

Договорен фонд „ДСК Имоти”

Годишни  
финансови отчети за годината,  
приключваща на 31 декември 2013

**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  
Доротея 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](mailto:bg-office@kpmg.com)  
Интернет [www.kpmg.bg](http://www.kpmg.bg)

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До притежателите на дялове в  
Договорен фонд „ДСК Имоти”

### Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на Договорен фонд „ДСК Имоти” (“Фонда”), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2013 година, отчетите за всеобхватен доход, за промените в собствения капитал и за паричните потоци 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 2013 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 2013 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен на 04 март 2014, се носи от ръководството на Фонда.

Добринка Калоянова  
Управител

КПМГ България ООД

София, 06 март 2014 година

Маргарита Голева  
Регистриран одитор

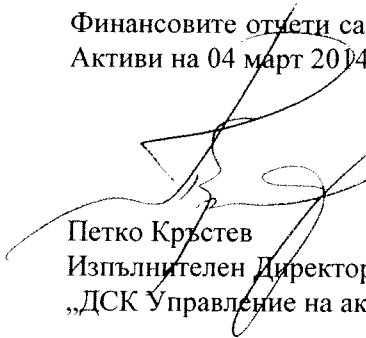


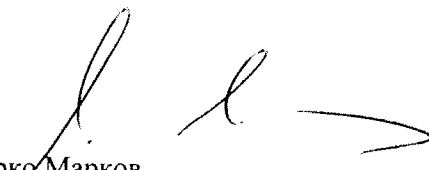
**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
към 31 декември 2013

<i>В хиляди лева</i>	<b>Прил.</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Активи</b>			
Парични средства	5	92	122
Депозити	6	561	432
Финансови активи за търгуване	8	101	140
Други активи	9	5	14
<b>Общо активи</b>		<b>759</b>	<b>708</b>
<b>Пасиви</b>			
Текущи задължения	10	1	1
<b>Общо пасиви</b>		<b>1</b>	<b>1</b>
<b>Нетни активи принадлежащи на инвеститорите в дялове</b>		<b>758</b>	<b>707</b>
<b>Нетна стойност на активите на дял (в лева)</b>		<b>0.86659</b>	<b>0.83646</b>

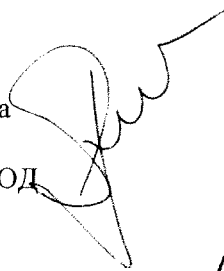
Отчетът за финансовото състояние на Фонда следва да се разглежда заедно с приложенията към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представени в приложения от 1 до 17.


Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество ДСК Управление на Активи на 04 март 2014 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:

  
Добринa Калоянова  
Управител  
КПМГ България ООД

  
Маргарита Голева  
Регистриран одитор

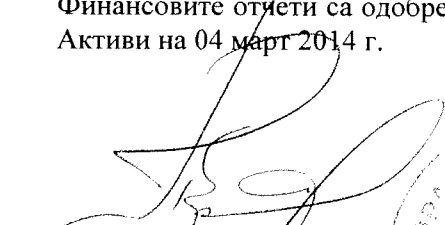


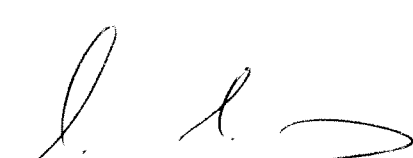
**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
**за годината, приключваща на 31 декември 2013**

<i>В хиляди лева</i>	<b>Прил.</b>	<b>2013</b>	<b>2012</b>
Приходи от лихви		28	21
Приходи /(разходи) от операции с финансови активи за търгуване, нетно	12	3	(20)
Приходи от дивиденди		11	51
Разходи за външни услуги	13	(15)	(13)
<b>Печалба преди данъчно облагане</b>		<u>27</u>	<u>39</u>
Данъци		-	-
<b>Печалба за финансовата година</b>		<u>27</u>	<u>39</u>
Друг всеобхватен доход		-	-
<b>Общо всеобхватен доход</b>		<u>27</u>	<u>39</u>

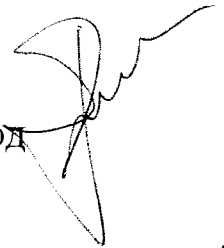
Отчетът за всеобхватния доход на Фонда следва да се разглежда заедно с приложенията към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представени в приложения от 1 до 17.


Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество ДСК Управление на Активи на 04 март 2014 г.

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

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

Съгласно независим одиторски доклад:

  
 Добрина Калоянова  
 Управител  
 КПМГ България ООД

  
 Маргарита Голева  
 Регистриран одитор



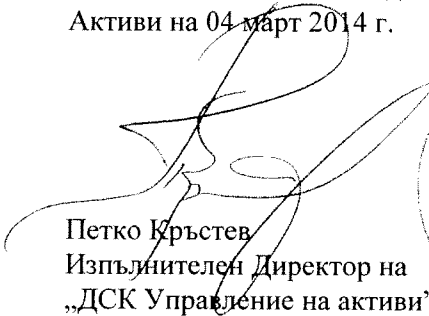
**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
 за годината, приключваща на 31 декември 2013

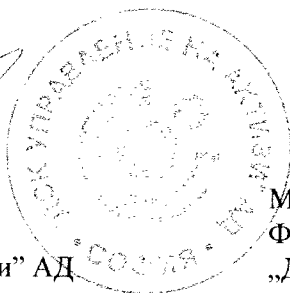
*В хиляди лева*


	<b>2013</b>	<b>2012</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
(Покупка)/Продажба на финансови активи	91	(131)
Лихви и комисионни	9	5
Получени дивиденди	11	51
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>111</b>	<b>(75)</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от емисия на собствени дялове	119	87
Плащания за обратно изкупуване на собствени дялове	(95)	(6)
<b>Нетни парични потоци от финансова дейност</b>	<b>24</b>	<b>81</b>
<b>Нетно изменение на пари и парични еквиваленти</b>	<b>135</b>	<b>6</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода</b>	<b>7</b>	<b>399</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>7</b>	<b>399</b>

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.

