

ДОГОВОРЕН ФОНД „ДСК ИМОТИ”

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР
И ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

31 ДЕКЕМВРИ 2017

Седалище и адрес на управление:

гр. София
ул. "Московска" № 19

ЕИК по БУЛСТАТ: 175460768

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 Главен изпълнителен директор
Доротей Николаева Николова - Член
Евелина Петрова Мирчева – Член

Прокурист:

Димитър Христов Тончев

Банка - Депозитар

„Алианц Банк България” АД

Инвестиционни посредници

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

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

ЗА 2017

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на Договорен Фонд „ДСК Имоти”
за 2017 година**

I. Обща информация за ДФ „ДСК Имоти”

ДСК Имоти е договорен фонд по смисъла на чл. 5, ал. 2 от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ). Фондът е неперсонифицирано дружество по смисъла на Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), не е юридическо лице и представлява обособено имущество за инвестиране на набраните парични средства в различни финансови инструменти чрез разпределение на риска и в съответствие с инвестиционната стратегия, описана в Проспекта и в Правилата на Фонда.

ДСК Имоти няма управителни органи, като неговата дейност, включително управлението на активите му, се осъществява само от управляващо дружество, което действа от име и за сметка на Фонда, съгласно чл. 87 от ЗДКИСДПКИ. ДФ „ДСК Имоти” няма клонове.

С Решение № 168-ДФ/06.02.2008 г. на КФН „ДСК Управление на активи” АД получи разрешение да организира и управлява дейността на Фонда, като публичното предлагане на неговите дялове започва на 07.03.2008 г.

II. Инвестиционна дейност и политика

Инвестиционната дейност на ДСК Имоти се осъществява 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 горелосочените 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.

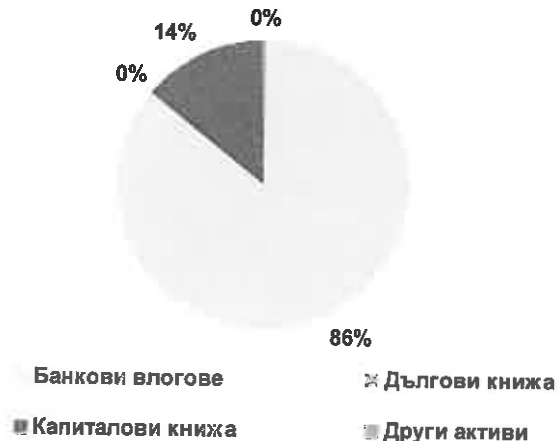
Към 31.12.2017 г. общия размер на активите на Фонда е 800,790.12 лв., като в това число се включват:

- Акции - от 5 публични дружества, спадащи към 1 сектор – 13.69%
- Парични средства по банкови влогове – в 1 банка – 85.83%
- Вземания – 0.49%

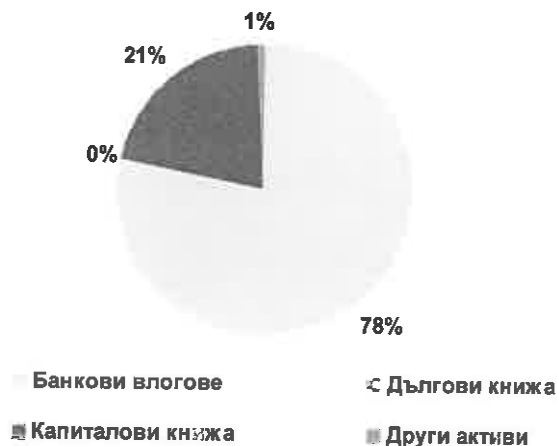
Структурата на активите на ДФ „ДСК Имоти“ към края на отчетния и на предходния период, в стойностно изражение и като процент от общата стойност на активите, е както следва:

Активи	31.12.2017		31.12.2016	
	лв.	%	лв.	%
Банкови влогове /общо/	687 290.51	85.83	512 536.85	78.33
Безсрочни банкови влогове, деноминирани в лева	602 282.91	75.21	242 977.82	37.14
Срочни банкови влогове, деноминирани в лева, в т.ч.:	85 007.60	10.62	171 054.55	26.14
вземания по начислени лихви	7.60	10.62	483.32	0.07
Срочни банкови влогове, деноминирани в евро, в т.ч.:	-	-	98 504.48	15.06
вземания по начислени лихви	-	-	16.86	0.00
Акции деноминирани в лева	109 601.01	13.69	137 116.72	20.96
акции – АДСИЦ	109 601.01	13.69	81 856.22	12.51
акции – Финанси	-	-	55 260.50	8.45
Вземания	3 898.60	0.49	4 639.80	0.71
Общо активи	800 790.12	100.00	654 293.37	100.00

Структура на активите на ДСК Имоти
към 31.12.2017 г.



Структура на активите на ДСК Имоти
към 31.12.2016 г.



Разпределение на активите на Фонда

Активи	31.12.2017 (лв.)	31.12.2017 (%)	31.12.2016 (лв.)	31.12.2016 (%)
Финансови инструменти, търгувани на регулиран пазар, в т.ч.:	109 601.01	13.69	137 116.72	20.96
търгувани на БФБ-София АД, в т.ч.	109 601.01	13.69	137 116.72	20.96
капиталови	109 601.01	13.69	137 116.72	20.96
Общо финансови инструменти	109 601.01	13.69	137 116.72	20.96
Банкови влогове	687 290.51	85.83	512 536.85	78.33
Други вземания	3 898.60	0.049	4 639.80	0.71
Общо активи	800 790.12	100.00	654 293.37	100.00

2. Структура на пасивите на ДФ „ДСК Имоти“

Към края на 2017 г. Договорният фонд има текущи задължения с матуритет до един месец, в това число задължения към Управляващото Дружество и Банката Депозитар. 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	31.12.2017		31.12.2016	
	лв.	%	лв.	%
Задължения към Управляващото Дружество, в т.ч.:	958.00	64.74	692.48	62.81
(а) такса за управление на активите на Фонда	859.65	58.09	688.44	62.44
(б) транзакционни разходи	98.35	6.65	4.04	0.37
Задължения към Банката Депозитар	380.00	25.68	410.00	37.19
Задължения към инвестиционни посредници	141.75	9.58	-	-
Общо пасиви	1 479.75	100.00	1 102.48	100.00

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	01.01-31.12.17		01.01-31.12.16	
	лв.	%	лв.	%
Приходи от лихви, в т.ч.	68.97	0.04	664.76	0.51
(а) по банкови влогове	68.97	0.04	664.76	0.51
Приходи от преоценка на финансови инструменти	157 874.22	95.50	125 095.49	96.20
Приходи от операции с финансови инструменти	24.05	0.01	-	-
Приходи от съучастия, в т.ч.:	7 356.95	4.45	4 274.70	3.29
дивиденди	7 356.95	4.45	4 274.70	3.29
Приходи от валутни операции	-	-	0.01	0.00
Общо приходи	165 324.19	100.00	130 034.96	100.00

Разходи

Общо разходи

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

Разходи	01.01-31.12.17		01.01-31.12.16	
	ЛВ.		ЛВ.	
Разходи по преценка на финансови активи и инструменти *	143 929.23	90.64	92 021.99	87.83
Разходи по операции с финансови активи и инструменти	204.27	0.13	-	-
Други финансови разходи	158.70	0.10	105.00	0.10
Разходи за външни услуги	14 488.02	9.12	12 652.00	12.07
Разходи по валутни операции	16.62	0.01	-	-
Общо разходи	158 796.84	100.00	104 778.99	100.00

