

Договорен фонд „ДСК Имоти”

Годишни
финансови отчети за годината,
приключваща на 31 декември 2012

Управляващо Дружество

„ДСК Управление на активи” АД

Ръководство на Управляващото Дружество***Надзорен съвет:***

Бенедек Балаж Кьовеш - Председател
Диана Дечева Митева – Заместник Председател
Петер Янош Хаас - Член

Управителен съвет:

Петко Кръстев Кръстев – Председател и Изпълнителен член
Доротей Николаева Николова - Член
Евелина Петрова Мирчева – Член

Прокурист:

Димитър Христов Тончев

Адрес

гр. София
ул. “Московска” № 19

Банка - Депозитар

„Алианц Банк България” АД

Инвестиционни посредници

„Първа Финансово Брокерска Къща” ООД
„Алианц Банк България” АД



КПМГ България ООД
бул. "България" № 45/А
София 1404
България

Телефон +359 (2) 9697 300
Факс +359 (2) 9805 340
Ел. поща bg-office@kpmg.com
Интернет www.kpmg.bg

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
Управляващо Дружество „ДСК Управление на активи” АД

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложените финансови отчети на Договорен фонд „ДСК Имоти” (“Фонда”), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2012 година, отчетите за всеобхватния доход, паричните потоци и промените в нетните активи за годината, завършваща на тази дата, и бележки, включващи обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз, и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с изискванията на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури, с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. 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 във финансовия отчет.

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



Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Фонда към 31 декември 2012 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз.

Доклад по други правни и надзорни изисквания

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

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на Фонда, изготвен от ръководството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет на Фонда към и за годината завършваща на 31 декември 2012 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен на 26 февруари 2013, се носи от ръководството на Фонда.



Красимир Хаджидинов
Управител

Маргарита Голева
Регистриран одитор

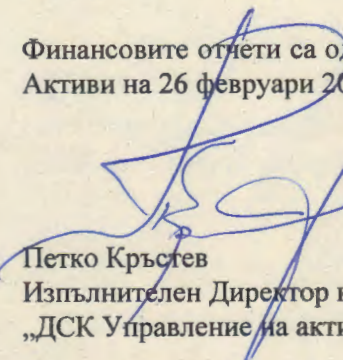
КПМГ България ООД
София, 1 март 2013 година

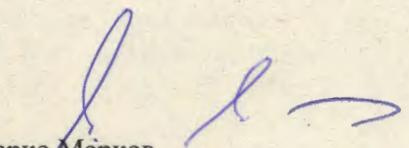
ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2012

<i>В хиляди лева</i>	Прил.	2012	2011
Активи			
Парични средства	5	122	33
Депозити	6	432	364
Финансови активи за търгуване	8	140	181
Други активи	9	14	10
Общо активи		708	588
Пасиви			
Текущи задължения	10	1	1
Общо пасиви		1	1
Нетни активи принадлежащи на инвеститорите в дялове		707	587
Нетна стойност на активите на дял (в лева)		0.83646	0.78495

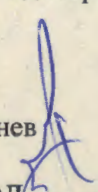
Отчетът за финансовото състояние на Фонда следва да се разглежда заедно с приложенията към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представени в приложения от 1 до 17.

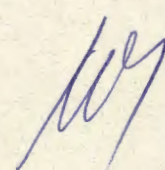
Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество ДСК Управление на Активи на 26 февруари 2013 г.

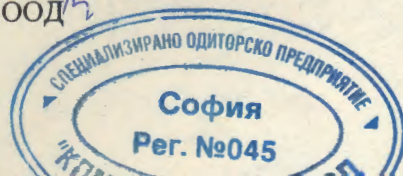

 Петко Кръстев
 Изпълнителен Директор на
 „ДСК Управление на активи“ АД


 Марко Марков
 Финансов Директор на
 „ДСК Управление на активи“ АД

Съгласно независим одиторски доклад:


 Красимир Хаджидинов
 Управител
 КПМГ България ООД


 Маргарита Голева
 Регистриран одитор

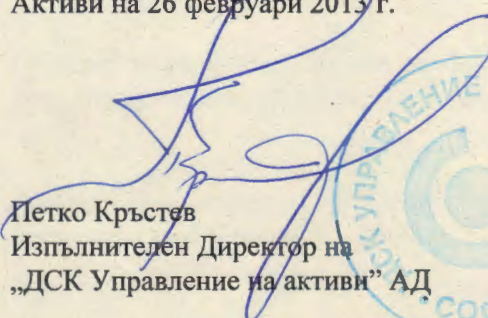


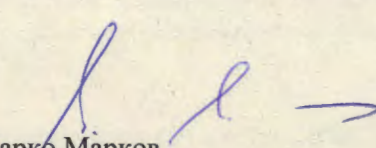
ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
 за годината, приключваща на 31 декември 2012

<i>В хиляди лева</i>	Прил.	2012	2011
Приходи от лихви		21	21
Приходи /(разходи) от операции с финансови активи за търгуване, нетно	12	(20)	8
Приходи от дивиденди		51	6
Разходи за външни услуги	13	(13)	(13)
Печалба преди данъчно облагане		39	22
Данъци		-	-
Нетна печалба		39	22
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход		39	22

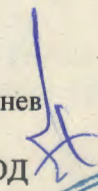
Отчетът за всеобхватния доход на Фонда следва да се разглежда заедно с приложенията към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представени в приложения от 1 до 17.

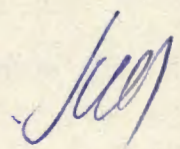
Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество ДСК Управление на Активи на 26 февруари 2013 г.


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


 Марко Марков
 Финансов Директор на
 „ДСК Управление на активи“ АД

Съгласно независим одиторски доклад:


 Красимир Хаджидинов
 Управител
 КПМГ България ООД


 Маргарита Голева
 Регистриран одитор



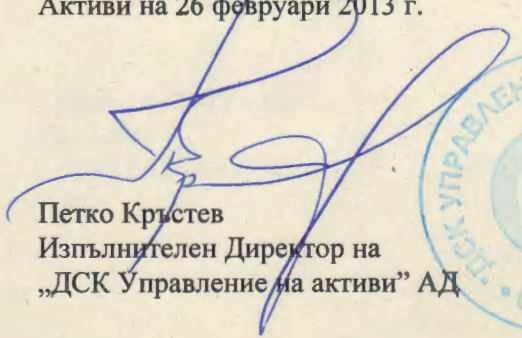
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
 за годината, приключваща на 31 декември 2012

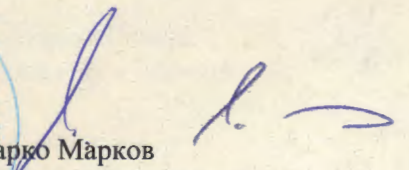
В хиляди лева

	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Парични потоци от оперативна дейност		
(Покупка)/Продажба на финансови активи	(131)	35
Лихви и комисионни	5	4
Получени дивиденди	51	6
Нетни парични потоци от оперативна дейност	<u>(75)</u>	<u>45</u>
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емисия на собствени дялове	87	8
Плащания за обратно изкупуване на собствени дялове	(6)	(31)
Нетни парични потоци от финансова дейност	<u>81</u>	<u>(23)</u>
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти	6	22
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	7 393	371
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	7 399	393

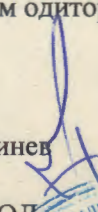
Отчетът за паричните потоци на Фонда следва да се разглежда заедно с приложенията към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представени в приложения от 1 до 17.