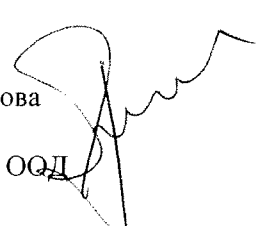
Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество ДСК Управление на Активи на 04 март 2014 г.


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

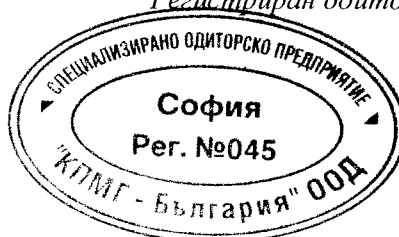


  
 Марко Марков  
 Финансов Директор на  
 „ДСК Управление на активи“ АД

Съгласно независим одиторски доклад:

  
 Добрина Калоянова  
 Управител  
 КПМГ България ООД

  
 Маргарита Голева  
 Регистриран одитор

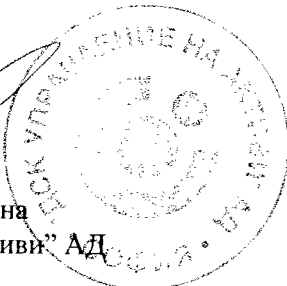



**ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В НЕТНИТЕ АКТИВИ, ПРИНАДЛЕЖАЩИ НА  
ИНВЕСТИТОРИТЕ В ДЯЛОВЕ  
към 31 декември 2013**

<i>В хиляди лева</i>	Прил.	2013	2012
<b>Салдо към 01 януари</b>		707	587
Нетна печалба за годината		27	39
Емитиране на дялове през периода	11	119	87
Обратно изкупуване на дялове през периода	11	(95)	(6)
<b>Салдо към 31 декември</b>		<u>758</u>	<u>707</u>

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 04 март 2014 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:

Добрина Калоянова  
 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 непersonифицирано 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 преоценка 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 2013, 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 1.94% 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.

#### *Промени в счетоводните политики*

Дружеството е приложило следните нови стандарти и промени в стандарти, включително всички произтичащи от тях промени в други стандарти, с дата на първоначално прилагане 1 януари 2013 г.

- *Оповестявания – компенсиране на финансови активи и финансови пасиви (промени в МСФО 7) (виж (а))*
- *МСФО 13 Оценяване на справедлива стойност (виж (б))*
- *Представяне на позиции от друг всеобхватен доход (Промени в МСС 1) (виж (в))*

#### **(а) Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви**

В резултат на промените в МСФО 7, Дружеството разшири своите оповестявания относно компенсиране на финансови активи и финансови пасиви.

#### **(б) Оценяване на справедлива стойност**

МСФО 13 предоставя единна рамка за оценка на справедлива стойност и оповестявания на оценките на справедлива стойност, когато такива оповестявания се изискват или допускат от други стандарти. Стандартът унифицира дефиницията на справедлива стойност като цена при нормална сделка за продажба на актив или за прехвърляне на пасив, която би се случила между пазарни участници към датата на оценка. Стандарта заменя и увеличава изискванията за оповестяване за оценките на справедлива стойност в други стандарти, включително тези съгласно МСФО 7. В резултат на това, Дружеството е представило допълнителни оповестявания в това отношение.

Според преходните разпоредби на МСФО 13, Дружеството е приложило новите насоки за оценяване на справедлива стойност проспективно и не е представяна сравнителна информация за новите оповестявания. Въпреки това, промяната не доведе до значителен ефект върху оценките на активите и пасивите на Дружеството.

#### **(в) Представяне на позиции от друг всеобхватен доход**

В резултат на промените в МСС 1, Дружеството промени представянето на позиции от друг всеобхватен доход в своя отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, като позиции, които могат впоследствие да се рекласифицират в печалбата или загубата, се представят отделно от такива, които никога няма да се рекласифицират.

#### **Нови стандарти и разяснения, които все още не са приложени**

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 2013 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.

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

### 3. Счетоводни политики, продължение

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

- Промени в МСС 32 *Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви*, се прилагат най-късно от началната дата на първата финансова година, започваща на или след 1 януари 2014 г. Дружеството не очаква промените да имат ефект върху финансовия отчет, тъй като не прилага компенсиране за своите финансови активи и финансови пасиви и няма глобални споразумения за компенсиране.
- 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.

Фондът не очаква МСС 27 (2011) да има съществен ефект върху финансовия отчет, тъй като няма да доведе до промяна в счетоводната политика.

- Промени в МСФО 10, МСФО 12 и МСС 27 – *Инвестиционни предприятия*, следва да се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат съществен ефект върху финансовия отчет.
- Промени в МСС 36 – *Оповестявания на възстановимата сума за нефинансови активи*, се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Очаква се, че когато изменението бъде приложено за първи път, това да има значителен ефект върху степента на оповестяване във финансовия отчет. Дружеството не очаква промените да имат съществен ефект върху финансовия отчет.
- Промени в МСС 39 – *Новация на деривати и продължение на отчитането на хеджирането*, се прилагат за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година. Дружеството не очаква промените да имат съществен ефект върху финансовия отчет.

**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.

- 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.
- Промени в МСС 19 – *Планове с дефинирани доходи: Вноски от служители* (Следва да се прилага за годишни периоди започващи на или след 1 юли 2014 година. По-ранното прилагане се разрешава. Прилагането ще е ретроспективно)
- КРМСФО 21 – *Налози* (Следва да се прилага за годишни периоди започващи на или след 1 януари 2014 година По-ранното прилагане се разрешава. Прилагането ще е ретроспективно).

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

### 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, в други акции, свързани по друг начин с инвестирането в, управлението или лизинговането на недвижими имоти, на български и чуждестранни дружества, приети за търговия на регулиран пазар, и в дългови ценни книжа с потенциал за растеж на цените им

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;

1а. други акции в дружества и други ценни книжа, еквивалентни на акции в дружества, свързани по друг начин с инвестирането в, управлението или лизинговането на недвижими имоти, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 от ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в Република България – до 45 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;

2а. други акции в дружества и други ценни книжа, еквивалентни на акции в дружества, свързани по друг начин с инвестирането в, управлението или лизинговането на недвижими имоти, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 от 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, или е предвиден в правилата на Договорния Фонд – до 25 на сто от активите на Фонда;

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;

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

### 4. Инвестиционна стратегия, продължение

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 – до 40 на сто от активите на Фонда;

б. корпоративни облигации и други дългови ценни книжа и инструменти на паричния пазар 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, различна от Република България, или 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 – 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 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;



## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

### 4. Инвестиционна стратегия, продължение

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;

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, 1а, 2 и 2а.

