

**ДОГОВОРЕН ФОНД
ДСК ИМОТИ**

ШЕСТМЕСЕЧЕН ОТЧЕТ
по чл.72, ал. 1, т.2 от Наредба № 44 на КФН

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

01 януари - 30 юни 2017

Разходи	01.01-30.06.17		01.01-30.06.16	
	лв.	%	лв.	%
Разходи по преценка на финансови активи и инструменти *	66 655.64	90.52	37 341.14	85.60
Разходи по операции с финансови активи и инструменти	27.02	0.04	-	-
Други финансови разходи	75.70	0.10	54.00	0.12
Разходи за външни услуги	6 863.14	9.32	6 228.88	14.28
Разходи по валутни операции	16.62	0.02	-	-
Общо разходи	73 638.12	100.00	43 624.02	100.00

* Заб.: Комисионните на инвестиционните посредници при покупка 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 ценните книжа на база промяната в тяхната цена.

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

5.2. 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 за конкретния период, преизчислени на годишна база, са както следва:

- за периода **01.01-30.06.2016 г. – 2.08%**
- за периода **01.01-30.06.2017 г. – 1.98%**

Оперативни разходи	01.01-30.06.17		01.01-30.06.16	
	лв.	%	лв.	%
Възнаграждение на Управляващото Дружество	4 433.14	63.07	3 774.63	60.08
Комисионни на инвестиционни посредници	90.62	1.29	-	-
Възнаграждение на Банката Депозитар	2 430.00	34.57	2 440.00	38.84
Други финансови разходи	75.70	1.08	54.00	0.86
- банкови такси по преводни операции	23.70	0.34	11.00	0.18
- банкови такси, свързани с трансфер на ценни книжа	10.00	0.14	-	-
- други	42.00	0.60	43.00	0.68
Административни такси	-	-	14.25	0.22
Общо оперативни разходи	7 029.46	100.00	6 282.88	100.00

6. Данъчно третиране

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

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

Данъчно облагане на доходите на притежателите на дялове в Договорните Фондове

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

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

Тези доходи не се облагат и с данък при източника.

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

7. Ликвидност

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

Управлението на ликвидността се извършва посредством:

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

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

8. 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.:	21 830	(2 980)	4 149	22 999
увеличение	34 904	(4 708)	47 773	77 969
намаление	(13 074)	1 728	(43 624)	(54 970)
Салдо към 30.06.2016 г.	701 807	(131 303)	40 189	610 693
Салдо към 01.01.2017 г.	725 938	(134 043)	61 296	653 191
Изменение, в т.ч.:	180 113	(15 486)	16 476	181 103
увеличение	196 461	(16 897)	90 114	269 678
намаление	(16 348)	1 411	(73 638)	(88 575)
Салдо към 30.06.2017 г.	906 051	(149 529)	77 772	834 294

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

III. Промени в цените на дялове на ДСК Имоти

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

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

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

IV. Нетна стойност на активите на Фонда

Към **30.06.2016 г.** нетната стойност на активите на Фонда е **610 693.13 лв.**

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

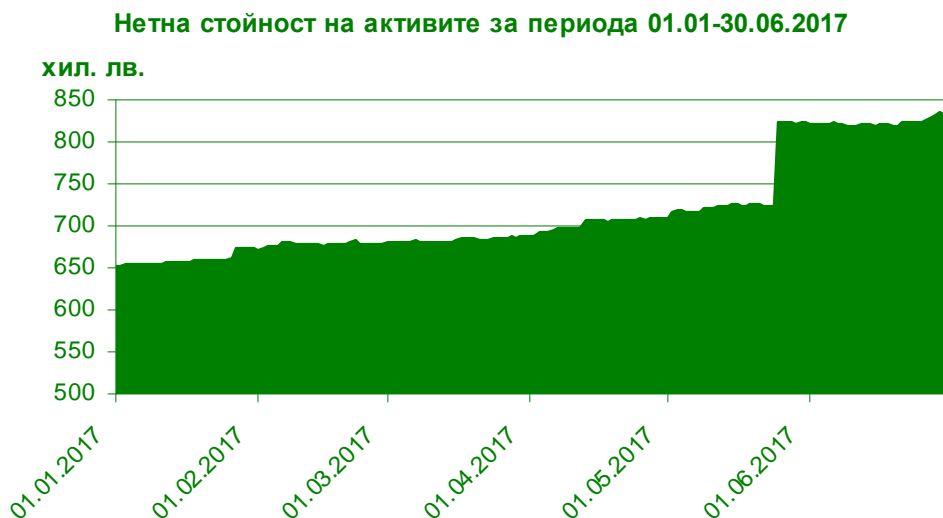
Към **30.06.2017 г.** нетната стойност на активите на Фонда е **834 294.00 лв.**

V. Средна нетна стойност на активите на Фонда

За периода **01.01-30.06.2016 г.** средната НСА на Фонда е **607 204.90 лв.**

За периода **01.01-30.06.2017 г.** средната НСА на Фонда е **715 185.42 лв.**

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



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

VI. Брой дялове в обръщение

Към 30.06.2017 г. емитираните през първото шестмесечие на 2017 г. дялове на Фонда представляват 21.68% от общия брой в обръщение, а обратно изкупените са 1.80% .