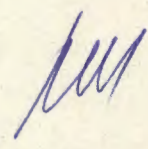
Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество ДСК Управление на Активи на 26 февруари 2013 г.

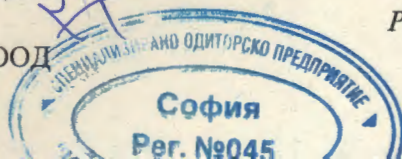

 Петко Кръстев
 Изпълнителен Директор на
 „ДСК Управление на активи“ АД


 Марко Марков
 Финансов Директор на
 „ДСК Управление на активи“ АД

Съгласно независим одиторски доклад:


 Красимир Хаджидинев
 Управител
 КПМГ България ООД


 Маргарита Голева
 Регистриран одитор

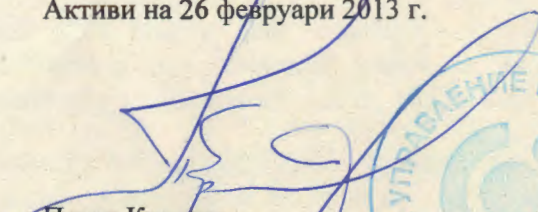


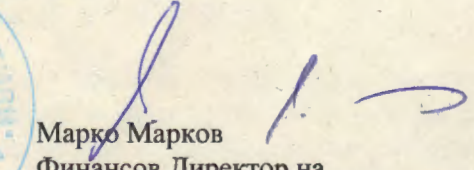
**ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В НЕТНИТЕ АКТИВИ, ПРИНАДЛЕЖАЩИ НА
ИНВЕСТИТОРИТЕ В ДЯЛОВЕ
към 31 декември 2012**

<i>В хиляди лева</i>	Прил.	2012	2011
Салдо към 01 януари		587	589
Нетна печалба за годината		39	22
Емитиране на дялове през периода	11	87	7
Обратно изкупуване на дялове през периода	11	(6)	(31)
Салдо към 31 декември		707	587

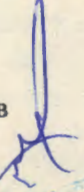
Отчетът за промените в нетните активи принадлежащи на инвеститорите в дялове на Фонда следва да се разглежда заедно с приложенията към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представени в приложения от 1 до 17.

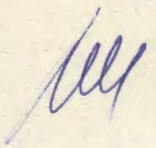
Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество ДСК Управление на Активи на 26 февруари 2013 г.


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


Марко Марков
Финансов Директор на
„ДСК Управление на активи“ АД

Съгласно независим одиторски доклад:


Красимир Хаджидинов
Управител
КПМГ България ООД


Маргарита Голева
Регистриран одитор



ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

1. Статут и предмет на дейност

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”, „Дружеството” 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, действащо за сметка на Фонда, е сключило договор с ТБ “Алианс България” АД - Банка-Депозитар на Фонда, съгласно изискванията на Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ).

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.

ДФ „ДСК Имоти” е договорен фонд по смисъла на чл. 5, ал. 2 от ЗДКИСДПКИ. Фондът е колективна инвестиционна схема за инвестиране в прехвърляеми ценни книжа и в други ликвидни финансови активи по смисъла на чл. 38, ал. 1 от ЗДКИСДПКИ.

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.

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

Изготвянето на финансовия отчет в съответствие с МСФО изисква ръководството да прави оценки, предвиждания и допускания, които влияят на прилагането на политиките и на отчетените суми на активи и пасиви, приходи и разходи. Реалният резултат може да бъде различен от тези очаквания.

Очакванията и основните допускания се преразглеждат във всеки отчетен период. Повторното преразглеждане на счетоводните оценки се признава в периода, в който оценката е преразгледана, когато преразглеждането се отнася само до този период, или в периода на преразглеждането и бъдещи периоди, ако преразглеждането оказва влияние на сегашния и на бъдещите периоди.

Информация за значителни позиции, които са засегнати от оценки на несигурността и критични допускания при прилагане на счетоводните политики, които имат най-значителен ефект върху сумите признати във финансовия отчет, се съдържа в приложенията по оценка на финансови инструменти.

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 финансови инструменти и от реализирани печалби от сделки с финансови инструменти.

Приходите от лихви се признават текущо в отчета за всеобхватния доход 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.

Приходи от дивиденди се признават когато правото за получаване на прихода е установено.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

3. Счетоводни политики, продължение

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.

Пари и парични еквиваленти

Фондът отчита като пари и парични еквиваленти наличните пари в брой, парични средства по разплащателни сметки, депозити в български лева и валута с оригинален срок по-малък от три месеца. Начислените лихви по разплащателни сметки и депозити с оригинален срок по-малък от три месеца не се включват в паричния поток като пари и парични еквиваленти.

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 2012, 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 2.12% 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.

Определяне нетната стойност на активите на Фонда

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 ЗДКИСДПКИ 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.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

3. Счетоводни политики, продължение

Финансови инструменти

Фондът класифицира финансовите си активи в една от следните категории:

- кредити и вземания
- активи, държани за търгуване

Кредити и вземания

Кредитите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар. След първоначалното им признаване, кредитите и вземанията се оценяват по амортизирана стойност, с използването на метода на ефективния лихвен процент (ЕЛП), намалена с провизията за обезценка. Амортизираната стойност се изчислява, като се вземат под внимание всякакви дисконти или премии при придобиването и такси, или разходи, които са неразделна част от ЕЛП. Амортизацията по ЕЛП се включва във финансовите приходи в отчета за промените в нетните активи на разположение на осигурените лица. Загубите, възникващи от обезценка, се признават в отчета за промените в нетните активи като финансови разходи.

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.

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”.

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 Фондът 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.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

3. Счетоводни политики, продължение

Текущи задължения

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

Нови стандарти и приложения, които не са приложими по-рано

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, одобрени за прилагане от ЕК, могат да бъдат по-рано приложени в годишния период завършващ на 31 декември 2012 г., въпреки че все още не са задължителни преди следващ период. Тези промени в МСФО не са били по-рано приложени при изготвянето на този финансов отчет. Дружеството не планира да прилага тези стандарти по-рано..

Стандарти, разяснения и промени в стандарти, които не са били приложени по-рано – одобрени за прилагане от ЕК

- МСФО 10 Консолидирани финансови отчети, МСФО 11 Съвместни предприятия, МСФО 12 Оповестяване на дялови участия в други предприятия и, МСС 27 Индивидуални финансови отчети (2011), който заменя МСС 27 (2008) и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (2011), който заменя МСС 28 (2008) се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 г.

