008



Изпълнението на поръчка за продажба/обратно изкупуване се осъществява по емисионна стойност/цена на обратно изкупуване, определена за следващата най-близка дата от датата на подаване на поръчката.

VI. Брой дялове в обръщение

Към 31.12.2008 г. емитираните през периода 10.03-31.12.2008 г. дялове на Фонда представляват 262.20% от общия брой в обръщение, а обратно изкупените са 162.20%.

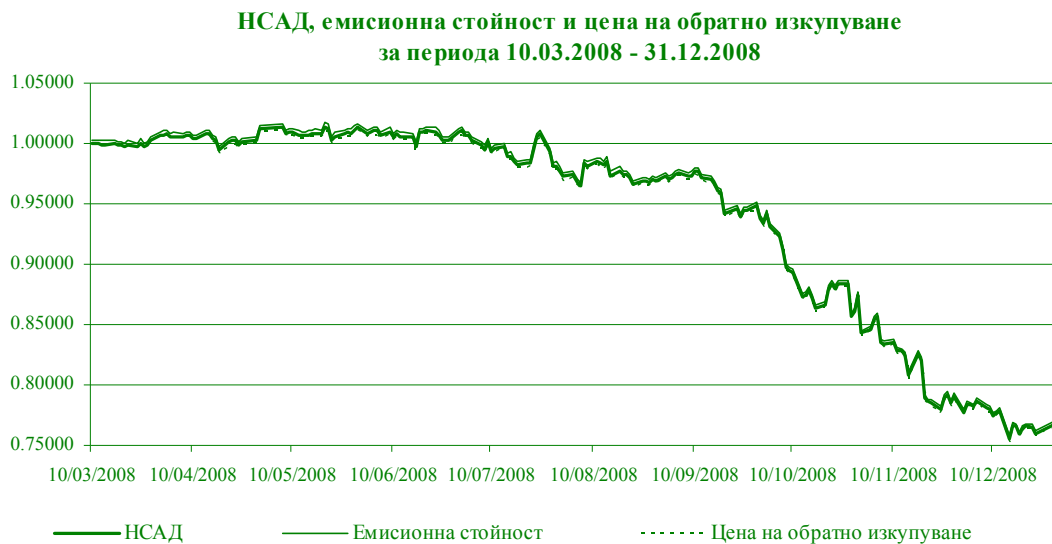
Дялове в обръщение	брой
Салдо към 10.03.2008 г.	-
Изменение, в т.ч.:	270 023
увеличение - емитирани дялове	708 004
намаление - обратно изкупени дялове	-437 981
Салдо към 31.12.2008 г.	270 023

VII. Данни за обявените емисионна стойност и цена за обратно изкупуване

	10.03-31.12.08 ЛВ.
Минимална емисионна стойност на дял	0.75754
Максимална емисионна стойност на дял	1.01701
Среднопретеглена емисионна стойност на дял	0.94574
Минимална цена на обратно изкупуване на дял	0.75300
Максимална цена на обратно изкупуване на дял	1.01093
Среднопретеглена цена на обратно изкупуване на дял	0.93110

Забележка: Съгласно чл.166, ал.3 от ЗППЦК до достигане на нетната стойност на активите на Фонда в размер на 500 000 лева не се допуска обратно изкупуване на неговите дялове. Обявяването на цена за обратно изкупуване стартира на 16.04.2008 г.

Информация за обявените НСА на дял и емисионна стойност и тяхната динамика е представена в графичен вид.



Реализираната възвръщаемост от инвестиция във Фонда, изчислена на база НСА на един дял, без да се отчита ефекта от транзакционните разходи е както следва:

	2008
НСА на дял в началото на периода (07 март 2008 г.)	1.00000
Доход от инвестиционни сделки на един дял	-0.23261
Други разпределения на дял	-
НСА на дял в края на периода (31 декември 2008 г.)	0.76739
Обща възвръщаемост (доход) на един дял *	-23.26%
Общо нетни активи в края на периода	207 213.19
Средна стойност на нетни активи на годишна база (средна НСА)	323 651.42
Общо оперативни разходи на Фонда	13 165.54
Съотношение на оперативните разходи към средната НСА	4.07%
Съотношение на нетната печалба към средната НСА	-23.45%

Забележка: Стойностите са представени към датата на тяхното изчисляване и имат информативен характер. Поръчки за продажба/обратно изкупуване на дялове на Фонда се приемат и изпълняват по реда, определен в раздел „Покупки и продажби на дялове” от пълния Проспект на Фонда.

VIII. Сделки с дялове на Фонда на членовете на съветите на “ДСК Управление на активи” АД и свързаните лица с Дружеството през 2008 г.

Лице	Тип сделка	Брой дялове	Сума	Дата
ПОК ДСК РОДИНА АД	Емитиране	69 339	69 999.11	10/05/2008

IX. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Към датата на изготвяне на настоящия отчет няма тенденции, настъпили и/или предстоящи събития, както и рискове, известни на ръководството на „ДСК Управление на активи” АД, управляващо дружество на Фонда, които да окажат негативно влияние върху бъдещото развитие на Фонда.