* 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 01.01-31.12.2016 г. – 2.07%
- за периода 01.01-31.12.2017 г. – 1.94%

Оперативни разходи	01.01-31.12.17		01.01-31.12.16	
	лв.		лв.	
Възнаграждение на Управляващото Дружество	9 608.02	64.48	7 717.75	60.50
Комисионни на инвестиционни посредници	254.02	1.70	-	-
Възнаграждение на Банката Депозитар	4 880.00	32.75	4 920.00	38.57
Други административни разходи		0.00	14.25	0.11
Други финансови разходи	158.70	1.07	105.00	0.82
- банкови такси по преводни операции	48.70	0.33	20.00	0.16
- банкови такси, свързани с трансфер на ценни книжа	26.00	0.17	-	-
- други	84.00	0.56	85.00	0.66
Общо оперативни разходи	14 900.74	100.00	12 757.00	100.00

Финансов резултат

За дейността си през финансовата 2017 г. ДФ „ДСК Имоти” реализира нетна печалба в размер на 6,527.35 лв. спрямо 25,255.97 лв. за 2016 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 01.01.2016 г.	679 977	(128 323)	36 040	587 694
Изменение, в т.ч.:	45 961	(5 720)	25 256	65 497
увеличение	62 115	(7 818)	130 035	184 332
намаление	(16 154)	2 098	(104 779)	(118 835)
Салдо към 31.12.2016 г.	725 938	(134 043)	61 296	653 191
Изменение, в т.ч.:	152 648	(13 056)	6 527	146 119
увеличение	233 723	(19 961)	165 324	379 086
намаление	(81 075)	6 905	(158 797)	(232 967)
Салдо към 31.12.2017 г.	878 586	(147 099)	67 823	799 310

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

6. Основни рискове, пред които е изправен ДСК Имоти

Управлението на риска на 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, 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 31.12.2017 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“.

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 31.12.2016 г. нетната стойност на активите на Фонда е **653 190.89 лв.**

Към 31.12.2017 г. нетната стойност на активите на Фонда е **799 310.37 лв.**

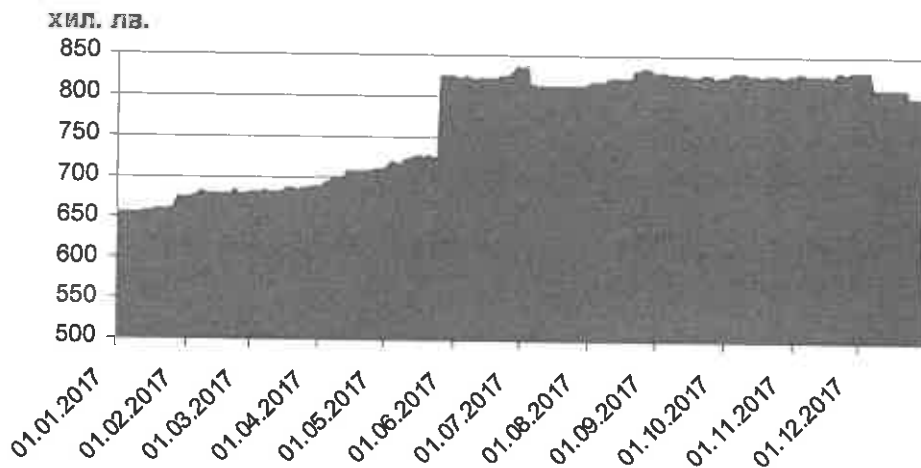
V. Средна нетна стойност на активите на Фонда

За периода 01.01-31.12.2016 г. средната НСА на Фонда е **617 381.83 лв.**

За периода 01.01-31.12.2017 г. средната НСА на Фонда е **768 629.99 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.

Нетна стойност на активите за периода 01.01-31.12.2017



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 31.12.2017 г. емитираните през 2017 г. дялове на Фонда представляват 26.60% от общия брой в обръщение, а обратно изкупените са 9.23%.

Дялове в обръщение	брой
Салдо към 01.01.2016 г.	679 977
Изменение, в т.ч.:	45 961
увеличение - емитирани дялове	62 115
намаление - обратно изкупени дялове	(16 154)
Салдо към 31.12.2016 г.	725 938
Изменение, в т.ч.:	152 648
увеличение - емитирани дялове	233 723
намаление - обратно изкупени дялове	(81 075)
Салдо към 31.12.2017 г.	878 586

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

	01.01-31.12.17	01.01-31.12.16
	лв.	лв.
Минимална емисионна стойност на дял	0.89908	0.86409
Максимална емисионна стойност на дял	0.92935	0.90354
Среднопретеглена емисионна стойност на дял	0.91605	0.87701
Минимална цена на обратно изкупуване на дял	0.89370	0.86021
Максимална цена на обратно изкупуване на дял	0.92379	0.89814
Среднопретеглена цена на обратно изкупуване на дял	0.91057	0.87241

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:

	2017	2016
НСА на дял в началото на периода	0.89979	0.86428
Доход от инвестиционни сделки на един дял	0.00998	0.03551
Други разпределения на дял	-	-
НСА на дял в края на периода	0.90977	0.89979
Обща възвръщаемост (доход) на един дял *	1.11%	4.11%
Общо нетни активи в края на периода	799 310.37	653 190.89
Средна стойност на нетни активи (средна НСА)	768 629.99	617 381.83
Общо оперативни разходи на Фонда	14 900.74	12 757.00
Съотношение на оперативните разходи към средната НСА	1.94%	2.07%
Съотношение на нетната печалба към средната НСА	0.85%	4.09%

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 2017 г.

През 2017 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 2018 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 годината е състоянието на световната и в частност българската икономика в сектора на недвижимите имоти.

Изминалата 2017 г. може да се окаже като успешна година за българската икономика. Банковата система бе стабилна и процесите, започнали още през 2015 г. и продължаващи през следващите години, съдействаха за ръст на спестяванията на домакинствата и бизнеса и по-висок темп на нарастване на новоотпуснатите кредити. Банките увеличиха обемите на финансиране на строителни проекти, включително жилищни, офис и търговски площи.

През годината се забеляза значително увеличение и на сектора на ипотечни кредити, като лихвите по тях отбелязаха понижението и те станаха достъпни до по-голям кръг от потребители, макар че повишението на цените на жилищата в цялата страна до известна степен ограничи ефекта от по-ниските лихви.

На българския капиталов пазар индексът, отразяващ представянето на АДСИЦ, регистрира повишение за годината от 7.39%. Движението на акциите на АДСИЦ бе повлияно от всеобщото позитивно настроение на местния капиталов пазар през цялата 2017 г. Това настроение бе резултат от силното представяне на българската икономика, както и от нарасналия интерес към местния капиталов пазар, отразен най-вече в значително увеличение на обема изтъргувани ценни книжа на пода на БФБ-София. Тази тенденция започна през последното тримесечие на 2016 г. и се запази през по-голямата част на 2017 г. като само в последното тримесечие на годината станахме свидетели на известен отлив на инвеститори, най-вероятно породен от желанието на част от тях да монетизират печалбите си.