Не се очаква тези стандарти да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като Фондът не упражнява контрол над други предприятия и няма инвестиции в съвместни или асоциирани предприятия.

- МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност предоставя единен източник на насоки за това как се оценява справедлива стойност, и заменя насоките за определяне на справедлива стойност, които в момента са разпръснати в различните МСФО. С малки изключения, МСФО 13 се прилага когато оценяване или оповестяване на справедливата стойност се изисква или допуска от друг стандарт. МСФО 13 се прилага най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2013 г. Фондът не е в състояние да изготви анализ на ефектите, който той ще има върху финансовия отчет преди датата на първоначално прилагане.

Стандарти, разяснения и промени в стандарти издадени от СМСС/КРМСФО, които все още не са одобрени за прилагане от ЕК:

Ръководството счита, че е подходящо да се оповести, че следните нови или ревизирани стандарти, нови разяснения и промени към съществуващи стандарти, които към отчетната дата са вече издадени от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС), все още не са били одобрени за прилагане от Европейската комисия и съответно не са взети пред вид при изготвянето на този финансов отчет. Датите на влизане в сила за тях ще зависят от решението за одобрение за прилагане на Европейската комисия.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

3. Счетоводни политики, продължение

Нови стандарти и приложения, които не са приложими по-рано, продължение

- МСФО 9 Финансови инструменти (издаден ноември 2009) и Допълнения към МСФО 9 (издадени октомври 2010) е приложим от 1 януари 2015 г. и може да промени класификацията и оценката на финансови инструменти.
- Изменения в МСФО 1 Заеми отпуснати от правителство са приложими от 1 януари 2013 г.
- Подобрения в МСФО 2009-2011 са приложими от 1 януари 2013 г.
- Промени в МСФО 10, МСФО 11 и МСФО 12 Насоки по преминаване са приложими от 1 януари 2013 г.
- Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27 Инвестиционни дружества са приложими от 1 януари 2014 г.

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 се прилага стратегия за активно управление на неговия портфейл от финансови инструменти и парични средства.

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 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 финансови инструменти и в рамките на долупосочените максимални проценти:

1. акции в дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти и други ценни книжа, еквивалентни на акциите в 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 в дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти и други ценни книжа, еквивалентни на акциите в 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 до 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;

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

4. Инвестиционна стратегия, продължение

3. Общо до 90 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, емитирани или гарантирани от централни органи в Република България или в друга държава членка, 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 до 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;

г) влогове в кредитни институции, платими при поискване или за които съществува правото да бъдат изтеглени по всяко време, и с дата до падежа не повече от 12 месеца, при условие че кредитната институция е със седалище в Република България или в друга държава членка, а ако е със седалище в трета държава, при условие че спазва правилата и е обект на надзор, 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 до 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;

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 инвеститорите или спестяванията;

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 до 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 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 или предвиден в Правилата на Договорния Фонд – до 20 на сто от активите на Фонда;

7. дялове на други колективни инвестиционни схеми и други предприятия за колективно инвестиране, които отговарят на условията на чл. 4, ал. 1 от ЗДКИСДПКИ, независимо от това

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

4. Инвестиционна стратегия, продължение

дали са със седалище в държава членка, като другите предприятия за колективно инвестиране трябва да отговарят на условията по чл. 38, ал. 1, т. 5, б. „а” ЗДКИСДПКИ, и при условие, че съгласно учредителните актове или правилата на тези колективни инвестиционни схеми или предприятия за колективно инвестиране те могат да инвестират общо не повече от 10 на сто от активите си в други колективни инвестиционни схеми или в други предприятия за колективно инвестиране - до 10 на сто от активите на Фонда;

8. наскоро издадени прехвърляеми ценни книжа, ако условията на емисията включват поемане на задължение да се иска допускане и в срок, не по-дълъг от една година от издаването им, да бъдат допуснати до търговия на „Българска фондова борса - София” АД, на друг 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 – 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 инвеститорите или спестяванията, както и отговарящи на следните условия:

а) емитирани или гарантирани са от лице, върху което се осъществява пруденциален надзор съгласно критерии, определени от правото на Европейския съюз, или от лице, което спазва правила, приети от съответния компетентен орган, които са поне толкова строги, колкото са изискванията, определени от правото на Европейския съюз;

б) издадени са от емитенти, различни от тези по букви „а”, „б” и „в” на т. 9 от ал. 1 на чл. 38 от ЗДКИСДПКИ, отговарящи на критерии, одобрени от Заместник-председателя, гарантиращи, че:

аа) инвестициите в тези инструменти са обект на защита на инвеститорите, еквивалентна на защитата, на която подлежат инвестициите по букви „а”, „б” и „в” на чл. 38, ал. 1, т. 9 ЗДКИСДПКИ;

бб) емитентът е дружество, чийто капитал и резерви са в размер не по-малко от левовата равностойност на 10 000 000 евро, което представя и публикува годишни финансови отчети в съответствие с Четвърта директива на Съвета от 25 юли 1978 г., приета на основание чл. 54, § 3, буква „ж” от Договора относно годишните счетоводни отчети на някои видове дружества (78/660/ЕИО) или с Регламент (ЕО) № 1606/2002 на Европейския парламент и на Съвета от 19 юли 2002 г. за прилагането на Международните счетоводни стандарти, и е лице, което финансира група от дружества, в която участват едно или няколко дружества, приети за търговия на регулиран пазар, или лице, което финансира дружества за секюритизация, възползващи се от банкова линия за осигуряване на ликвидност.

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 до 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. 38, ал. 1, т. 8 ЗДКИСДПКИ – до 10 на сто от активите на Фонда;

11. други, допустими съгласно чл. чл. 38, ал. 1 ЗДКИСДПКИ финансови инструменти – до 10 на сто от активите на Фонда;

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
4. Инвестиционна стратегия, продължение

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>	2012	% от общата стойност на активите	2011	% от общата стойност на активите
Безсрочни банкови влогове, в лева	122	17.23	33	5.61
Общо	122	17.23	33	5.61

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

6. Депозити

<i>В хиляди лева</i>	2012	% от общата стойност на активите	2011	% от общата стойност на активите
С оригинален срок до 3 месеца	330	46.61	364	61.91
С оригинален срок над 3 месеца	102	14.41	-	-
Общо	432	61.02	364	61.91

7. Пари и парични еквиваленти

<i>В хиляди лева</i>	2012	% от общата стойност на активите	2011	% от общата стойност на активите
Безсрочни банкови влогове, в лева	122	17.23	33	5.61
Срочни банкови влогове с оригинален срок 3 месеца	100	14.12	360	61.23
Общо	222	31.35	393	66.84

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

8. Финансови активи за търгуване

<i>В хиляди лева</i>	2012	% от общата стойност на активите	2011	% от общата стойност на активите
Корпоративни облигации	3	0.42	12	2.04
Акции	104	14.69	127	21.60
Дялове на колективни инвестиционни схеми	33	4.66	42	7.14
Общо	140	19.77	181	30.78

Корпоративни облигации

<i>В хиляди лева</i>	2012	% от общата стойност на активите	2011	% от общата стойност на активите
Корпоративни облигации, деноминирани в евро	3	0.42	12	2.04
Общо	3	0.42	12	2.04

Към 31 декември 2012 Фондът притежава:

- 1 емисия корпоративни облигации с плаващ лихвен процент, тримесечни купонни плащания и остатъчен матуритет над 1 година.