X. Предвиждано развитие на Фонда

През 2009 г. дейността на ДФ „ДСК Имоти” ще продължи да се осъществява в съответствие с основната цел на Фонда, а именно да осигури на своите инвеститори нарастване на стойността на дяловете им чрез реализиране на капиталова печалба и текущи доходи от дивиденди, лихви по депозити и купонни плащания по облигации при умерен до висок риск.

Основният фактор, който ще влияе върху дейността на ДСК Имоти през 2009 г. е състоянието на световната и в частност българската икономика в сектора на недвижимите имоти. При индикации за постепенно стабилизиране през втората половина на 2009 г. дялът на дяловите ценни книжа ще бъде увеличен за сметка на инструментите на паричния пазар. В противен случай, размерът на дяловите ценни книжа ще бъде държан на разумно ниво за сметка на по-нискорискови инвестиции като депозити.

Съобразно инвестиционната политика на Фонда, водещо тегло в инвестиционния му портфейл ще заемат акциите издадени от български емитенти. Анализите ни сочат, че въпреки сравнително задоволителния фундамент на българските компании, ръстът на цените на техните акции ще бъде силно ограничен, дори отрицателен поне през първата половина 2009 г., като инвестициите ще бъдат строго селективни и ще се търси качество, стабилен фундамент и добри перспективи в средносрочен и дългосрочен хоризонт. Това се обуславя от, текущото тежко състояние на световната икономика.

Важен фактор при определянето на политиката на Фонда играе и фактът, че строителният сектор е един от най-тежко засегнатите в световен мащаб, като има основания да се предположи, че и в България ще бъде така. Все пак, компании с добри проекти и ефективно управление на разходите си могат да донесат и печалби за своите инвеститори, най-вече под формата на дивиденди.

В предвид неблагоприятните изгледи пред строителния сектор в България инвестиционна алтернатива е увеличението на инвестиции в акции на АДСИЦ за секюритизация на земеделски земи за сметка на такива, развиващи предимно проекти, свързани със строителство на жилищни, бизнес и търговски площи. През годината Фондът може да инвестира част от активите си в корпоративни и ипотечни облигации на български емитенти. В условията на продължителна икономическа криза и тенденция на понижаване на лихвите инвестициите на Фонда в дългови ценни книжа ще бъдат предимно в такива с фиксирана доходност.

XI. Информация относно Правилата за добро корпоративно управление

Своевременното и точно разкриване на информацията, свързана с дейността на Фонда е от ключово значение за вземането на решения от страна на инвеститорите, особено като се има предвид факта, че нетната стойност на активите се изменя всеки работен ден, което води и до изменение на емисионната стойност и цената на обратно изкупуване на дяловете, а следователно и на доходността на един дял. Тези обстоятелства пораждат необходимостта от ежедневна и възможно най-подробна информираност на съществуващите и потенциалните притежатели на дялове, относно стойността на тяхната инвестиция.

За дейността през 2008 г. по организирането и управлението на Фонда „ДСК Управление на активи“ АД се придържаше към правила за добро корпоративно управление, еквивалентни на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. Управляващото дружество предостави в срок и пълен обем информация за дейността на Фонда, съгласно разпоредбите на ЗППЦК, Наредбата № 25 на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните дружества и договорните фондове и други нормативни актове, регламентиращи дейността му. В допълнение, Управляващото дружество е приело и спазва Етичен кодекс.

XII. Сделки с деривативни инструменти по смисъла на чл. 195, ал. 1, т. 7 от ЗППЦК.

За периода 10.03-31.12.2008 г. за ДФ „ДСК Имоти“ не са възникнали задължения от сделки с деривативни инструменти по смисъла на чл. 195, ал. 1, т. 7 от ЗППЦК.

XIII. Обобщена информация за дейността на Фонда .

	10.03.2008 - 31.12.2008 г.
Стойност на активите в началото на периода	-
Стойност на активите към края на периода	208 058.40
Стойност на текущите задължения в началото на периода	-
Стойност на текущите задължения към края на периода	845.21
Общо приходи от дейността към края на периода	305 116.28
Общо разходи за дейността към края на периода	381 005.10
Финансов резултат към края на периода	-75 888.82
Финансов резултат от минали години	-
Нетна стойност на активите (НСА) в началото на периода	-
Нетна стойност на активите (НСА) към края на периода	207 213.19
Брой дялове в обръщение към края на периода	270 023.00
Средна НСА за периода	398 843.16
НСА за един дял *	0.76741
Емисионна стойност на 1 дял	0.76971
Цена на обратно изкупуване на 1 дял	0.76511

Заб.: Стойностите са валидни за поръчки подадени в деня или в най-близкия предходен работен ден към края на периода.

За УД „ДСК Управление на активи“ АД, организиращо и управляващо ДФ „ДСК Имоти“:


Петко Кръстев
 Изпълнителен Директор




Димитър Тончев
 Прокурор