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

5. Парични средства

<i>В хиляди лева</i>	2013	% от общата стойност на активите	2012	% от общата стойност на активите
Безсрочни банкови влогове, в лева	92	12.12	122	17.23
<b>Общо</b>	<b>92</b>	<b>12.12</b>	<b>122</b>	<b>17.23</b>

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

6. Депозити

<i>В хиляди лева</i>	2013	% от общата стойност на активите	2012	% от общата стойност на активите
С оригинален срок до 3 месеца	448	59.03	330	46.61
С оригинален срок над 3 месеца	113	14.89	102	14.41
<b>Общо</b>	<b>561</b>	<b>73.92</b>	<b>432</b>	<b>61.02</b>

7. Пари и парични еквиваленти

<i>В хиляди лева</i>	2013	% от общата стойност на активите	2012	% от общата стойност на активите
Безсрочни банкови влогове, в лева	92	12.12	122	17.23
Срочни банкови влогове с оригинален срок 3 месеца	442	58.23	277	39.12
<b>Общо</b>	<b>534</b>	<b>70.35</b>	<b>399</b>	<b>56.35</b>

8. Финансови активи за търгуване

<i>В хиляди лева</i>	2013	% от общата стойност на активите	2012	% от общата стойност на активите
Корпоративни облигации	12	1.58	3	0.42
Акции	89	11.73	104	14.69
Дялове на колективни инвестиционни схеми	-	-	33	4.66
<b>Общо</b>	<b>101</b>	<b>13.31</b>	<b>140</b>	<b>19.77</b>

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**
**8. Финансови активи за търгуване, продължение**
**Корпоративни облигации**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2013</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>	<b>2012</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>
Корпоративни облигации, деноминирани в евро	12	1.58	3	0.42
<b>Общо</b>	<b>12</b>	<b>1.58</b>	<b>3</b>	<b>0.42</b>

Към 31 декември 2013 Фондът притежава:

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

**Акции**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2013</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>	<b>2012</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>
Акции, деноминирани в лева, в т.ч.:				
Акции - АДСИЦ	89	11.73	104	14.69
<b>Общо</b>	<b>89</b>	<b>11.73</b>	<b>104</b>	<b>14.69</b>

Към 31 декември 2013 Фондът притежава акции от 8 публични дружества, спадащи към 1 сектор.

**Дялове на колективни инвестиционни схеми (КИС)**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2013</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>	<b>2012</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>
Дялове на колективни инвестиционни схеми, деноминирани в лева	-	-	33	4.66
<b>Общо</b>			<b>33</b>	<b>4.66</b>

**9. Други активи**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2013</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>	<b>2012</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>
Вземания, свързани с дългови финансови активи	5	0.66	14	1.98
<b>Общо</b>	<b>5</b>	<b>0.66</b>	<b>14</b>	<b>1.98</b>

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

### 10. Текущи задължения

<i>В хиляди лева</i>	2013	2012
Задължения към Управляващото дружество, банката - депозитар и инвестиционни посредници	1	1
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

### 11. Дялове в обръщение

<i>Брой дялове</i>	2013	2012
<b>Състояние към 01 януари</b>	845 347	747 772
Емитирани дялове през периода	140 107	105 297
Обратно изкупени дялове през периода	(110 881)	(7 722)
<b>Състояние към 31 декември</b>	<b>874 573</b>	<b>845 347</b>

Съгласно обявената политика за определяне на нетната стойност на активите на Фонда (приложение 3), нетната стойност на 1 дял към 31.12.2013 г. е равна на 0.86659 лв.

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

<i>В хиляди лева</i>	2013	2012
Приходи от операции и преоценка на финансови активи	112	158
Разходи по операции и преоценка на финансови активи, в т.ч.	(109)	(178)
<b>Общо</b>	<b>3</b>	<b>(20)</b>

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

### 13. Разходи за външни услуги

<i>В хиляди лева</i>	2013	2012
Възнаграждение на Управляващото дружество за управление на дейността на Фонда	10	8
Възнаграждение на банката - депозитар за депозитарни услуги	5	5
<b>Общо</b>	<b>15</b>	<b>13</b>

Годишното възнаграждение за 2013 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%.

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

### 14. Оповестяване на свързани лица, продължение

„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 дружество - 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 2013 свързаните лица с „ДСК Управление на активи” АД, притежаващи дялове на Фонда са както следва:

Свързано лице	31 декември 2013
	<i>Брой дялове</i>
ПОК „ДСК-Родина” АД	69 339
„Банка ДСК” ЕАД	497 074
ДФ „ДСК Баланс”	99 400
<b>Общо</b>	<b>665 813</b>

### 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
- ликвиден риск
- кредитен риск
- операционен риск

Политиката за управление на риска на Фонда има за цел да осигурява ежедневното следене и оценка на рисковите фактори, оказващи влияние върху активите на Фонда и да ограничи и минимизира възможните негативни ефекти върху дейността на Фонда. Системата за управление на риска на Фонда се основава на целево-изградена организационна структура в управляващото дружество и Правила за 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 и вземане на решения от страна на Управляващото дружество:

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

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

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

### 15. Оповестяване на политиката по управление на риска

#### *Основна рамка, продължение*

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, НС 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), кредит спред и др.), които могат да намалят пазарната стойност на финансовите активи и съответно нетните приходи от дейността.

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

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

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

Пазарният риск, на който е изложен 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 2013 г. и 2012 г. е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2013	% от общата стойност на активите	2012	% от общата стойност на активите
Финансови активи, деноминирани в лева	747	98.42	705	99.58
Финансови активи, деноминирани в евро	12	1.58	3	0.42
<b>Общо</b>	<b>759</b>	<b>100.00</b>	<b>708</b>	<b>100.00</b>

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

### 15. Оповестяване на политиката по управление на риска

#### *Валутен риск, продължение*

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.