Акции

<i>В хиляди лева</i>	2012	% от общата стойност на активите	2011	% от общата стойност на активите
Акции, деноминирани в лева, в т.ч.:				
акции - АДСИЦ	104	14.69	127	21.60
Общо	104	14.69	127	21.60

Към 31 декември 2012 Фондът притежава акции от 9 публични дружества, спадащи към 1 сектор.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
Дялове на колективни инвестиционни схеми (КИС)

<i>В хиляди лева</i>	2012	% от общата стойност на активите	2011	% от общата стойност на активите
Дялове на колективни инвестиционни схеми, деноминирани в лева	33	4.66	42	7.14
Общо	33	4.66	42	7.14

Към 31.12.2012 г. са инвестирани средства в размер на 33 хил.лв. във взаимен фонд „ДСК Паричен пазар”. Съгласно проспекта на емитента, максималното възнаграждение на управляващото го дружество е 0.85% от годишната средна нетна стойност на активите.

9. Други активи

<i>В хиляди лева</i>	2012	% от общата стойност на активите	2011	% от общата стойност на активите
Вземания, свързани с дългови финансови активи	14	1.98	10	1.70
Общо	14	1.98	10	1.70

10. Текущи задължения

<i>В хиляди лева</i>	2012	2011
Задължения към Управляващото дружество, банката - депозитар и инвестиционни посредници	1	1
Общо	1	1

11. Дялове в обръщение

<i>Брой дялове</i>	2012	2011
Състояние към 01 януари	747 772	778 142
Емитирани дялове през периода	105 297	9 966
Обратно изкупени дялове през периода	(7 722)	(40 336)
Състояние към 31 декември	845 347	747 772

Съгласно обявената политика за определяне на нетната стойност на активите на Фонда (приложение 3), нетната стойност на 1 дял към 31.12.2012 г. е равна на 0.83646 лв.

12. Приходи/(Разходи) от операции и преценка на финансови активи за търгуване, нетно

<i>В хиляди лева</i>	2012	2011
Приходи от операции и преценка на финансови активи	158	165
Разходи по операции и преценка на финансови активи, в т.ч.	(178)	(157)
Общо	(20)	8

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

13. Разходи за външни услуги

<i>В хиляди лева</i>	<u>2012</u>	<u>2011</u>
Възнаграждение на Управляващото дружество за управление на дейността на Фонда	8	8
Възнаграждение на банката - депозитар за депозитарни услуги	5	5
Общо	<u>13</u>	<u>13</u>

Годишното възнаграждение за 2012 на Управляващото дружество е 1.25% от средната годишна стойност на нетните активи на Фонда.

14. 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.

Към 31 декември 2012 свързаните лица с „ДСК Управление на активи“ АД, притежаващи дялове на Фонда са както следва:

Свързано лице	<u>31 декември 2012</u>
	<u>Брой дялове</u>
ПОК „ДСК-Родина“ АД	69 339
„Банка ДСК“ ЕАД	497 074
ДФ „ДСК Баланс“	99 400
Общо	665 813

15. Оповестяване на политиката по управление на риска

Основна рамка

Договорен фонд „ДСК Имоти“ е с умерен до висок рисков профил. Портфейлът от инвестиции на Фонда включва дългови и капиталови ценни книжа. 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
- кредитен риск
- ликвиден риск
- операционен риск

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. Оповестяване на политиката по управление на риска

Основна рамка, продължение

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 Правилата за оценка и 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 финансовите инструменти 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 изготвят и месечни отчети, които се представят за разглеждане на УС и отдел „Съответствие” на Управляващото дружество.

Пазарен риск

Пазарният риск е рискът от настъпване на бъдещи промени в пазарните условия (като лихвени проценти, валутни курсове, 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.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Пазарен риск, продължение

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 Фондът се следи на ежедневна база. Инструментите, в които инвестира Фондът, 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 2012г.и 2011г. е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2012	% от общата стойност на активите	2011	% от общата стойност на активите
Финансови активи, деноминирани в лева	691	97.60	576	97.96
Финансови активи, деноминирани в евро	17	2.40	12	2.04
Общо	708	100.00	588	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 оценка и управление на риска на Фонда, валутният риск се измерва чрез историческа волатилност на валутния курс.

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 отчета за финансовото състояние на Фонда няма лихвочувствителни пасиви, поради което основният лихвен риск носен от Фонда, е свързан с опасността евентуалните бъдещи промени в лихвените равнища да рефлектират в понижение на справедливата стойност на лихвоносните му финансови активи.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Лихвен риск, продължение

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 съответният 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.

<i>В хиляди лева</i>	2012	Средна доходност до падежа	Модифици -рана дюрация	2011	Средна доходност до падежа	Модифици -рана дюрация
С фиксирани купонни плащания	-	-	-	8	14.44%	1.41
С плаващи купони, базирани на лихвен индекс	3	11.24%	1.12	4	10.54%	1.62
Общо	3	11.24%	1.12	12	13.17%	1.48

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.

<i>В лева</i>	2012		2011	
	+100 bp	-100 bp	+100 bp	-100 bp
С фиксирани купонни плащания	-	-	(111)	111
С плаващи купони, базирани на лихвен индекс	(32)	32	(62)	62
Общо	(32)	32	(173)	173

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Анализ на чувствителността към лихвен риск, продължение

Паралелна промяна на лихвените нива с 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.

В лева	2012		2011	
	+50 bp	-50 bp	+50 bp	-50 bp
С фиксирани купонни плащания	-	-	(55)	55
С плаващи купони, базирани на лихвен индекс	(13)	13	(31)	31
Общо	(13)	13	(86)	86

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 оценка и управление на риска, моделът за измерване на ценовия риск на акциите и дяловете на колективни инвестиционни схеми в портфейла на Фонда е базиран на показатели за историческа волатилност, измерена чрез стандартно отклонение и експозиция.

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

В хиляди лева	2012	% от общата стойност на активите	2011	% от общата стойност на активите
Акции	104	14.69	127	21.60
Дялове на колективни инвестиционни схеми	33	4.66	42	7.14
Общо	137	19.35	169	28.74

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
15. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение
Ценови риск, продължение

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:

	2012		2011	
	σ	σ	σ	σ
	<u>дневно</u>	<u>годишно</u>	<u>дневно</u>	<u>годишно</u>
Портфейл от акции на Фонда	1.23%	19.45%	1.16%	18.34%
BGREIT	1.01%	15.97%	1.08%	17.08%
Дялове на Фонда	0.17%	2.69%	0.20%	3.16%

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. Използваните модели за пресмятане на VaR са параметричен (стандартен и метод на експоненциално-претеглена плъзгаща се средна – EWMA, $\lambda=0.94$) и исторически. Избраният модел се бек-тества периодично и при необходимост се заменя с друг. Резултатите се представят в месечните отчети за риска пред УС и отдел „Съответствие” на Управляващото дружество.