В сектора на недвижимите имоти и през 2017 г. продължи оживлението, започнало през 2016 г., което се отрази в нарасналия обем сключени сделки, както и повишаването на цените на имотите, най-вече в София и останалите големи градове. Инвестицията в недвижим имот, като алтернатива на спестяванията в банка, отново изглежда привлекателна в светлината на нулевите лихвени проценти по депозити, които предлагат към момента финансовите институции в страната. През 2017 г. се забеляза и чувствително нарастване на равнищата на наеми, което предлага на инвеститорите в недвижими имоти освен потенциала за капиталова печалба също така и един стабилен месечен доход.

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 и през 2018 година. Съобразно инвестиционната политика на Фонда, водещо тегло в портфейла ще заемат акциите, емитирани от български АДСИЦ. 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 банкови депозити, ДЦК, корпоративни и ипотечни облигации на български емитенти.

XI. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

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

XII. Информация относно Правилата за добро корпоративно управление

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

За дейността през 2017 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 31.12.2017 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 и репо сделки

За периода 01.01.2017 г.-31.12.2017 г. за ДФ „ДСК Имоти“ не са възникнали задължения от сделки с деривативни финансови инструменти по смисъла на чл. 38, ал. 1, т. 7 и т.8 от ЗДКИСДПКИ.

За периода 01.01.2017 г.-31.12.2017 г. ДФ „ДСК Имоти“ не е сключвал репо сделки с финансови инструменти.

XV. Информация по чл. 73, т. 6 от Наредба № 44 на КФН

ДФ „ДСК Имоти“ е част от групата договорни фондове, управлявани от „ДСК Управление на активи“ АД (УД/Дружеството), като към края на 2017 г. Дружеството организира и управлява дейността на 11 договорни фонда с обща нетна стойност на активите в размер на 224 млн. лв. В тази връзка, разходите за възнаграждения и числеността на персонала на „ДСК Управление на активи“ АД не трябва да се съпоставят спрямо дейността, на който и да е от управляваните от него фондове, разглеждан поотделно. Пълната информация за дейността на управляващото дружество може да се намери в неговия годишен финансов отчет за 2017 г. (интернет страница: www.dskam.bg).

Съгласно своите правилата, ДФ „ДСК Имоти“ заплаща на управляващото го дружество единствено годишно възнаграждение, на база процент от средната годишна нетна стойност на активите си (средна НСА). Фондът няма задължение и съответно не изплаща други възнаграждения, вкл. такса за постигнати резултати както на управляващото го дружество, така и на неговите служители или други членове на персонала. За финансовата 2017 г. възнаграждението на УД е в размер на 1.25% от средната НСА на Фонда.

1. Обща информация за управляващото дружество

„ДСК Управление на активи“ АД е управляващо дружество по смисъла на чл. 86, ал. 1 и 2 от ЗДКИСДПКИ.

Управляващото дружество има двустепенна система на управление. Управителните органи са: Общо Събрание (ОС), Надзорен Съвет (НС) и Управителен Съвет (УС), като УС и НС са съставени от по трима членове.

Дружеството се представлява от изпълнителен директор и прокурист, а средно списъчният брой на персонала за 2017 г. е 19.

2. Политика за възнагражденията на управляващото дружество

Управляващото дружество е приело и прилага Политика за определяне и изплащане на възнагражденията, която обхваща всички форми на възнаграждения, като заплати и други финансови и/или материални стимули, включително облаги, свързани с доброволно пенсионно и/или здравно осигуряване.

Управляващото дружество може да изплаща както постоянно, така и променливо възнаграждение. Постоянното възнаграждение представлява плащания към съответното лице от горепосочените категории, които не се формират въз основа на оценка за изпълнението на лицето и в него се включват основното възнаграждение (заплата) и допълнителните трудови възнаграждения и/или други трудови възнаграждения с постоянен характер, съгласно действащото законодателство.

Променливото възнаграждение се обвързва с резултати от дейността чрез комбинация от оценката за резултатите на отделното лице и на организационното звено, в което работи, или на съответната колективна инвестиционна схема, рисковия ѝ профил, както и цялостните резултати на управляващото дружество. Оценката за работата се основава на финансови и нефинансови показатели (критерии), като:

1. изпълнение на специфични и краткосрочни задачи;
2. съществен принос към финансовия резултат, като политиката не изключва изплащане на променливо възнаграждение без отчитане на разликите в заеманите длъжности и конкретния принос на лицата;
3. повишаване на професионалната квалификация;
4. проявена лоялност и екипност;
5. други.

Членовете на Управителния съвет на Управляващото дружество, на които не е възложено управлението и които имат опит в управлението на риска и възнагражденията, са извършили периодичен преглед за спазването на изискванията по чл. 108, ал. 3 ЗДКИСДПКИ. Преглед на изпълнението на политиката за възнагражденията е извършен и от отдел „Съответствие” на Управляващото дружество.

При прегледите по чл. 108, ал. 5 и 6 ЗДКИСДПКИ не са констатирани нередности.

„ДСК Управление на активи” АД е приело Политика за възнагражденията, последно актуализирана през 2016 г., в съответствие с ЗДКИСДПКИ, чрез който в българското законодателство се въвеждат разпоредбите на Директива 2014/91/ЕС на Европейския парламент и на Съвета, както и с Насоките за разумни политики за възнаграждения съгласно Директивата за предприятията за колективно инвестиране в прехвърлими ценни книжа на ESMA, които Комисията за финансов надзор е приела да спазва.

Съгласно Насоките на ESMA, правилата за изчисляване на плащанията, свързани с новото предоставяне на променливо възнаграждение на идентифицирания персонал се прилагат за първия пълен период на изпълнение след 1 януари 2017 г., т.е. отчетен период 2017 г.

Актуалната Политика за определяне и изплащане на възнагражденията в Управляващото дружество е публикувана на Интернет страницата на „ДСК Управление на активи” АД.

3. Възнаграждения

Разходите за възнаграждения на УД „ДСК Управление на активи” АД за финансовата 2017 г. са в размер на 941 хил. лв. в т.ч. постоянни годишни възнаграждения на обща стойност от 691 хил. лв и променливи – 250 хил. лв.

3.1. Постоянни възнаграждения

Разпределението на постоянните годишни възнаграждения за 2017 г. между членовете на УС и НС на Дружеството и други идентифицирани членове на персонала спрямо останалите служители, както и броят на получателите е както следва:

Категория служители	Постоянни годишни възнаграждения	Възнаграждение (хил. лв.)	Получатели (брой)
I.	Идентифициран персонал	354	9
II.	Други служители	337	17
	ОБЩО	691	26

В категорията „Идентифициран персонал” се включват:

- 1) Членовете на УС на Дружеството и други лица с представителна власт
- 2) Служителите, чиято дейност е свързана с поемане на рискове
- 3) Служителите, изпълняващи контролни функции

За дейността си през 2017 г. членовете на НС на Дружеството не са получавали възнаграждение.

В категория „Други служители” попадат всички останали служители на трудови и граждански договори.

В „Брой получатели” се включват всички лица, получили възнаграждения през 2017 г. без да се отчита периода, за който се отнасят.

3.2. Променливи възнаграждения

През 2017 г. „ДСК Управление на активи” АД не е изплащало на лицата, работещи по договори за Дружеството, променливи възнаграждения, начислени за периода 01.01-31.12.2017 г.

Не по-рано от провеждането на ОС на акционерите в годината, следваща годината на начисляване на променливите възнаграждения, Дружеството определя периодите, размера и начина на изплащане, както на общата сума на променливите възнаграждения, така и нейното разпределение на индивидуална база.