#### *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.

#### *Експозиция към лихвения риск*

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

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

<i>В хиляди лева</i>	<b>2013</b>	<b>Средна доходност до падежа</b>	<b>Модифици -рана дюрация</b>	<b>2012</b>	<b>Средна доходност до падежа</b>	<b>Модифици -рана дюрация</b>
С плаващи купони, базирани на лихвен индекс	12	7.87%	1.99	3	11.24%	1.12
<b>Общо</b>	<b>12</b>	<b>7.87%</b>	<b>1.99</b>	<b>3</b>	<b>11.24%</b>	<b>1.12</b>

#### *Анализ на чувствителността към лихвен риск*

На базата на изчисленията за дюрацията се анализира и чувствителността на финансовите активи към определени стандартни лихвени сценарии. Стандартният сценарий, който се разглежда за анализа на чувствителността към лихвен риск включват 50 базисни точки на паралелно нарастване и спад на всички криви на доходност.

Паралелна промяна на лихвените нива със 50 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.

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**
**15. Оповестяване на политиката по управление на риска**
*Анализ на чувствителността към лихвен риск, продължение*

<i>В лева</i>	2013		2012	
	+50 bp	-50 bp	+50 bp	-50 bp
С фиксирани купонни плащания	-	-	-	-
С плаващи купони, базирани на лихвен индекс	(119)	119	(17)	17
<b>Общо</b>	<b>(119)</b>	<b>119</b>	<b>(17)</b>	<b>17</b>

**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.

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

<i>В хиляди лева</i>	2013	% от общата стойност на активите	2012	% от общата стойност на активите
Акции	89	11.73	104	14.69
Дялове на колективни инвестиционни схеми	-	-	33	4.66
<b>Общо</b>	<b>89</b>	<b>11.73</b>	<b>137</b>	<b>19.35</b>

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:



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

	2013		2012	
	$\sigma$	$\sigma$	$\sigma$	$\sigma$
	дневно	годишно	дневно	годишно
Портфейл от акции на Фонда	1.09%	17.23%	1.23%	19.45%
BGREIT	0.73%	11.54%	1.01%	15.97%
Дялове на Фонда	0.10%	1.58%	0.17%	2.69%

Като абсолютен измерител на риска на портфейла от акции се използва и VaR. VaR на портфейла е максималната възможна загуба, която би се реализирала за определен период от време при настъпването на негативни пазарни изменения с определена вероятност (доверителен интервал). Управляващото дружество изчислява VaR на портфейла от акции на фонда за 1 ден при 99% интервал на доверие. Използваният модел за пресмятане на VaR е 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 ( в % от портфейла)	2013	2012
	Исторически	Исторически
Към 31 декември	2.05%	1.85%
Средна за периода	1.79%	2.81%
Максимална за периода	2.21%	3.45%
Минимална за периода	1.65%	1.76%

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;

**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.

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

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

- *Контрагентен риск* - риск от неизпълнение на задълженията от насрещната страна по извънборсови сделки;
- *Сетълмент риск* - възможността Фонда да не получи 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.

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:

	2013	% от общата стойност на активите	2012	% от общата стойност на активите
Парични средства	92	12.12	122	17.23
Депозити	561	73.91	432	61.02
Дългови ценни книжа държани за търгуване	12	1.58	3	0.42
Други активи	5	0.66	14	1.98
<b>Общо</b>	<b>670</b>	<b>88.27</b>	<b>571</b>	<b>80.65</b>

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>	2013	% от общата стойност на активите	2012	% от общата стойност на активите
Телекомуникации	9	1.19	-	-
Финансови институции	3	0.40	3	0.42
<b>Общо</b>	<b>12</b>	<b>1.59</b>	<b>3</b>	<b>0.42</b>

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*

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

Фондът е длъжен да поддържа такава структура на активите и пасивите, която му позволява да осъществява безпрепятствено дейността си като погасява своевременно задълженията си на разумна цена без да се налага прибързана разпродажба на доходоносни активи. Фондът привлича средства посредством емисия на собствени дялове. 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 подзаконови 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 и избягването на потенциални ликвидни кризи.

По-долу са представени таблици за падежната структура по остатъчен матуритет към 31.12.2013 г. и 31.12.2012 г.

Към 31.12.2013	До 1 м.	От 1 до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 до 5 г.	Без матуритет	Общо
<i>В хиляди лева</i>						
<b>Активи</b>						
Финансови активи за гъргуване	-	1	1	10	89	101
Парични средства	92	-	-	-	-	92
Депозити	448	-	113	-	-	561
Други активи	-	-	-	-	5	5
<b>Общо активи</b>	<b>540</b>	<b>1</b>	<b>114</b>	<b>10</b>	<b>94</b>	<b>759</b>
Текущи задължения (с матуритет до 1 м.)	1	-	-	-	-	1
<b>Общо задължения</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>1</b>

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

### 15. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

#### Ликвиден риск, продължение

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

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

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

#### Оценка по справедлива стойност

##### Политика прилагана след 1 януари 2013 година

Справедлива стойност е цената, която би била получена при продажбата на актив или платена при прехвърлянето на пасив в обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценяване на основния пазар за дружеството или при липсата на такъв, на най-изгодния пазар до който дружеството има достъп към тази дата. Справедливата стойност на пасив отразява риска от неизпълнение на задължението.

Когато е възможно, Дружеството оценява справедливата стойност на един инструмент, използвайки борсовите цени на активния пазар за този инструмент.

Пазарът се счита за активен, ако сделките за този актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигуряват непрекъсната ценова информация.

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

### 16. Приблизителни счетоводни оценки и допускания, продължение

#### *Оценка по справедлива стойност, продължение*

Ако няма борсова цена на активен пазар, дружеството използва техники за оценяване, като максимално използва подходящи наблюдаеми входящи данни и свежда до минимум използването на ненаблюдаемите. Избраната техника на оценяване обхваща всички фактори, които пазарните участници биха взели в предвид при ценообразуването на сделката.