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

VaR (хил.лв.)	2012		2011
	Исторически	Стандартна	EWMA, $\lambda=0.94$
Към 31 декември	1.93	3.45	1.99
Средна за периода	2.98	3.23	2.88
Максимална за периода	3.37	3.86	5.27
Минимална за периода	1.91	2.87	1.85

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Ценови риск, продължение

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 оценка и 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 е инвестирал Фондът 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.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Кредитен риск, продължение

Кредитната експозиция към датата на изготвяне на отчета за финансовото състояние, е формирана от общата балансова стойност на разплащателните и депозитни сметки в банки, инвестициите в дългови инструменти (по брутна цена), както и вземания по лихви и продажби/амортизационни плащания на финансови инструменти:

	2012	% от общата стойност на активите	2011	% от общата стойност на активите
Разплащателна сметка	122	17.23	33	5.61
Депозити	432	61.02	364	61.91
Други активи	14	1.98	10	1.70
Инвестиции в дългови ценни книжа	3	0.42	12	2.04
Общо	571	80.65	419	71.26

Кредитният риск относно паричните средства и средствата по депозити се счита за несъществен, тъй като Фондът държи влогове само в банки, чието кредитно качество се анализира регулярно съвместно със специализираното звено в Банката-майка.

Разпределението на инвестициите в облигации (представени по брутна цена) по икономически отрасли е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2012	% от общата стойност на активите	2011	% от общата стойност на активите
Селско стопанство	-	-	8	1.36
Финанси	3	0.42	4	0.68
Общо	3	0.42	12	2.04

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Ликвиден риск

Общият 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 да 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 доходноосни активи. Фондът привлича средства посредством емисия на собствени дялове. Ликвидният риск също така може и 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 и поддържането на ликвидността на Фонда се осъществява от управляващото дружество, съгласно „Правила за поддържане и управление на ликвидността на договорен фонд, организиран и управляван от “ДСК Управление на активи” АД”. Пряката отговорност за управлението и поддържането на ликвидността е на отдел “Управление на портфейли”, а ликвидният риск се следи от отдел „Управление на риска”. За отчетността на ликвидните средства отговаря отдел “Счетоводство”, а за вътрешния контрол- отдел „Съответствие”.

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 законовите и вътрешно-нормативни актове, както и осигуряването на избягването на потенциалните ликвидни кризи.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ
15. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение
Ликвиден риск, продължение

По-долу са представени таблици за падежната структура по остатъчен матуритет към 31.12.2012 г. и 31.12.2011 г.

Към 31.12.2012	До 1 м.	От 1 до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 до 5 г.	Нелихвоносни	Общо
<i>В хиляди лева</i>						
Активи						
Финансови активи за гъргуване	-	-	1	2	137	140
Парични средства	122	-	-	-	-	122
Депозити	330	-	102	-	-	432
Други активи	-	-	-	-	14	14
Общо активи	452	-	103	2	151	708
Текущи задължения (с матуритет до 1 м.)	-	-	-	-	1	1
Общо задължения	-	-	-	-	1	1

Към 31.12.2011	До 1 м.	От 1 до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 до 5 г.	Нелихвоносни	Общо
<i>В хиляди лева</i>						
Активи						
Финансови активи за гъргуване	-	1	1	10	169	181
Парични средства	33	-	-	-	-	33
Депозити	364	-	-	-	-	364
Други активи	-	-	-	-	10	10
Общо активи	397	1	1	10	179	588
Текущи задължения (с матуритет до 1 м.)	-	-	-	-	1	1
Общо задължения	-	-	-	-	1	1

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 оценка и управление на риск на Фонда и Правилата за управление на риска на УД „ДСК Управление на активи” АД.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. 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 оперативно-рискови събития и докладване на инциденти.

В съответствие с Правилата за управление на риска на Управляващото дружество най-малко два пъти годишно се изготвят отчети за характеристиката и нивото на риска, свързани с процесите и системите на Дружеството.

16. 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 отчета за финансовото състояние, 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 методът 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.

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 на новите 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.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

16. Приблизителни счетоводни оценки и допускания, продължение

Принципи за оценка по справедлива стойност, продължение

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.

Фондът определя справедлива стойност, използвайки следната йерархия, която отразява значимостта на факторите, използвани за определяне на справедлива стойност:

- Ниво 1: котираны цени (некоригирани) на активни пазари за сходни активи или пасиви
- Ниво 2: входящи данни различни от котираны цени включени в Ниво 1 които могат да се намерят за актива или пасива, или директно (т.е. като цени) или индиректно (т.е. получени от цени)
- Ниво 3: входящи данни за актива или пасива, които не са базирани на налична пазарна информация (не налични входящи данни)

Таблицата по-долу представя анализ на финансовите инструменти, отчетени по справедлива стойност, според използваната йерархия.

<i>В хиляди лева</i>	Прил.	Ниво 1	Общо
31 декември 2012			
Корпоративни облигации	8	3	3
Акции	8	104	104
Дялове на колективни инвестиционни схеми	8	33	33
Общо		140	140
31 декември 2011			
Корпоративни облигации	8	12	12
Акции	8	127	127
Дялове на колективни инвестиционни схеми	8	42	42
Общо		181	181

17. Събития след датата на отчета

След датата на отчета за финансовото състояние 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.

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на Договорен Фонд „ДСК Имоти”
за 2012 година**

I. Обща информация за ДФ „ДСК Имоти”

ДСК Имоти е договорен фонд по смисъла на чл. 5, ал. 2 от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ). 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 име и за сметка на Фонда, съгласно чл. 87 от ЗДКИСДПКИ. ДФ „ДСК Имоти” няма клонове.

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.

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 финансови инструменти 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 ЗДКИСДПКИ, Наредба № 44 на КФН, Правилата и Проспекта на Фонда.