3.3. Други форми на възнаграждения

През отчетният период „ДСК Управление на активи” АД е имал сключен договор за доброволно здравно осигуряване за своя сметка и в полза на лицата, работещи на трудови договори и договори за управление. На всички служители са предоставени идентични осигурителни пакети и се ползват с еднакви права на обслужване. Общият размер на разходите е 7 хил. лв.

Дружеството не е изплащало компенсации при прекратяване на договори на служители, освен обезщетенията за неизползван платен годишен отпуск.

XVI. 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:

	31.12.2016 - 31.12.2017 г.	31.12.2015 - 31.12.2016 г.	31.12.2014 - 31.12.2015 г.
Стойност на активите в началото на периода	654 293.37	588 726.63	694 560.75
Стойност на активите към края на периода	800 790.12	654 293.37	588 726.63
Стойност на текущите задължения в началото на периода	1 102.48	1 033.20	1 153.52
Стойност на текущите задължения към края на периода	1 479.75	1 102.48	1 033.20
Общо приходи от дейността към края на периода	165 324.19	130 034.96	106 596.22
Общо разходи за дейността към края на периода	158 796.84	104 778.99	121 148.78
Финансов резултат към края на периода	6 527.35	25 255.97	(14 552.56)
Финансов резултат от минали години	61 295.63	36 039.66	50 592.22
Нетна стойност на активите (НСА) в началото на периода	653 190.89	587 693.43	693 407.23
Нетна стойност на активите (НСА) към края на периода	799 310.37	653 190.89	587 693.43
Брой дялове в обръщение към края на периода	878 586.00	725 938.00	679 977.00
Средна НСА за периода	768 629.99	617 381.83	726 079.35
НСА за един дял *	0.90985	0.89983	0.86432
Емисионна стойност на 1 дял *	0.91258	0.90253	0.86497
Цена на обратно изкупуване на 1 дял *	0.90712	0.89713	0.86173

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
Главен изпълнителен директор


Димитър Тончев
Прокурисг


Съставил: Марко Марков
Финансов директор

Дата: 16.03.2018 г.

София, п.к. 1000
ул. Алабия № 36, ет.3
тел. (02) 930 10 00
ел. поща: office@dskam.bg
WEB: www.dskam.bg

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
31 ДЕКЕМВРИ 2017**

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До инвеститорите в дялове на Договорен фонд „ДСК Имоти“

ДОКЛАД ОТНОСНО ОДИТА НА ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Договорен фонд „ДСК Имоти“ („Фондът“), съдържащ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2017 и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в нетните активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, съдържащи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Фонда към 31 декември 2017 и неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).

База за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от „ДСК Управление на активи“ АД (Компанията) и Фонда в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на бележка 16 към финансовия отчет, където е оповестено че към 31 декември 2017 г. общият размер на банковите влогове на Фонда в Банката Депозитар е 85.77% от общите активи на Фонда, в т.ч. разплащателни сметки – 75.16% и срочни депозити – 10.61%. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Управителният съвет на Компанията („Ръководството“) носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, изготвен от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване.

В случай, че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с МСФО, приложими в ЕС и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Фонда да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Фонда или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Надзорният съвет на Компанията („Лицата, натоварени с общо управление“) носи отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Фонда.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали се дължат на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания във финансовия отчет, независимо дали се дължат на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е в резултат от измама,

е по-висок от риска от неразкриване на съществено неправилно отчитане, което е в резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.

- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Фонда.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството на Компанията.
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на Компанията на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Фонда да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Фонда да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

ДОКЛАД ВЪВ ВРЪЗКА С ДРУГИ ЗАКОНИ И РЕГУЛАТОРНИ ИЗИСКВАНИЯ

Допълнителни въпроси, които поставя за докладване Законът за счетоводството

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно "Указания относно нови разширени одиторски доклади и комуникация от страна на одитора" на професионалната организация на регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството, приложим в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството.

Deloitte Audit OOD

Делойт Одит ООД

Asen Dimov

Асен Димов
Управител
Регистриран одитор



бул. Ал. Стамболийски 103
1303 София, България

16 март 2018

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2017

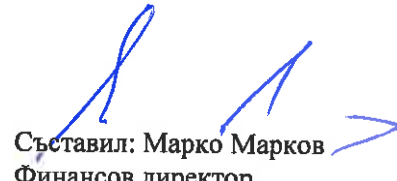
<i>В хиляди лева</i>	Прил.	2017	2016
Активи			
Парични средства	5	602	243
Депозити	6	85	270
Финансови активи за търгуване	8	110	137
Други активи	9	4	4
Общо активи		801	654
Пасиви			
Текущи задължения	10	2	1
Общо пасиви		2	1
Нетни активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове		799	653
Нетна стойност на активите на дял (в лева)		0.90977	0.89979


Отчетът за финансовото състояние на Договорен фонд „ДСК Имоти“ следва да се разглежда заедно с приложенията към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представени в страници от 5 до 30.

Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество „ДСК Управление на Активи“ 16 март 2018 г.


Петко Кръстев
 Главен изпълнителен директор


Димитър Тончев
 Прокуррист


Съставил: Марко Марков
 Финансов директор


Асен Димов
 Регистриран одитор
 Дата: 16 март 2018



ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, приключваща на 31 декември 2017

<i>В хиляди лева</i>	Прил.	2017	2016
Приходи от лихви	12	-	1
Приходи/(Разходи) от операции и последваща оценка на финансови активи, нетно	13	14	33
Приходи от дивиденди		7	4
Разходи за външни услуги	14	(14)	(13)
Печалба преди данъчно облагане		7	25
Данъци		-	-
Печалба за финансовата година		7	25
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход		7	25

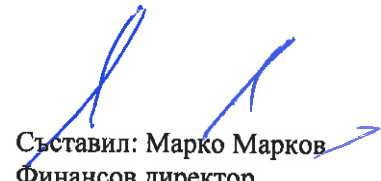
Отчетът за всеобхватния доход на Договорен фонд „ДСК Имоти“ следва да се разглежда заедно с приложенията към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представени в страници от 5 до 30.

Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество „ДСК Управление на Активи“ на 16 март 2018 г.




Петко Кръстев
 Главен изпълнителен директор

Димитър Тончев
 Прокурист



Съставил: Марко Марков
 Финансов директор



Асен Димов
 Регистриран одитор
 Дата: 16 март 2018



ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, приключваща на 31 декември 2017


<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
Парични потоци от оперативна дейност		
(Покупка)/Продажба на финансови активи	42	86
Постъпления от лихви	1	2
Получени дивиденди	7	4
Плащания на комисионни	(15)	(13)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	35	79
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емисия на собствени дялове	214	54
Плащания за обратно изкупуване на собствени дялове	(74)	(14)
Нетни парични потоци за финансова дейност	140	40
Нетно изменение на пари и парични еквиваленти	175	119
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	7	308
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	7	427


Отчетът за паричните потоци на Договорен фонд „ДСК Имоти“ следва да се разглежда заедно с приложенията към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представени в страници от 5 до 30.

Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество „ДСК Управление на Активи“ на 16 март 2018 г.