Най-доброто доказателство за справедлива стойност на финансов инструмент обичайно е цената на сделката, т.е. справедливата стойност на прехвърленото или получено възнаграждение. Ако дружеството определи, че справедливата стойност при първоначално признаване се различава от цената на сделката и няма доказателство за справедливата стойност чрез борсова цена на сходен актив или пасив, нито тя се базира на техника на оценяване, която използва данни от наблюдаеми пазари, тогава финансовият инструмент първоначално се оценява по справедлива стойност, коригирана да разсрочи разликата между справедлива стойност при първоначално признаване и цената на сделката. В следствие тази разлика се признава в печалби и загуби разсрочено на подходяща база за живота на инструмента но не по-късно от момента, когато оценката може изцяло да се подкрепи от наблюдаеми пазарни данни или сделката е приключена.

Ако актива или пасива, който се измерва по справедлива стойност има цена „купува“ и цена „продава“, тогава дружеството измерва активите и дългите позиции по цена „продава“, а пасивите и къси позиции по цена „купува“.

Справедливата стойност на депозит на виждане е не по-малка от сумата, дължима при поискване, дискантирана от първоначалната дата на която депозита може да стане изискуем.

Дружеството признава трансфери между нивата на йерархията на справедливите стойности към края на отчетния период, през който е възникнала промяната.

#### *Политика прилагана преди 1 януари 2013 година*

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 дискантиране 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 дискантираните парични потоци.

При определяне на норма на дискантиране 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 дискантиране 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.

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

### 16. Приблизителни счетоводни оценки и допускания, продължение

#### *Оценка по справедлива стойност, продължение*

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.

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 - входящите данни на ниво 1 са котираните (некоригирани) цени на инструменти на активните пазари за идентични финансови инструменти;
- Ниво 2 - входящите данни на ниво 2 са входящи данни за даден актив или пасив, различни от котираните цени, включени в ниво 1, които, пряко или косвено, са достъпни за наблюдение. Тази категория включва инструменти, оценявани използвайки: котирани цени на подобни активи или пасиви на активни пазари; котирани цени на идентични или подобни активи или пасиви на пазари, които не се считат за активни; други техники за оценяване, където всички значими входящи данни са пряко или косвено достъпни за наблюдение, използвайки пазарни данни;
- Ниво 3 - входящите данни на ниво 3 са ненаблюдаеми входящи данни за даден актив или пасив. Тази категория включва всички инструменти, при които техниката за оценяване не включва наблюдаеми входящи данни и ненаблюдаемите входящи данни имат значителен ефект върху оценката на инструмента. Тази категория включва инструменти, които се оценяват на базата на котирани цени на подобни инструменти, където значителни ненаблюдаеми корекции или предположения се изискват за да отразят разликите между инструментите;

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

**16. Приблизителни счетоводни оценки и допускания, продължение**

**Финансови инструменти отчетени по справедлива стойност**

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

<i>В хиляди лева</i>	Прил.	Ниво 1	Ниво 3	Общо
<b>31 декември 2013</b>				
Корпоративни облигации	8	9	3	12
Акции	8	89	-	89
<b>Общо</b>		<b>98</b>	<b>3</b>	<b>101</b>
<b>31 декември 2012</b>				
Корпоративни облигации	8	3	-	3
Акции	8	104	-	104
Дялове на колективни инвестиционни схеми	8	33	-	33
<b>Общо</b>		<b>140</b>	<b>-</b>	<b>140</b>

**Техники за оценяване и значими ненаблюдаеми входящи данни**

Следната таблица представя техниките за оценяване, използвани при оценяването на справедливите стойности на Ниво 3, както и използваните значими ненаблюдаеми входящи данни

Вид на финансовия инструмент	Справедлива стойност към 31.12.2013	Техника за оценяване	Значими ненаблюдаеми входящи данни	Взаимовръзка между ключови ненаблюдаеми входящи данни и справедлива стойност
Корпоративни облигации	3	Дисконтирани парични потоци	Дисконтов процент, коригиран за риска над безрисковия лихвен процент	Значително увеличение над безрисковия лихвен процент ще доведат до по-ниска справедлива стойност

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ**

**16. Приблизителни счетоводни оценки и допускания, продължение**

***Финансови инструменти отчетени по справедлива стойност***

***Справедливи стойности от Ниво 3***

**Равнение на справедливите стойности от Ниво 3**

Следната таблица представя равнение на движението от началното салдо до крайното салдо на справедливите стойности от Ниво 3.

<i>В хиляди лева</i>	<b>Дългови ценни книжа, д-ни за търгуване</b>
Салдо на 1 януари 2013	-
Печалби/(загуби), признати в приходи/разходи	-
Покупки	-
Продадени и падежирани	-
Изходящи трансфери от Ниво 3	-
Входящи трансфери към Ниво 3	3
<b>Салдо на 31 декември 2013</b>	<b>3</b>

***Финансови инструменти, които не са отчетени по справедлива стойност***

Финансовите инструменти, които не са отчетени по справедлива стойност в печалба и загуба са краткосрочни финансови активи и пасиви, чиято балансовата стойност е разумно приближение на справедливата им стойност.

Таблицата по-долу представя справедливата стойност на финансовите инструменти, които не са отчетени по справедлива стойност, според използваната йерархия на справедливата стойност.

**Финансови активи**

<i>В хиляди лева</i>	<b>Прил.</b>	<b>Ниво 2</b>	<b>Ниво 3</b>	<b>Общо</b>
31 декември 2013				
Парични средства	5	92	-	92
Депозити	6	561	-	561
Други активи	10	-	5	5
<b>Общо</b>		<b>653</b>	<b>5</b>	<b>658</b>

**Финансови пасиви**

Текущи задължения	11	1	-	1
<b>Общо</b>		<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>



## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

### 16. Приблизителни счетоводни оценки и допускания, продължение

#### *Финансови инструменти, които не са отчетени по справедлива стойност, продължение*

Таблицата по-долу предоставя детайлизирана информация за начина на оценка на финансовите активи, категоризирани в Ниво 3, съгласно йерархията на справедливата стойност.