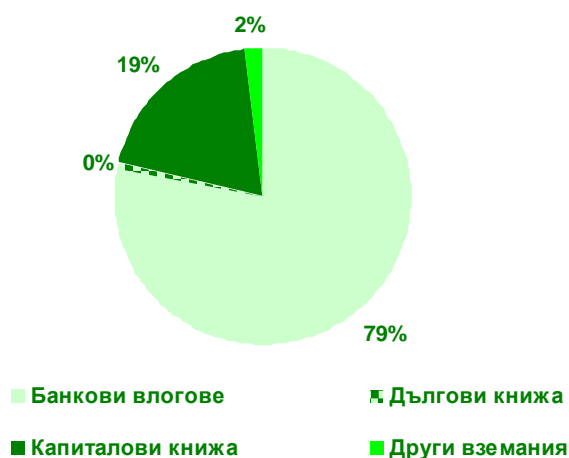
Към 31.12.2012 г. общия размер на активите на Фонда е 708,245.50 лв., като в това число се включват:

- Акции - от 9 публични дружества, спадащи към 1 сектор – 14.74%
- Корпоративни облигации - на 1 емитент – 0.41%
- Дялове на колективни инвестиционни схеми – на един емитент – 4.66%
- Парични средства по банкови влогове – в 8 банки – 78.13%
- Вземания – 2.06%

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

Активи	31.12.2012		31.12.2011	
	лв.	%	лв.	%
Банкови влогове /общо/	553 331.48	78.13	397 047.17	67.52
Безсрочни банкови влогове, деноминирани в лева, в т.ч.:	121 718.17	17.19	32 968.17	5.61
вземания по начислени лихви	3.00	0.00	7.94	0.00
Срочни банкови влогове, деноминирани в лева, в т.ч.:	431 613.31	60.94	364 079.00	61.92
вземания по начислени лихви	6 468.10	0.91	3 740.94	0.64
Дългови ценни книжа /общо/	2 904.40	0.41	11 690.29	1.99
Корпоративни облигации, деноминирани в евро, в т.ч.:	2 904.40	0.41	11 690.29	1.99
вземания по начислени лихви	5.86	0.00	270.69	0.05
Акции – АДСИЦ, деноминирани в лева	104 422.29	14.74	127 272.89	21.64
Дялове в колективни инвестиционни схеми	32 976.71	4.66	42 101.97	7.16
Вземания	14 610.62	2.06	-	-
Общо активи	708 245.50	100.00	588 005.17	100.00

Структура на активите на ДСК Имоти
към 31.12.2012 г.



Структура на активите на ДСК Имоти
към 31.12.2011 г.



Разпределение на активите на Фонда

Активи	31.12.2012 (лв.)	31.12.2012 (%)	31.12.2011 (лв.)	31.12.2011 (%)
Финансови инструменти, търгувани на регулиран пазар, в т.ч.:	107 326.69	15.15	138 963.18	23.63
търгувани на БФБ-София АД, в т.ч.	107 326.69	15.15	138 963.18	23.63
капиталови	104 422.29	14.74	127 272.89	21.64
дългови	2 904.40	0.41	11 690.29	1.99
Дялове на колективни инвестиционни схеми	32 976.71	4.66	42 101.97	7.16
Общо финансови инструменти	140 303.40	19.81	181 065.15	30.79
Банкови влогове	553 331.48	78.13	397 047.17	67.52
Други вземания	14 610.62	2.06	9 892.85	1.68
Общо активи	708 245.50	100.00	588 005.17	100.00

2. Структура на пасивите на ДФ „ДСК Имоти“

Към края на 2012 г. Договорният фонд има текущи задължения в размер на 1,149.31 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	31.12.2012		31.12.2011	
	лв.	%	лв.	%
Задължения към Управляващото Дружество, в т.ч.:	769.31	66.94	623.30	59.67
(а) такса за управление на активите на Фонда	748.91	65.16	618.81	59.24
(б) транзакционни разходи	20.40	1.77	4.49	0.43
Задължения към Банката	380.00	33.06	410.00	39.25
Депозитар				
Задължения към инвестиционни посредници		0.00	11.28	1.08
Общо пасиви	1 149.31	100.00	1 044.58	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 продажбата им 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 Фонда за отчетния и предходния период, в стойностно изражение и като процент от общата стойност на приходите, е както следва:

Приходи	01.01-31.12.12		01.01-31.12.11	
	лв.	%	лв.	%
Приходи от лихви, в т.ч.	21 307.45	9.26	20 418.03	10.66
(а) по банкови влогове	19 644.34	8.54	19 100.96	9.98
(б) по дългови ценни книжа	1 663.11	0.72	1 317.07	0.69
Приходи от преценка на финансови инструменти	158 132.50	68.71	164 696.00	86.02
Приходи от операции с финансови инструменти	0.63	0.00	-	-
Приходи от съучастия, в т.ч.	50 703.93	22.03	6 339.16	3.31
дивиденди	50 703.93	22.03	6 225.46	3.25
Приходи от валутни операции	0.92	0.00	0.18	0.00
Общо приходи	230 145.43	100.00	191 453.37	100.00

Разходи

Общо разходи

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

Разходи	01.01-31.12.12		01.01-31.12.11	
	лв.	%	лв.	%
Разходи по преоценка на финансови активи и инструменти *	177 496.02	92.99	156 684.69	92.23
Разходи по операции с финансови активи и инструменти	13.58	0.01	0.38	0.00
Други финансови разходи	307.84	0.16	314.93	0.19
Разходи за външни услуги	13 058.32	6.84	12 884.27	7.58
Разходи по валутни операции	7.95	0.00	5.47	0.00
Общо разходи	190 883.71	100.00	169 889.74	100.00

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

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

Разходите по операции с финансови активи и инструменти са вследствие на по-ниската цена при продажбата на финансови инструменти спрямо тяхната балансова стойност.

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 на годишна база са както следва:

- за периода **01.01-31.12.2011 г. – 2.23%**
- за периода **01.01-31.12.2012 г. – 2.12%**

Оперативни разходи	01.01-31.12.12		01.01-31.12.11	
	лв.	%	лв.	%
Възнаграждение на Управляващото Дружество	7 912.32	59.03	7 784.27	58.73
Комисионни на инвестиционни посредници	38.23	0.29	54.66	0.41
Възнаграждение на Банката Депозитар	5 146.00	38.39	5 100.00	38.48
Други финансови разходи	307.84	2.30	314.93	2.38
- банкови такси по преводни операции	34.60	0.26	41.07	0.31
- банкови такси, свързани с трансфер на ценни книжа	57.24	0.43	67.86	0.51
- други	216.00	1.61	206.00	1.55
Общо оперативни разходи	13 404.39	100.00	13 253.86	100.00

Финансов резултат

За дейността си през финансовата 2012 г. ДФ „ДСК Имоти“ реализира нетна печалба в размер на 39,261.72 лв. спрямо 21,563.63 лв. за 2011 г.

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 Договорния Фонд

- 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 пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите 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 ликвидността 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.

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 01.01.2011 г.	778 142	(139 604)	(49 696)	588 842
Изменение, в т.ч.:	(30 370)	6 925	21 564	(1 881)
увеличение	9 966	(2 340)	191 454	199 080
намаление	(40 336)	9 265	(169 890)	(200 961)
Салдо към 31.12.2011 г.	747 772	(132 679)	(28 132)	586 961
Изменение, в т.ч.:	97 575	(16 701)	39 262	120 136
увеличение	105 297	(18 091)	230 146	317 352
намаление	(7 722)	1 390	(190 884)	(197 216)
Салдо към 31.12.2012 г.	845 347	(149 380)	11 130	707 097

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

6. Основни рискове, пред които е изправен ДСК Имоти

Управлението на риска на ДСК Имоти се извършва от УД „ДСК Управление на активи” АД. Процесът по установяването, управлението и наблюдаването на рисковете има за цел да редуцира влиянието на външните и вътрешните рискови фактори върху инвестициите на Фонда, включително на рисковете произтичащи от макроикономическата среда.