 Петко Кръстев
 Главен изпълнителен директор


 Димитър Тончев
 Прокурис


 Съставил: Марко Марков
 Финансов директор


 Асен Димов
 Регистриран одитор
 Дата: 16 март 2018



**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В НЕТНИТЕ АКТИВИ, ПРИНАДЛЕЖАЩИ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ
 В ДЯЛОВЕ**

за годината, приключваща на 31 декември 2017

<i>В хиляди лева</i>	Прил.	2017	2016
Салдо към 01 януари		653	588
Нетна печалба за годината		7	25
Емитиране на дялове през периода	11	213	54
Обратно изкупуване на дялове през периода	11	(74)	(14)
Салдо към 31 декември		<u>799</u>	<u>653</u>

Отчетът за промените в нетните активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове на Договорен фонд „ДСК Имоти“ следва да се разглежда заедно с приложенията към него, представляващи неразделна част от финансовия отчет, представени в страници от 5 до 30.

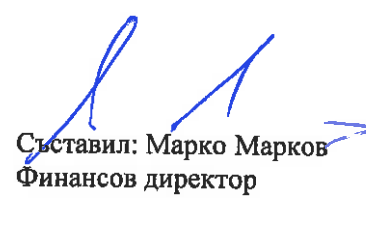
Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество „ДСК Управление на Активи“ на 16 март 2018 г.




Петко Кръстев
 Главен изпълнителен директор



Димитър Тончев
 Прокурис



Съставил: Марко Марков
 Финансов директор



Асен Димов
 Регистриран одитор
 Дата: 16 март 2018



ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2017

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 “Алианц 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.

Публичното предлагане на дялове на Фонда започва на 07 март 2008 г., като първоначално записаните дялове на Фонда са извършени на 10 март 2008.

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

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

Притежателите на дялове на Фонда имат:

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2017

2. База за изготвяне

Приложими стандарти

Настоящият годишен финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз.

База за изготвяне

Финансовият отчет е изготвен 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

Този финансов отчет е представен в Български лева (BGN), закръглени до хиляда. Българският лев е функционалната валута на ДФ „ДСК Имоти”

Използване на оценки и допускания

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

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

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

3. Счетоводни политики

Финансови приходи и разходи

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

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2017

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.

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 за периода 01.01-31.12.2017 г. При покупка на дялове по сключени Договори за многократна покупка по инвестиционен план, разходите са на 50% от текущия размер на стандартните разходите за емитиране.
 - 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 2017 г., 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 ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2017

3. Счетоводни политики, продължение

Финансови инструменти

Фондът класифицира финансовите си активи в една от следните категории:

- кредити и вземания
- активи, държани за търгуване

Пари и парични еквиваленти

Фондът отчита като пари и парични еквиваленти, за целите на отчета за паричните потоци, наличните пари в брой, парични средства по разплащателни сметки, депозити в български лева и валута с оригинален срок по-малък от три месеца, както и депозити „на виждане”. Начислените лихви не се включват в паричния поток като пари и парични еквиваленти.

Кредити и вземания

Кредитите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котираат 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, принадлежащи на инвеститорите в дялове. Загубите, възникващи от обезценка, се признават в отчета за всеобхватния доход.

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”. Фондът придобива и държи финансовите активи основно с цел да ги продаде или придобие обратно в кратък срок или ги държи като част от портфейл, който се управлява като цяло с цел краткосрочна печалба. Всички активи за търгуване, включително дериватите, се оценяват по справедлива стойност, като печалбите и загубите от реализирана продажба и/или промяна в справедливата им стойност се отчитат текущо в отчета за всеобхватния доход.

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.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2017

3. Счетоводни политики, продължение

Принцип за оценка по справедлива стойност

Справедлива стойност е сумата, за която може да бъде заменен един актив, или уреден един пасив, между информирани, съгласни страни в пряка сделка на датата на оценяване.

Справедливата стойност на финансовите инструменти се определя всеки ден на база пазарни котировки на цената им към края на предходния работен ден на активен пазар за този инструмент, без в нея да се включват разходите по осъществяване на сделката. Пазарът се счита за активен, ако борсовите цени са регулярни и лесно достъпни и представляват актуални и редовно осъществявани преки пазарни сделки.

Ако пазарът за даден финансов инструмент не е активен, Дружеството установява справедливата стойност, използвайки ценообразуващи модели или техники на дисконтиране на паричните потоци. Избраната техника за оценка използва максимално пазарните данни, разчита възможно най-малко на специфични за Дружеството оценки, включва всички фактори, които участниците в пазара биха взели предвид при определянето на цена, и е съвместима с приетите икономически методологии за ценообразуване на финансови инструменти. Данните за техниките за оценка удачно представят пазарните очаквания и измервания за факторите на риск и доходност, присъщи на финансовия инструмент.

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 последствие 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 активът или пасивът, 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, дисконтирана 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.

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 и изтичане или когато Фондът прехвърли правата за получаване на договорните парични потоци от финансовия актив в сделка, според която значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността на финансовия актив са прехвърлени, или нито прехвърля, нито задържа значителна част от всички рискове и изгоди от собствеността и не запазва контрол над прехвърления актив. Всяко участие в такъв отписан финансов актив, което е създадено или задържано от Дружеството, се признава като отделен актив или пасив.

Дружеството отписва финансов пасив когато неговите договорни задължения са изпълнени, или са отменени, или са изтекли.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017

3. Счетоводни политики, продължение

Текущи задължения

Текущите задължения се признават първоначално по справедлива стойност, намалена с всички пряко свързани разходи по сделката. След първоначално признаване тези пасиви се оценяват по амортизирана стойност, като се използва метода на ефективния лихвен процент.

Обезценка на финансови активи отчитани по амортизирана стойност

Дружеството взема предвид доказателства за обезценка на тези активи, както за конкретен актив, така и на колективно равнище. Всички индивидуално значими активи се проверяват за специфична обезценка. Тези, за които няма специфична обезценка, след това се проверяват колективно за обезценка, която е възникнала, но все още не е идентифицирана. Активите, които не са индивидуално значими, се проверяват колективно за обезценка. Колективната проверка се прави като се групират заедно активи със сходни характеристики на риска.

При проверката на колективно ниво за обезценка, Дружеството използва историческа информация за времето за възстановяване и размера на възникналите загуби, и прави корекция ако текущите икономически и кредитни условия са такива, че е вероятно реалните загуби да бъдат по-големи или по-малки от предполагаемите на базата на историческите тенденции.

Загубата от обезценка се изчислява като разликата между отчетна стойност на актива и настоящата стойност на очакваните бъдещи парични потоци, дисконтирани с оригиналния ефективен лихвен процент. Загуба от обезценка се признава в печалби и загуби и се отразява в корективна сметка. Когато Дружеството определи, че няма реалистична възможност за възстановяване на актива, съответните суми се отписват. Ако загубата от обезценка впоследствие намалее, и намалението може обективно да се свърже със събитие, настъпило след признаването на обезценка, тогава признатата преди загуба от обезценка се отразява обратно през печалбата или загубата.

Първоначално прилагане на нови изменения към съществуващи стандарти, влезли в сила през текущия отчетен период

Следните изменения към съществуващи стандарти, издадени от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС, са влезли в сила за текущия отчетен период:

- **Изменение на МСС 7 Отчет за паричните потоци** - Инициатива за оповестяване – прието от ЕС на 6 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017),
- **Изменение на МСС 12 Данъци върху дохода** - Признаване на активи по отсрочени данъци за нереализирани загуби – прието от ЕС на 6 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017).
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2016)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 8 февруари 2018 (измененията на МСФО 12 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2017).