Вземания по корпоративна облигация <i>В хиляди лева</i>	Номинална стойност	Процент на дисконтиране	Преценена стойност
Общ размер на дълга по емисията	7 872	-	7 872
Общ размер на обезпечения по емисията	9 970	50.00%	4 985
Процент на обезпечения	-	-	63.32%
<b>Общо</b>	<b>8</b>	<b>63.32%</b>	<b>5</b>

За определянето на коефициента за дисконтиране на ликвидационната стойност на обезпеченията по емисията са използвани нормативните разпоредби на „глава трета, Установяване на рисковата стойност на експозицията, Рискава стойност” от Наредба №9 на БНБ.

### 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 2013 година**

София, п.к. 1301  
ул. Алабин № 36, ет.3  
тел. (02) 930 10 00  
ел. поща: [office@dskam.bg](mailto:office@dskam.bg)  
ел. страница: [www.dskam.bg](http://www.dskam.bg)

## **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 и други акции, свързани по друг начин с инвестирането в, управлението или лизинговането на недвижими имоти, приети за търговия на регулиран пазар (между 40% и 90% от активите), акции на дружества 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 и други акции, свързани по друг начин с инвестирането в, управлението или лизинговането 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.

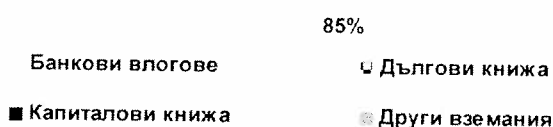
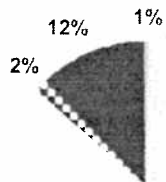
Към 31.12.2013 г. общия размер на активите на Фонда е 759,105.91 лв., като в това число се включват:

- Акции - от 8 публични дружества, спадащи към 1 сектор – 11.69%
- Корпоративни облигации - на 2 емитента – 1.58%
- Парични средства по банкови влогове – в 6 банки – 86.06%
- Вземания – 0.67%

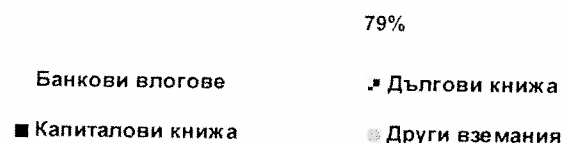
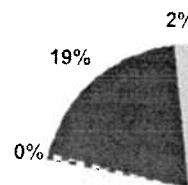
Структурата на активите на ДФ „ДСК Имоти“ към края на отчетния и на предходния период, в стойностно изражение и като процент от общата стойност на активите, е както следва:

Активи	31.12.2013		31.12.2012	
	лв.	%	лв.	%
<b>Банкови влогове /общо/</b>	<b>653 316.68</b>	<b>86.06</b>	<b>553 331.48</b>	<b>78.13</b>
Безсрочни банкови влогове, деноминирани в лева, в т.ч.:	92 270.52	12.16	121 718.17	17.19
вземания по начислени лихви	0.14	0.00	3.00	0.00
Срочни банкови влогове, деноминирани в лева, в т.ч.:	561 046.16	73.91	431 613.31	60.94
вземания по начислени лихви	8 864.29	1.17	6 468.10	0.91
<b>Дългови ценни книжа /общо/</b>	<b>11 969.83</b>	<b>1.58</b>	<b>2 904.40</b>	<b>0.41</b>
Корпоративни облигации, деноминирани в евро, в т.ч.:	11 969.83	1.58	2 904.40	0.41
вземания по начислени лихви	44.67	0.01	5.86	0.00
<b>Акции – АДСИЦ, деноминирани в лева</b>	<b>88 769.10</b>	<b>11.69</b>	<b>104 422.29</b>	<b>14.74</b>
<b>Дялове в колективни инвестиционни схеми</b>	-	-	<b>32 976.71</b>	<b>4.66</b>
<b>Вземания</b>	<b>5 050.30</b>	<b>0.67</b>	<b>14 610.62</b>	<b>2.06</b>
<b>Общо активи</b>	<b>759 105.91</b>	<b>100.00</b>	<b>708 245.50</b>	<b>100.00</b>

Структура на активите на ДСК Имоти  
към 31.12.2013 г.



Структура на активите на ДСК Имоти  
към 31.12.2012 г.



### Разпределение на активите на Фонда

Активи	31.12.2013 (лв.)	31.12.2013 (%)	31.12.2012 (лв.)	31.12.2012 (%)
<b>Финансови инструменти, търгувани на регулиран пазар, в т.ч.:</b>	<b>100 738.93</b>	<b>13.27</b>	<b>107 326.69</b>	<b>15.15</b>
търгувани на БФБ-София АД, в т.ч.				
<i>капиталови</i>	88 769.10	11.69	104 422.29	14.74
<i>дългови</i>	11 969.83	1.58	2 904.40	0.41
Дялове на колективни инвестиционни схеми	-	-	32 976.71	4.66
<b>Общо финансови инструменти</b>	<b>100 738.93</b>	<b>13.27</b>	<b>140 303.40</b>	<b>19.81</b>
Банкови влогове	653 316.68	86.06	553 331.48	78.13
Други вземания	5 050.30	0.67	14 610.62	2.06
<b>Общо активи</b>	<b>759 105.91</b>	<b>100.00</b>	<b>708 245.50</b>	<b>100.00</b>

## 2. Структура на пасивите на ДФ „ДСК Имоти”

Към края на 2013 г. Договорният фонд има текущи задължения в размер на 1,207.12 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	31.12.2013		31.12.2012	
	лв.	%	лв.	%
Задължения към Управляващото Дружество, в т.ч.:	817.12	67.69	769.31	66.94
(а) такса за управление на активите на Фонда	804.15	66.62	748.91	65.16
(б) транзакционни разходи	12.97	1.07	20.40	1.77
Задължения към Банката Депозитар	390.00	32.31	380.00	33.06
<b>Общо пасиви</b>	<b>1 207.12</b>	<b>100.00</b>	<b>1 149.31</b>	<b>100.00</b>