Процедурите за управление на риска включват:

- а) идентификация на риска;
- б) оценка на риска;
- в) избор на стратегия по отношение на риска;
- г) избор на начини за намаление степента на риска;
- д) контрол нивото на риска.

Оценяването, анализа и мониторинга на рисковите фактори се извършва ежедневно от служителите в отдела по управление на риска.

Рисковите фактори, които оказват влияние върху инвестициите на ДСК Имоти, са:

а) пазарен риск - възможността да се реализират загуби поради неблагоприятни изменения в цените на ценни книжа, пазарните лихвени проценти, валутни курсове и други. Компонентите на пазарния риск са:

аа) лихвен риск - рискът от намаляване на стойността на инвестицията в дадена ценна книга поради изменение на нивото на лихвените проценти.

бб) валутен риск - рискът от намаляване на стойността на инвестицията в дадена ценна книга или депозит, деноминирани във валута, различна от лев и евро, поради изменение на курса на обмяна между тази валута и лева или евро.

вв) ценови риск, свързан с инвестиции в акции или други дялови ценни книжа - рискът от намаляване на стойността на инвестицията в дадена ценна книга при неблагоприятни промени на нивата на пазарните цени.

б) *кредитен риск* – възможността от намаляване на стойността на позицията в един финансов инструмент при неочаквани събития от кредитен характер свързани с емитентите на финансови инструменти, насрещната страна по борсови и извънборсови сделки, както и държавите, в които те извършват дейност;

в) *операционен* – възможността да се реализират загуби, свързани с грешки или несъвършенства в системата на организация, недостатъчно квалифициран персонал, неблагоприятни външни събития от нефинансов характер, включително и правен риск;

г) *ликвиден риск* – възможността от загуби от наложителни продажби на активи при неблагоприятни пазарни условия за посрещане на неочаквано възникнали краткосрочни задължения.

д) *риск от концентрация* – възможността от загуба поради неправилна диверсификация на експозиции към емитенти, група свързани емитенти, емитенти от един и същ икономически отрасъл или географска област, което може да причини значителни загуби, както и рискът, свързан с големи непреки кредитни експозиции.

Експозицията на ДСК Имоти по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е подробно оповестена във годишния финансов отчет на ДСК Имоти за годината приключваща на 31.12.2012 г.

Целите и политиката на ДСК Имоти по управление на финансовия риск, включително политиката му на хеджиране са уредени в Правилата за оценка и управление на риска на ДФ „ДСК Имоти”. Към 31.12.2012 г. ДСК Имоти няма хеджиращи позиции.

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 **31.12.2011 г.** нетната стойност на активите на Фонда е **586 960.59 лв.**

Към **31.12.2012 г.** нетната стойност на активите на Фонда е **707 096.19 лв.**

V. Средна нетна стойност на активите на Фонда

За периода **01.01-31.12.2011 г.** средната НСА на Фонда е **593 680.26 лв..**

За периода **01.01-31.12.2012 г.** средната НСА на Фонда е **632 954.44 лв.**

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.



Изпълнението на поръчка за покупка/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 31.12.2012 г. емитираните през 2012 г. дялове на Фонда представляват 12.46% от общия брой в обръщение, а обратно изкупените са 0.91%.

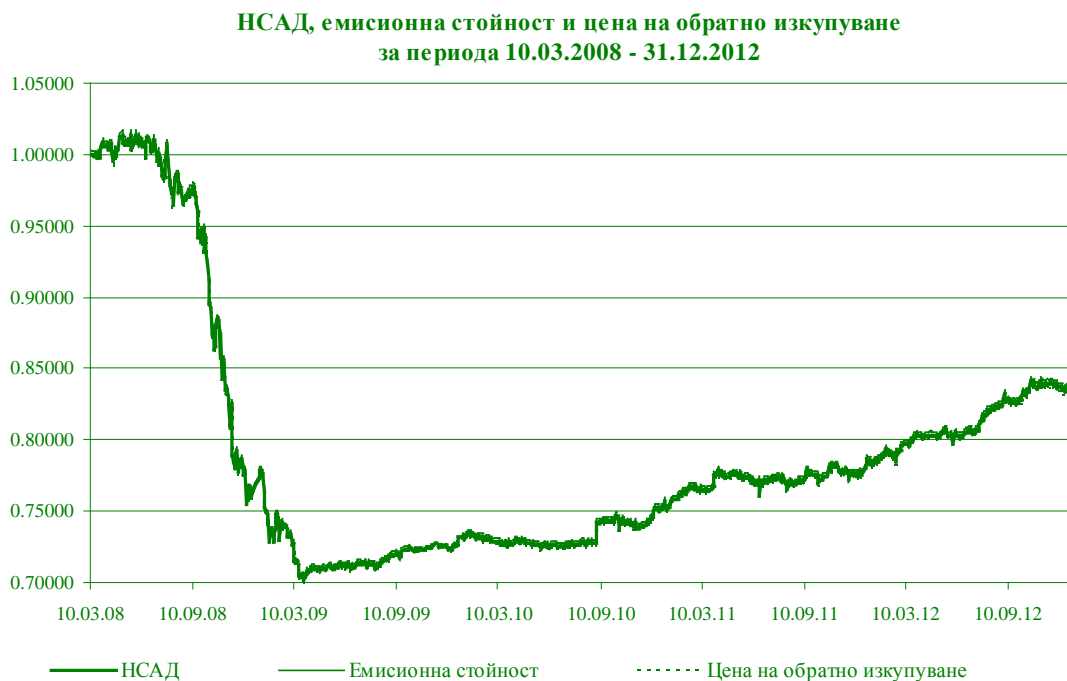
Дялове в обръщение	брой
Салдо към 01.01.2011 г.	778 142
Изменение, в т.ч.:	(30 370)
увеличение - емитирани дялове	9 966
намаление - обратно изкупени дялове	(40 336)
Салдо към 31.12.2011 г.	747 772
Изменение, в т.ч.:	97 575
увеличение - емитирани дялове	105 297
намаление - обратно изкупени дялове	(7 722)
Салдо към 31.12.2012 г.	845 347

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

	01.01-31.12.12	01.01-31.12.11
	лв.	лв.
Минимална емисионна стойност на дял	0.78456	0.75313
Максимална емисионна стойност на дял	0.84418	0.78873
Среднопретеглена емисионна стойност на дял	0.81496	0.77340
Минимална цена на обратно изкупуване на дял	0.77986	0.74863
Максимална цена на обратно изкупуване на дял	0.83914	0.78401
Среднопретеглена цена на обратно изкупуване на дял	0.81008	0.76878

Забележка: Горепосочените стойности са публично обявени за покупка, съответно при обратно изкупуване на дялове.