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила

Към датата на одобряване на настоящия финансов отчет следните нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, все още не са влезли в сила към края на отчетния период:

- **МСФО 9 Финансови инструменти** - приет от ЕС на 22 ноември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017

3. Счетоводни политики, продължение

Стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС и приети от ЕС, които все още не са влезли в сила, продължение

- **МСФО 15 Приходи от договори с клиенти и изменения на МСФО 15** “Дата на влизане в сила на МСФО 15” - приет от ЕС на 22 септември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **МСФО 16 Лизинг** – приет от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменение на МСФО 4 Застрахователни договори** – Приложение на МСФО 9 Финансови инструменти с МСФО 4 Застрахователни договори – прието от ЕС на 3 ноември 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018 или при първоначално приложение на МСФО 9 Финансови инструменти),
- **Изменение на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти** – Изясняване на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти – прието от ЕС на 31 октомври 2017 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018).
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2014-2016)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 1, МСФО 12 и МСС 28) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки – приети от ЕС на 8 февруари 2018 (измененията на МСФО 1 и МСС 28 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС

Понастоящем, МСФО, приети от ЕС не се различават съществено от тези, приети от СМСС, с изключение на следните нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения, които все още не са одобрени от ЕС към датата на одобряване на настоящия финансов отчет (датите на влизане в сила, посочени по-долу са за пълните МСФО):

- **МСФО 14 Разчети за регулаторни отерочени сметки** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2016) – ЕС е взел решение да не започва процеса по приемане на този междинен стандарт и да изчака окончателния стандарт,
- **МСФО 17 “Застрахователни договори”** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2021),
- **Изменение на МСФО 2 Плащане на базата на акции** – Класифициране и измерване на сделки на базата на акции (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **Изменение на МСФО 9 “Финансови инструменти”** – Характеристики за предплащане с отрицателно обезщетение (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменение на МСФО 10 Консолидирани финансови отчети и МСС 28 Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия** - Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие и последващи изменения (датата на влизане в сила е отложена за неопределен период до приключване на проекта за оценка на метода на собствения капитал);
- **Изменения на МСС 19 “Доходи на наети лица”** – Корекция на плана, съкращаване или уреждане (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **Изменения на МСС 28 “Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия”** - Дългосрочни участия в асоциирани и съвместни предприятия (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017

3. Счетоводни политики, продължение

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС, продължение

- **Изменение на МСС 40 Инвестиционни имоти** – Прехвърляне на инвестиционни имоти (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **Изменения на различни стандарти „Подобрения на МСФО (цикъл 2015-2017)“**, произтичащи от годишния проект за подобрения на МСФО (МСФО 3, МСФО 11, МСС 12 и МСС 23) основно с цел отстраняване на противоречия и изясняване на формулировки (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **КРМСФО 23 “Несигурност при третирането на данъка върху доходите”** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019).

Управляващото дружество на Фонда очаква приемането на тези нови стандарти, изменения на съществуващи стандарти и нови разяснения да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Фонда в периода на първоначалното им прилагане.

МСФО 9 Целта на МСФО 9 Финансови инструменти е напълно да замени МСС 39 Финансови Инструменти: Признаване и Оценяване, като съдържа изисквания относно признаването, оценяването обезценката и отписването на финансовите инструменти, както и за отчитане на хеджирането:

- *Класификация и оценка* – МСФО 9 представя нов подход към класификацията на финансовите активи, базиран на характеристиките на паричните потоци и бизнес модела, в рамките на който се управлява съответния финансов актив.
- *Обезценка* – Въвежда се нов модел на обезценка на финансови инструменти до размера на очаквани кредитни загуби, който ще доведе до по-ранно отчитане на кредитни загуби.
- *Отчитането на хеджирането* може да следва по-точно стратегията за управление на риска, като са допустими по-широк обхват от хеджиращи инструменти и хеджирани обекти. Ретроспективната оценка на ефективността на хеджа не се изисква, а проспективната оценка се базира на принципа за икономическа връзка.

Ръководството на Управляващото дружество очаква МСФО 9 да не окаже ефект върху финансовия отчет на Фонда в периода на първоначалното му прилагане и по-конкретно:

- *Класификация и оценка* - към края на 2017 г. Фондът притежава финансови активи категоризирани като а) „кредити и вземания“ и б) „активи държани за търгуване“. При първоначалното прилагане на МСФО 9, Ръководството на Управляващото дружество на Фонда прави последваща категоризация на тези групи финансови активи както следва: „оценявани по амортизирана стойност“ и съответно „оценявани по справедлива стойност през печалби и загуби“. Разликата между балансовата стойност на финансов пасив, който е бил погасен или прехвърлен на друго лице, и платеното възнаграждение, включително всякакви прехвърлени непарични активи или поети пасиви, се признава в печалбата или загубата.
- *Обезценка* – към датата на влизане в сила на МСФО 9, не са настъпили последващи корекции в стойността на финансови инструменти, обезценени към датата на отчета, при които са отчетени всички очаквани бъдещи кредитни загуби.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017

3. Счетоводни политики, продължение

Нови стандарти и изменения на съществуващи стандарти, издадени от СМСС, които все още не са приети от ЕС, продължение

- *Отчитането на хеджирането* – Фондът не притежава финансови инструменти, които са част от хеджиращо взаимоотношение и за които, по реда на МСФО 9, да се изисква друго отчитане.

Отчитането на хеджирането, отнасящо се до портфейли от финансови активи и пасиви, чиито принципи не са приети от ЕС, е все още нерегулирано.

Според преценката на Управляващото дружество на Фонда прилагането на отчитане на хеджирането за портфейли от финансови активи и пасиви съгласно МСС 39: Финансови инструменти: Признаване и оценяване, няма да окаже съществен ефект върху финансовия отчет, ако се приложи към отчетната дата.

МСФО 15 Целта на МСФО 15 Приходи от договори с клиенти е предприятията да оповестяват достатъчно информация, за да позволи на ползвателите на финансовите отчети да разберат естеството, размера, времевите параметри и несигурността на приходите и паричните потоци, произтичащи от договори с клиенти.

„ДСК Имоти“ е договорен фонд по смисъла на чл. 5, ал.2 от Закона за колективни инвестиционни схеми и други предприятия за колективно инвестиране.

Фондът представлява обособено имущество за инвестиране на набраните парични средства, предоставени от инвеститори срещу придобиване на дялове от Фонда, в различни финансови инструменти чрез разпределение на риска и в съответствие с инвестиционната стратегия, описана в неговите Правила и Проспект.

Управляващото дружество очаква МСФО 15, предвид изключването на финансовите инструменти от неговия обхвата на прилагане, да не окаже ефект върху финансовия отчет на Фонда в периода на първоначалното му прилагане.

МСФО 16 Управляващото дружество очаква МСФО 16, предвид естеството на дейност на Фонда, да не окаже ефект върху неговия финансов отчет в периода на първоначалното му прилагане.

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2017

4. Инвестиционна стратегия, продължение

По-конкретно, активите на Договорния фонд се инвестират в следните групи финансови инструменти и в рамките на долупосочените максимални проценти:

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

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 на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти и други ценни книжа, еквивалентни на акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в държава членка, както и допуснати до търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, който е включен в списък, одобрен от Комисията или е предвиден в Правилата на Договорния фонд – 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 Комисията, 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;

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 инвеститорите или спестяванията, 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 Комисията или е предвиден в Правилата на Договорния фонд;

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2017

4. Инвестиционна стратегия, продължение

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 правила и е обект на надзор, които Комисията е определила 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 Комисията, 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;

6. 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 Комисията, 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;

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 Комисията, 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:

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017

4. Инвестиционна стратегия, продължение

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 е обект и 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 Комисията, 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 Комисията или предвиден в Правилата на Фонда, 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. финансови инструменти, извън посочените в т. 1 - 10 по-горе и извън тези по чл. 38, ал. 1 ЗДКИСДПКИ – 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.