### 3. Резултати от дейността

#### Приходи

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

Приходите от преоценка на финансови активи и инструменти се формират от положителната преоценка 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	01.01-31.12.13		01.01-31.12.12	
	лв.	%	лв.	%
Приходи от лихви, в т.ч.	27 712.50	18.27	21 307.45	9.26
(а) по банкови влогове	26 735.02	17.63	19 644.34	8.54
(б) по дългови ценни книжа	977.48	0.64	1 663.11	0.72
Приходи от преоценка на финансови инструменти	112 332.88	74.07	158 132.50	68.71
Приходи от операции с финансови инструменти	6.85	0.00	0.63	0.00
Приходи от съучастия, в т.ч:	11 599.86	7.65	50 703.93	22.03
дивиденди	11 599.86	7.65	50 703.93	22.03
Приходи от валутни операции	-	-	0.92	0.00
<b>Общо приходи</b>	<b>151 652.09</b>	<b>100.00</b>	<b>230 145.43</b>	<b>100.00</b>

## 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	01.01-31.12.13		01.01-31.12.12	
	лв.	%	лв.	%
Разходи по преценка на финансови активи и инструменти *	109 019.41	87.59	177 496.02	92.99
Разходи по операции с финансови активи и инструменти	240.46	0.19	13.58	0.01
Други финансови разходи	359.09	0.29	307.84	0.16
Разходи за външни услуги	14 844.61	11.93	13 058.32	6.84
Разходи по валутни операции	0.58	0.00	7.95	0.00
<b>Общо разходи</b>	<b>124 464.15</b>	<b>100.00</b>	<b>190 883.71</b>	<b>100.00</b>

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

Разходите по преценка на финансови активи и инструменти се формират от капиталова загуба – отрицателната преценка 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 **01.01-31.12.2012 г. – 2.12%**
- за периода **01.01-31.12.2013 г. – 1.94%**

Оперативни разходи	01.01-31.12.13		01.01-31.12.12	
	лв.	%	лв.	%
Възнаграждение на Управляващото Дружество	9 845.41	64.44	7 912.32	59.03
Комисионни на инвестиционни посредници	74.84	0.49	38.23	0.29
Възнаграждение на Банката Депозитар	4 999.20	32.72	5 146.00	38.39
Други финансови разходи	359.09	2.35	307.84	2.30
- банкови такси по преводни операции	51.30	0.34	34.60	0.26
- банкови такси, свързани с трансфер на ценни книжа	21.79	0.14	57.24	0.43
- други	286.00	1.87	216.00	1.61
<b>Общо оперативни разходи</b>	<b>15 278.54</b>	<b>100.00</b>	<b>13 404.39</b>	<b>100.00</b>

### Финансов резултат

За дейността си през финансовата 2013 г. ДФ „ДСК Имоти“ реализира нетна печалба в размер на 27,187.94 лв. спрямо 39,261.72 лв. за 2012 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.

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 01.01.2012 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
Изменение, в т.ч.:	29 226	(5 611)	27 188	50 803
увеличение	140 107	(21 112)	151 652	270 647
намаление	(110 881)	15 500	(124 464)	(219 845)
Салдо към 31.12.2013 г.	874 573	(154 991)	38 318	757 900

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

#### б. Основни рискове, пред които е изправен ДСК Имоти

Управлението на риска на ДФ „ДСК Имоти” се извършва от УД „ДСК Управление на активи” АД. Процесът по идентифициране, наблюдение и управление на рисковете има за цел да редуцира влиянието на външните и вътрешните рискови фактори върху инвестициите на Фонда. 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 отдел „Управление на риска”.

Рисковите фактори, които оказват влияние върху инвестициите на ДФ „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* - рискът от намаляване на стойността на инвестициите в акции или дялове на колективни инвестиционни схеми 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 ДФ „ДСК Имоти” по отношение на ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток е подробно оповестена във годишния финансов отчет на Фонда за годината приключваща на 31.12.2013 г.

Целите и политиката на ДФ „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 31.12.2013 г. Фонда 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 31.12.2012 г. нетната стойност на активите на Фонда е **707 096.19 лв.**

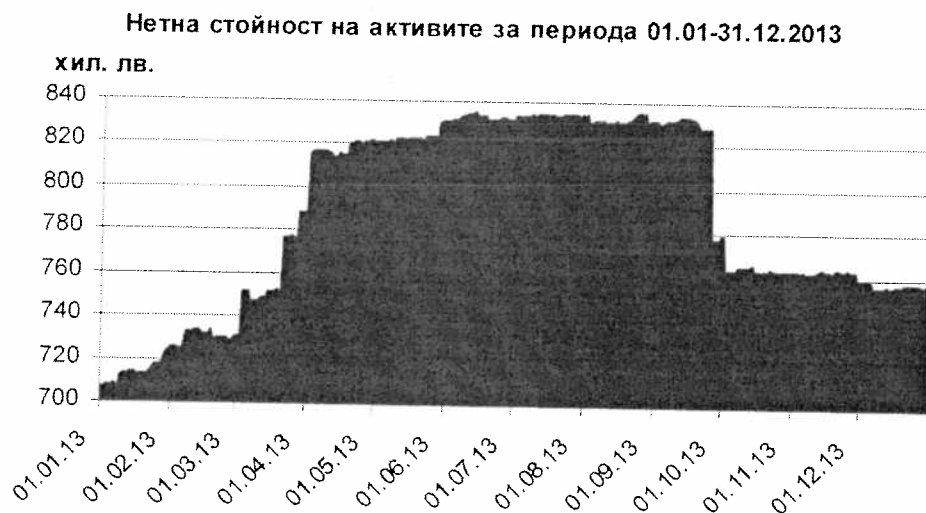
Към 31.12.2013 г. нетната стойност на активите на Фонда е **757 898.79 лв.**

### **V. Средна нетна стойност на активите на Фонда**

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

За периода 01.01-31.12.2013 г. средната НСА на Фонда е **787 603.88 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 31.12.2013 г. емитираните през 2013 г. дялове на Фонда представляват 16.02% от общия брой в обръщение, а обратно изкупените са 12.68%.