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:

	2012	2011
НСА на дял в началото на периода	0.78495	0.75673
Доход от инвестиционни сделки на един дял	0.05151	0.02822
Други разпределения на дял	-	-
НСА на дял в края на периода	0.83646	0.78495
Обща възвръщаемост (доход) на един дял *	6.56%	3.73%
Общо нетни активи в края на периода	707 096.19	586 960.59
Средна стойност на нетни активи (средна НСА)	632 954.44	593 680.26
Общо оперативни разходи на Фонда	13 404.39	13 253.86
Съотношение на оперативните разходи към средната НСА	2.12%	2.23%
Съотношение на нетната печалба към средната НСА	6.20%	3.63%

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

VIII. Сделки с дялове на Фонда на членовете на съветите на “ДСК Управление на активи” АД и свързаните лица с Дружеството през 2012 г.

През 2012 г. не са сключвани сделки с дялове на Фонда от членовете на съветите на “ДСК Управление на активи” АД и свързаните лица с Дружеството.

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 2013 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 2013 г. е състоянието на световната и в частност българската икономика в сектора на недвижимите имоти. И 2012 г. бе белязана основно от дълговата криза в Европа, породена от свръхзадлъжнялостта на редица членки на Еврозоната и забавянето основно на европейската икономика. Въпреки това, икономическите данни от САЩ дадоха основание за възстановяване на най-голямата икономика в света. Икономическите данни от Азия, без Япония, също показват умерено, но стабилно развитие на тамошната икономика и опасенията за срив на китайската икономика, поне засега, не се оправдаха. Надеждите за преодоляване на финансовите и икономически проблеми се отразиха позитивно на капиталовите пазари. Допълнително, вливането на ликвидност на тях се отрази

благоприятно за цените на финансови активи като дялови ценни книжа и дългови инструменти с по-нисък рейтинг (корпоративни облигации, ДЦК на по-слабо развити икономики като България, Румъния, Република Хърватия и други). На българския капиталов пазар индексът, отразяващ представянето на АДСИЦ, регистрира значително повишение за годината – 55.36%. Това се дължи на факта, че с голямо тегло в индекса са представени дружествата, инвестиращи средствата си в земеделска земя. Този сегмент от сектора на недвижимите имоти се представяше стабилно през последните три години, подкрепен от развитието на селскостопанския сектор. Смятаме, че тази тенденция ще се запази и през текущата година, благодарение на подобряването на методите на работа, добра реколта, увеличени инвестиции и окрупняване на обработваемите парцели.

Освен това, смятаме, че отделни АДСИЦ в бранша с развитие на офис, търговски, и жилищни площи с добър мениджмънт и финансови възможности, ще имат възможността за добри сделки на пазара на недвижими имоти.

Съобразно инвестиционната политика на Фонда, водещо тегло в портфейла ще заемат акциите, емитирани от български АДСИЦ. Предвид на стабилната макроикономическа среда в България и добрите перспективи в някои отделни браншове на сектора на недвижими имоти, очакваме през 2013 година цените на акциите на АДСИЦ да отбележат ръст. Инвестициите ще бъдат строго селективни и ще се търси качество, стабилен фундамент и добри перспективи в средносрочен и дългосрочен хоризонт.

През годината Фондът може да инвестира част от активите си в ДЦК, корпоративни и ипотечни облигации на български емитенти.

XI. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Поради спецификата на дейността на Договорния Фонд, през отчетния период не са извършвани научни изследвания и разработки.

XII. 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 пораждаат необходимостта от ежедневна и възможно най-подробна информираност на съществуващите и потенциалните притежатели на дялове, относно стойността на тяхната инвестиция.

За дейността през 2012 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 ЗДКИСДПКИ, Наредбата № 44 на КФН и други нормативни актове, регламентиращи дейността му. В допълнение, Управляващото дружество е приело и спазва Етичен кодекс.

XIII. Инвестиране на активите на Фонда в дялове на колективни инвестиционни схеми

Към 31.12.2012 г. са инвестирани средства в размер на 32 хил.лв. в ДФ „ДСК Паричен пазар“, организиран и управляван от „ОТГ Фонд Мениджмънт“ АД. Съгласно проспекта на емитента, максималното вознаграждение на управляващото го дружество е 0.85% от годишната средна НСА.

XIV Сделки с деривативни инструменти по смисъла на чл. 38, ал. 1, т. 7 и т. 8 от ЗДКИСДПКИ

За периода 01.01-31.12.2012 г. за ДФ „ДСК Имоти“ не са възникнали задължения от сделки с деривативни инструменти по смисъла на чл. 38, ал. 1, т. 7 и т.8 от ЗДКИСДПКИ..

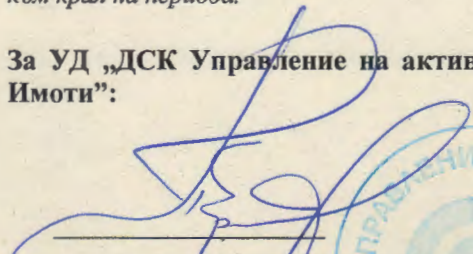
XV. Обобщена информация за дейността на Фонда .

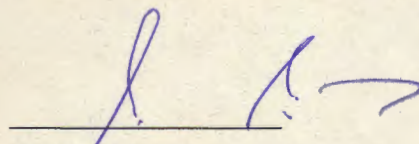
Обобщена информация към края на всяка от последните три финансови години, съгласно чл.73, ал. 1, т. 5, б. „е“ от Наредба № 44 на КФН:

	31.12.2011 - 31.12.2012 г.	31.12.2010 - 31.12.2011 г.	31.12.2009 - 31.12.2010 г.
Стойност на активите в началото на периода	588 005.17	590 514.19	575 725.31
Стойност на активите към края на периода	708 245.50	588 005.17	590 514.19
Стойност на текущите задължения в началото на периода	1 044.58	1 672.17	1 615.28
Стойност на текущите задължения към края на периода	1 149.31	1 044.58	1 672.17
Общо приходи от дейността към края на периода	230 145.43	191 453.37	142 181.61
Общо разходи за дейността към края на периода	190 883.71	169 889.74	122 811.15
Финансов резултат към края на периода	39 261.72	21 563.63	19 370.46
Финансов резултат от минали години	-28 132.17	-49 695.82	-69 066.28
Нетна стойност на активите (НСА) в началото на периода	586 960.59	588 842.02	574 110.03
Нетна стойност на активите (НСА) към края на периода	707 096.19	586 960.59	588 842.02
Брой дялове в обръщение към края на периода	845 347.00	747 772.00	778 142.00
Средна НСА за периода	632 954.44	593 680.26	574 712.35
НСА за един дял *	0.83636	0.78491	0.75675
Емисионна стойност на 1 дял *	0.83887	0.78726	0.75902
Цена на обратно изкупуване на 1 дял *	0.83385	0.78256	0.75448

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


Марко Марков
 Финансов Директор