Договорният фонд може да държи допълнителни ликвидни активи под формата на парични средства на каса.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017
5. Парични средства

<i>В хиляди лева</i>	2017	% от общата стойност на активите	2016	% от общата стойност на активите
Безсрочни банкови влогове, в лева	602	75.16	243	37.16
Общо	602	75.16	243	37.16

Безсрочните банкови влогове към 31 декември 2017 г. и 2016 г. включват разплащателните сметки на Фонда.

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

6. Депозити

<i>В хиляди лева</i>	2017	% от общата стойност на активите	2016	% от общата стойност на активите
Срочни банкови влогове, в лева, в т.ч.:	85	10.61	171	26.15
с остатъчен срок до 3 месеца	85	10.61	171	26.15
Срочни банкови влогове, в евро, в т.ч.:	-	-	99	15.14
с остатъчен срок до 3 месеца	-	-	99	15.14
Общо	85	10.61	270	41.29

7. Пари и парични еквиваленти за паричните потоци

Паричните средства и паричните еквиваленти за целите на отчета за паричните потоци се състоят от следните салда:

<i>В хиляди лева</i>	2017	% от общата стойност на активите	2016	% от общата стойност на активите
Безсрочни банкови влогове, в лева	602	75.16	243	37.16
Срочни банкови влогове с оригинален срок до 3 месеца, в лева	-	-	86	13.15
Срочни банкови влогове с оригинален срок до 3 месеца, в евро	-	-	98	14.98
Общо	602	75.16	427	65.29

8. Финансови активи за търгуване

<i>В хиляди лева</i>	2017	% от общата стойност на активите	2016	% от общата стойност на активите
Акции	110	13.73	137	20.95
Общо	110	13.73	137	20.95

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017
8. Финансови активи за търгуване, продължение
Акции

<i>В хиляди лева</i>	2017	% от общата стойност на активите	2016	% от общата стойност на активите
Акции, деноминирани в лева, в т.ч.:				
Акции - АДСИЦ	110	13.73	82	12.54
Акции - Финанси	-	-	55	8.41
Общо	110	13.73	137	20.95

Към 31 декември 2017 Фондът притежава акции от 5 публични дружества, спадащи към 1 сектор (2016 г.: 8 публични дружества, спадащи към 2 сектора).

9. Други активи

<i>В хиляди лева</i>	2017	% от общата стойност на активите	2016	% от общата стойност на активите
Вземания, свързани с дългови финансови активи	4	0.50	4	0.60
Общо	4	0.50	4	0.60

Към 31.12.2017 г. Фондът притежава обезценени вземания с нетна стойност 4 хил. лв. (по-подробно в приложение 17).

10. Текущи задължения

<i>В хиляди лева</i>	2017	2016
Задължения към Управляващото дружество, банката - депозитар и инвестиционни посредници	2	1
Общо	2	1

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017
11. Дялове в обръщение

<i>Брой дялове</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Състояние към 01 януари	725 938	679 977
Емитирани дялове през периода	233 723	62 115
Обратно изкупени дялове през периода	(81 075)	(16 154)
Състояние към 31 декември	<u>878 586</u>	<u>725 938</u>

Съгласно обявената политика за определяне на нетната стойност на активите на Фонда (приложение 3), нетната стойност на 1 дял към 31.12.2017 г. е равна на 0.90977 лв.

12. Приходи от лихви

<i>В хиляди лева</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Приходи от лихви от банкови влогове	-	1
Общо	<u>-</u>	<u>1</u>

13. Приходи от/(разходи за) операции и последваща оценка на финансови активи, нетно

<i>В хиляди лева</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Приходи от операции и последваща оценка на финансови активи	158	125
Разходи по операции и последваща оценка на финансови активи, в т.ч.	(144)	(92)
<i>комисионни на инвестиционни посредници</i>	-	-
Общо	<u>14</u>	<u>33</u>

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

14. Разходи за външни услуги

<i>В хиляди лева</i>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Възнаграждение на Управляващото дружество за управление на дейността на Фонда	9	8
Възнаграждение на банката - депозитар за депозитарни услуги	5	5
Общо	<u>14</u>	<u>13</u>

Годишното възнаграждение за 2017 на Управляващото дружество е 1.25% от средната годишна стойност на нетните активи на Фонда (2016 г.: 1.25%).

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017

15. Оповестяване на свързани лица

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

Акционери на „ДСК Управление на активи“ АД са:

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

„ДСК Управление на активи“ АД е контролирано от „Банка ДСК“ ЕАД и непряко от ОТП Банк, Унгария (ОТП Банк е едноличен собственик на капитала на „Банка ДСК“ ЕАД). Другият акционер в Управляващото 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 2017 свързаните лица с „ДСК Управление на активи“ АД, притежаващи дялове на Фонда са както следва:

Свързано лице	31 декември 2017	31 декември 2016
	<i>Брой дялове</i>	<i>Брой дялове</i>
ПОК „ДСК-Родина“ АД	69 339	69 339
„Банка ДСК“ ЕАД	322 973	322 973
ДФ „ДСК Баланс“	99 400	99 400
Общо	491 712	491 712

През 2017 г. и 2016 г. не са сключвани сделки с дялове на Фонда от членовете на съветите на „ДСК Управление на активи“ АД и свързаните лица с Дружеството.

16. Оповестяване на политиката по управление на риска

Основна рамка

Договорен фонд „ДСК Имоти“ е с нисък до умерен рисков профил. Фондът инвестира преимуществено в ликвидни акции и дялови ценни книжа на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, търгувани на регулирани пазари в България и чужбина, както и в други акции на български и чуждестранни дружества, свързани по друг начин с инвестирането в, управлението или лизинговането на недвижими имоти, приети за търговия на регулиран пазар. 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.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017

16. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Основна рамка, продължение

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”

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 нисък до умерен 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.

Всички финансови инструменти носят риск от загуба. Този риск се управлява посредством внимателен подбор на финансовите инструменти съгласно определени лимити. Максималният риск за финансовите инструменти се определя от справедливата им стойност. Всички пазарни позиции на Фонда и рисковете, свързани с тях се следят на дневна база. В допълнение се изготвят и месечни отчети, които се представят за разглеждане на УС и отдел „Съответствие” на Управляващото дружество.

Пазарен риск

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

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.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017

16. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Валутен риск

Валутният риск възниква при инвестиране във финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Разпределението по валути на активите на фонда към края на 2017 г. и 2016 г. е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2017	% от общата стойност на активите	2016	% от общата стойност на активите
Финансови активи, деноминирани в лева	801	100.00	556	85.02
Финансови активи, деноминирани в евро	-	-	98	14.98
Общо	801	100.00	654	100.00

При действащия в България Валутен Борд и фиксирания курс на българския лев към еврото, Фондът не е изложен на съществени неблагоприятни последици от промяна на валутните курсове, тъй като инвестициите му са деноминирани изключително в български лева и евро.

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 активи и пасиви.