Дялове в обръщение	брой
Салдо към 01.01.2016 г.	679 977
Изменение, в т.ч.:	21 830
увеличение - емитирани дялове	34 904
намаление – обратно изкупени дялове	(13 074)
Салдо към 30.06.2016 г.	701 807
Салдо към 01.01.2017 г.	725 938
Изменение, в т.ч.:	180 113
увеличение - емитирани дялове	196 461
намаление – обратно изкупени дялове	(16 348)
Салдо към 30.06.2017 г.	906 051

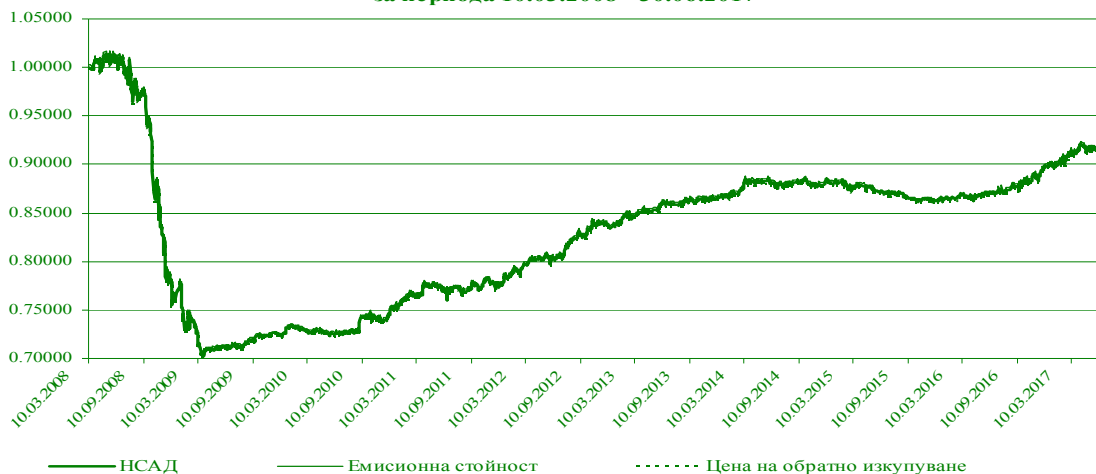
VII. Данни за обявените емисионна стойност и цена за обратно изкупуване

	01.01-30.06.17	01.01-30.06.16
	лв.	лв.
Минимална емисионна стойност на дял	0.89908	0.86409
Максимална емисионна стойност на дял	0.92410	0.87308
Среднопретеглена емисионна стойност на дял	0.91330	0.86865
Минимална цена на обратно изкупуване на дял	0.89370	0.86021
Максимална цена на обратно изкупуване на дял	0.91858	0.86915
Среднопретеглена цена на обратно изкупуване на дял	0.90784	0.86474

Забележка: Горепосочените стойности са публично обявени за покупка, съответно при продажба на дялове. Представените данни за емисионна стойност на дял са за „еднократна поръчка” за покупка. При записване на дялове по сключени договори за многократна покупка по инвестиционен план, таксата, включена в емисионната стойност на дял, е в размер на 50% от текущия размер на таксата за записване при „еднократна поръчка”.

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

**НСАД, емисионна стойност и цена на обратно изкупуване
за периода 10.03.2008 - 30.06.2017**



VIII. Обобщена информация за дейността на Фонда .

Обобщена информация за отчетния, предходния и съответния период на предходната година:

	31.12.2016 - 30.06.2017 г.	31.12.2015 - 30.06.2016 г.
Стойност на активите в началото на периода	654 293.37	588 726.63
Стойност на активите към края на периода	835 609.78	611 752.59
Стойност на текущите задължения в началото на периода	1 102.48	1 033.20
Стойност на текущите задължения към края на периода	1 315.78	1 059.46
Общо приходи от дейността към края на периода	90 114.40	47 773.36
Общо разходи за дейността към края на периода	73 638.12	43 624.02
Финансов резултат към края на периода	16 476.28	4 149.34
Финансов резултат от минали години	61 295.63	36 039.66
Нетна стойност на активите (НСА) в началото на периода	653 190.89	587 693.43
Нетна стойност на активите (НСА) към края на периода	834 294.00	610 693.13
Брой дялове в обръщение към края на периода	906 051.00	701 807.00
Средна НСА за периода	715 185.42	607 204.90
НСА за един дял *	0.92080	0.87017
Емисионна стойност на 1 дял *	0.92356	0.87148
Цена на обратно изкупуване на 1 дял *	0.91804	0.86756