Дялове в обръщение	брой
<b>Салдо към 01.01.2012 г.</b>	<b>747 772</b>
Изменение, в т.ч.:	97 575
увеличение - емитирани дялове	105 297
намаление - обратно изкупени дялове	(7 722)
<b>Салдо към 31.12.2012 г.</b>	<b>845 347</b>
Изменение, в т.ч.:	29 226
увеличение - емитирани дялове	140 107
намаление - обратно изкупени дялове	(110 881)
<b>Салдо към 31.12.2013 г.</b>	<b>874 573</b>

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

	01.01-31.12.13	01.01-31.12.12
	лв.	лв.
Минимална емисионна стойност на дял	0.83870	0.78456
Максимална емисионна стойност на дял	0.86942	0.84418
Среднопретеглена емисионна стойност на дял	0.85868	0.81496
Минимална цена на обратно изкупуване на дял	0.83368	0.77986
Максимална цена на обратно изкупуване на дял	0.86422	0.83914
Среднопретеглена цена на обратно изкупуване на дял	0.85354	0.81008

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

Информация за обявените НСА на дял, емисионна стойност и цена на обратно изкупуване 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:

	2013	2012
НСА на дял в началото на периода	0.83646	0.78495
Доход от инвестиционни сделки на един дял	0.03013	0.05151
Други разпределения на дял	-	-
НСА на дял в края на периода	0.86659	0.83646
Обща възвръщаемост (доход) на един дял *	3.60%	6.56%
Общо нетни активи в края на периода	757 898.79	707 096.19
Средна стойност на нетни активи (средна НСА )	787 603.88	632 954.44
Общо оперативни разходи на Фонда	15 278.54	13 404.39
Съотношение на оперативните разходи към средната НСА	1.94%	2.12%
Съотношение на нетната печалба към средната НСА	3.45%	6.20%

*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 2013 г.**

През 2013 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 2014 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 2014 г. е състоянието на световната и в частност българската икономика в сектора на недвижимите имоти. 2013 г. премина под знака на оптимизма. Икономическите данни от САЩ и Европа дадоха сигнали за възстановяване. Икономическите данни от Азия, включително и Япония, също показват стабилно развитие на тамошната икономика. Макроикономическите данни се отразиха позитивно на капиталовите пазари. Допълнително, високото ниво на ликвидност се отрази благоприятно за цените на финансови активи като дялови ценни книжа и дългови 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 повишение за годината – 11.35% по-слабо от представянето на останалите индекси на БФБ. Това отчасти се дължи и на големия ръст, който индексът отчете през 2012 година на фона на лек ръст при основния индекс на БФБ София, SOFIX и спада на друг основен индекс на българския капиталов пазар, BGTR30. Движението на акциите на АДСИЦ бяха повлияно от всеобщото положително настроение на местния капиталов пазар и засиления интерес на инвеститори към акциите на български емитенти. Нашето мнение е, че общата положителна тенденция при местните акции ще се запази и през текущата година.

Смятаме, че отделни АДСИЦ, както в бранша с развитие на офис, търговски, и жилищни площи, така и тези, инвестиращи в земеделска земя, с добър мениджмънт и финансови възможности, ще се представят добре през настоящата година.

Съобразно инвестиционната политика на Фонда, водещо тегло в портфейла ще заемат акциите, емитирани от български АДСИЦ. Предвид приемливата макроикономическа среда в България и добрите перспективи в някои отделни браншове на сектора на недвижими имоти, очакваме през 2014 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 поражда необходимостта от ежедневна и възможно най-подробна информираност на съществуващите и потенциалните притежатели на дялове, относно стойността на тяхната инвестиция.

За дейността през 2013 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 31.12.2013 г. Фондът няма инвестирани средства в други колективни инвестиционни схеми.

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

За периода 01.01-31.12.2013 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..

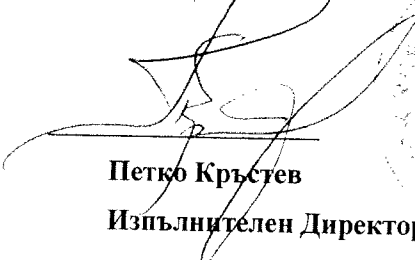
**XV. Обобщена информация за дейността на Фонда .**

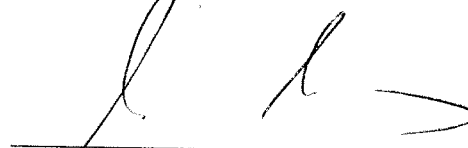
Обобщена информация към края на всяка от последните три финансови години, съгласно чл.73, ал. 1, т. 5, б. „е” от Наредба № 44 на КФН:

	31.12.2012 - 31.12.2013 г.	31.12.2011 - 31.12.2012 г.	31.12.2010 - 31.12.2011 г.
Стойност на активите в началото на периода	708 245.50	588 005.17	590 514.19
Стойност на активите към края на периода	759 105.91	708 245.50	588 005.17
Стойност на текущите задължения в началото на периода	1 149.31	1 044.58	1 672.17
Стойност на текущите задължения към края на периода	1 207.12	1 149.31	1 044.58
Общо приходи от дейността към края на периода	151 652.09	230 145.43	191 453.37
Общо разходи за дейността към края на периода	124 464.15	190 883.71	169 889.74
Финансов резултат към края на периода	27 187.94	39 261.72	21 563.63
Финансов резултат от минали години	11 129.53	-28 132.19	-49 695.82
Нетна стойност на активите (НСА) в началото на периода	707 096.19	586 960.59	588 842.02
Нетна стойност на активите (НСА) към края на периода	757 898.79	707 096.19	586 960.59
Брой дялове в обръщение към края на периода	874 573.00	845 347.00	747 772.00
Средна НСА за периода	787 603.88	632 954.44	593 680.26
НСА за един дял *	0.86654	0.83636	0.78491
Емисионна стойност на 1 дял *	0.86914	0.83887	0.78726
Цена на обратно изкупуване на 1 дял *	0.86394	0.83385	0.78256

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