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.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017
16. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение
Ценови риск, продължение

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

<i>В хиляди лева</i>	2017	% от общата стойност на активите	2016	% от общата стойност на активите
Акции	110	13.73	137	20.95
Общо	110	13.73	137	20.95

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:

	2017		2016	
	σ	σ	σ	σ
	дневно	годишно	дневно	годишно
Портфейл от акции на Фонда	0.81%	12.85%	0.83%	13.12%
BGREIT	0.40%	6.38%	0.55%	8.64%
Дялове на Фонда	0.14%	2.24%	0.14%	2.23%

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)	2017	2016
	Исторически	Исторически
Към 31 декември	2.43%	2.04%
Средна за периода	1.80%	1.83%
Максимална за периода	2.45%	2.04%
Минимална за периода	1.48%	1.58%

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017

16. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Ценови риск, продължение

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

- доверителният интервал не отчита възможностите за загуби с по-голяма честота и в по-голям размер извън него;
- използването на исторически данни като база за определяне на възможните разпределения на бъдещите резултати не винаги отразява всички възможни сценарии.

Кредитен риск

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

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

- *Контрагентен риск* - риск от неизпълнение на задълженията от насрещната страна по извънборсови сделки;
- *Сетълмент риск* - възможността Фондът 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:

	2017	% от общата стойност на активите	2016	% от общата стойност на активите
Парични средства	602	75.16	243	37.16
Депозити	85	10.61	270	41.28
Други активи	4	0.50	4	0.61
Общо	691	86.27	517	79.05

Към 31.12.2017 г. общият размер на банковите влогове на Фонда в Банката Депозитар е 85.77% от неговите общо активи, в т.ч. разплащателни сметки – 75.16% и срочни депозити – 10.61%.

Съгласно чл. 36 ал. 1 от ЗДСКИДПКИ: „депозитарят не отговаря за задълженията си към своите кредитори с активите на колективната инвестиционна схема”.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017

16. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Кредитен риск, продължение

Анализ на качеството на предоставените банкови влогове, на база оценката на кредитните институции на рейтинговата агенция „Стандарт енд Пуърс” (представени по брутна стойност) е както следва:

	2017	% от общата стойност на активите	2016	% от общата стойност на активите
Банкови влогове от BBB+ до BBB-*	602	75.16	513	78.45
Общо	602	75.16	513	78.45

Забележка: Включени са влогове в кредитни институции, които не се оценяват от „Стандарт енд Пуърс”, като е взет рейтингът им от други агенции при съответното приравняване на скалите:

** влогове на стойност 602 хил. лв. при оценка от агенция „Фитч” (2016г.: 513 хил. лв.)*

Към 31 декември 2017 г. Фондът не притежава дългови ценни книжа Към края на отчетния период Фондът има просрочени обезценени вземания по корпоративни облигации на 1 емитент. За определяне на просрочието по тези финансови активи към края на 2017 г. е използвана началната дата, на която е обявена предсрочната изискуемост на съответната корпоративна облигация (подробна информация за номиналния размер на вземанията, обезпеченията, обезценката и срока на просрочие е представена в приложение 17 „Приблизителни счетоводни оценки и допускания”, точка „Финансови инструменти, които не са отчетени по справедлива стойност”). Общият размер на тези вземания е 0.50% от общите активи към 31.12.2017 г.

Ликвиден риск

Общият ликвиден риск представлява рискът в определен момент Фондът да не разполага с достатъчно ликвидни средства за изпълнението на своите задължения по обратно изкупуване на дялове, в резултат на което да възникне недостиг и се 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”.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017

16. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Кредитен риск, продължение

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 закони и подзаконовни нормативни актове, касаещи договорния фонд;
- постигане на оптимална диверсификация на инвестиционния портфейл;
- анализ и адекватно управление на паричните потоци;
- планиране на извънредните обстоятелства.

Спазването на изброените по-горе принципи имат за цел осигуряването на защита на правата и интересите на притежателите на дялове на Фонда и избягването на потенциални ликвидни кризи.

По-долу са представени таблици за надежната структура по остатъчен матуритет към 31.12.2017 г. и 31.12.2016 г.

Към 31.12.2017

В хиляди лева

Активи

Финансови активи за търгуване

Парични средства

Депозити

Други активи

Общо активи

Текущи задължения

Общо задължения

До 1 м.

Без
матуритет

Общо

	До 1 м.	Без матуритет	Общо
Финансови активи за търгуване	-	110	110
Парични средства	602	-	602
Депозити	85	-	85
Други активи	-	4	4
Общо активи	687	114	801
Текущи задължения	2	-	2
Общо задължения	2	-	2

Към 31.12.2016

В хиляди лева

Активи

Финансови активи за търгуване

Парични средства

Депозити

Други активи

Общо активи

Текущи задължения

Общо задължения

До 1 м.

Без
матуритет

Общо

	До 1 м.	Без матуритет	Общо
Финансови активи за търгуване	-	137	137
Парични средства	243	-	243
Депозити	270	-	270
Други активи	-	4	4
Общо активи	513	141	654
Текущи задължения	1	-	1
Общо задължения	1	-	1

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017**16. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение****Операционен риск**

Операционният риск е рискът от директни или индиректни загуби, в резултат на човешки грешки, пропуски в системите, неподходящи процедури и контрол или загуби дължащи се на външната среда, включително и на правен риск. Операционният риск може да бъде риск от операции, риск от информационните системи, риск от човешки ресурси, риск на обкръжаващата среда.

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.

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

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

17. Приблизителни счетоводни оценки и допускания**Оценка по справедлива стойност**

Справедливата стойност на финансовите инструменти, които се търгуват на активен пазар се определя на база котировките на пазарни цени към датата на отчета за финансовото състояние, без да се включват разходите по осъществяване на сделката.

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

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

Справедливата цена на акции се извършва по следните методи:

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

Методите се прилагат в посочения по-горе ред. Когато даден метод не може да бъде използван, се преминава към следващия посочен.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017

17. Приблизителни счетоводни оценки и допускания, продължение

Оценка по справедлива стойност, продължение

Определянето на справедливата цена на правата се извършва, както следва: по цена, представляваща разликата между цената 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.

Справедливата цена на инструментите на паричния пазар се извършва на база номинална стойност, натрупана лихва и капиталова печалба/загуба към момента на 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.

Дружеството 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.

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	Общо
31 декември 2017			
Акции	8	110	110
Общо		110	110
31 декември 2016			
Акции	8	137	137
Общо		137	137

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017

17. Приблизителни счетоводни оценки и допускания, продължение

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.

<i>В хиляди лева</i>	Прил.	Ниво 3	Общо
31 декември 2017			
Финансови активи			
Други активи	9	4	4
Общо		<u>4</u>	<u>4</u>

<i>В хиляди лева</i>	Прил.	Ниво 3	Общо
31 декември 2016			
Финансови активи			
Други активи	9	4	4
Общо		<u>4</u>	<u>4</u>

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ
за годината, приключваща на 31 декември 2017

17. 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.

Други активи, категоризирани в Ниво 3					
<i>В хиляди лева</i>					
31 декември 2017 г.	Номинална стойност	Коефициент на покритие	Преоценена стойност	Обезценка	Срок на просрочие (дни)
Вземания по корпоративна облигация					
Общ размер на дълга по емисията	8 359	-	8 359		
Общ размер на обезпечения по емисията	4 365	100.00%	4 365		
Процент на обезпечения	-	-	52.22%		
Общо по емисията	8	50.00%	4	4	1 851

18. 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.