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“:

Марко Марков

**Финансов Директор
По пълномощно**



Петко Кръстев

Изпълнителен Директор

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ


01 януари - 30 юни 2017

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 30 юни 2017

<i>В хиляди лева</i>	30 юни 2017	31 декември 2016
Активи		
Парични средства	577	243
Депозити	85	270
Финансови активи за търгуване	168	137
Други активи	5	4
Общо активи	835	654
Пасиви		
Текущи задължения	1	1
Общо пасиви	1	1
Нетни активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове	834	653
Нетна стойност на активите на дял (в лева)	0.92080	0.89979

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Съставил:



Даниела Александрова
 Главен счетоводител

Представяващи:




Петко Кръстев
 Изпълнителен Директор



Марко Марков
 Финансов Директор
 По пълномощно

Дата: 28 юли 2017

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за периода от 01 януари до 30 юни 2017

<i>В хиляди лева</i>	Периода от 1 януари до 30 юни 2017	Периода от 1 януари до 30 юни 2016
Приходи от операции и последваща оценка на финансови активи, нетно	19	9
Приходи от дивиденди	5	1
Разходи за външни услуги	(7)	(6)
Печалба преди данъчно облагане	17	4
Данъци	-	-
Нетна печалба	17	4
Друг всеобхватен доход	-	-
Общо всеобхватен доход	17	4

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Съставил:



Даниела Александрова
 Главен счетоводител

Представяващи:




Петко Кръстев
 Изпълнителен Директор



Марко Марков
 Финансов Директор
 По пълномощно


Дата: 28 юли 2017

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за периода от 01 януари до 30 юни 2017

<i>В хиляди лева</i>	Периода от 1 януари до 30 юни 2017	Периода от 1 януари до 30 юни 2016
Парични потоци от оперативна дейност		
(Покупка)/Продажба на финансови активи	(12)	86
Постъпления от лихви	1	1
Получени дивиденди	3	1
Плащания на комисионни	(7)	(6)
Нетни парични потоци за оперативна дейност	(15)	82
Парични потоци от финансова дейност		
Постъпления от емисия на собствени дялове	180	30
Плащания за обратно изкупуване на собствени дялове	(15)	(11)
Нетни парични потоци от финансова дейност	165	19
Нетно изменение на паричните средства и паричните еквиваленти	150	101
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	427	308
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	577	409

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Съставил:



Даниела Александрова
Главен счетоводител

Представяващи:




Петко Кръстев
Изпълнителен Директор



Марко Марков
Финансов Директор
По пълномощно


Дата: 28 юли 2017

**ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В НЕТНИТЕ АКТИВИ, ПРИНАДЛЕЖАЩИ НА
ИНВЕСТИТОРИТЕ В ДЯЛОВЕ**
за периода от 01 януари до 30 юни 2017

<i>В хиляди лева</i>	Периода от 1 януари до 30 юни 2017	Периода от 1 януари до 30 юни 2016
Салдо към 01 януари	653	588
Нетна печалба	17	4
Емитиране на дялове	179	30
Обратно изкупуване на дялове	(15)	(11)
Салдо към 30 юни	834	611

Приложените бележки са неделима част от този финансов отчет.

Съставил:




Даниела Александрова
Главен счетоводител

Представяващи:




Петко Кръстев
Изпълнителен Директор



Марко Марков
Финансов Директор
По пълномощно

Дата: 28 юли 2017

БЕЛЕЖКИ КЪМ МЕЖДИННИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ **за периода от 01 януари до 30 юни 2017**

1. Основа за изготвяне на междинните финансови отчети

Този финансов отчет е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), одобрени за прилагане от Комисията на Европейския съюз (ЕС).

Съкратеният междинен финансов отчет не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълния комплект финансови отчети и следва да се чете заедно с годишния финансов отчет на Фонда към 31 декември 2016 г.

Основните счетоводни политики на ДСК Имоти съответстват на тези, изложени в годишния финансов отчет на Фонда към 31 декември 2016 г.

Шестмесечният отчет за дейността е неразделна част от междинния финансов отчет. Историческата финансова информация, представена в шестмесечния отчет за дейността на Фонда съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в междинния финансов отчет на Фонда.