

**ДОГОВОРЕН ФОНД „ДСК ИМОТИ”**

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

**31 ДЕКЕМВРИ 2018**

**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  
Доротея Николаева Николова – Член  
Евелина Петрова Мирчева – Член

***Прокурис:***

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 2018**

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА  
на Договорен Фонд „ДСК Имоти”  
за 2018 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 непсонифицирано дружество по смисъла на Закона за задълженията и договорите (ЗЗД), не е юридическо лице и представлява обособено имущество за инвестиране на набраните парични средства в различни финансови инструменти чрез разпределение на риска и в съответствие с инвестиционната стратегия, описана в Проспекта и в Правилата на Фонда.

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

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

## **II. Инвестиционна дейност и политика**

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

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

Инвестиционната стратегия на ДСК Имоти предвижда реализирането на капиталови печалби, приходи от дивиденди, както и текущи доходи от дългови ценни книжа и други финансови инструменти. За постигане на инвестиционните цели ще се прилага стратегия за активно управление на неговия портфейл от акции и дългови ценни книжа, доколкото пазарните условия го позволяват.

По отношение на ДСК Имоти не се предвижда изграждане на териториална специализация на схемата.

С оглед постигане на инвестиционните цели на ДСК Имоти Управляващото Дружество инвестира набраните средства на Фонда преимуществено в ликвидни акции в 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.

## 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 31.12.2018 г. общия размер на активите на Фонда е 684,595.81 лв., като в това число се включват:

- Акции - от 6 публични дружества, спадащи към 2 сектора – 24.12%
- Парични средства по банкови влогове – в 1 банка – 75.48%
- Вземания – 0.40%

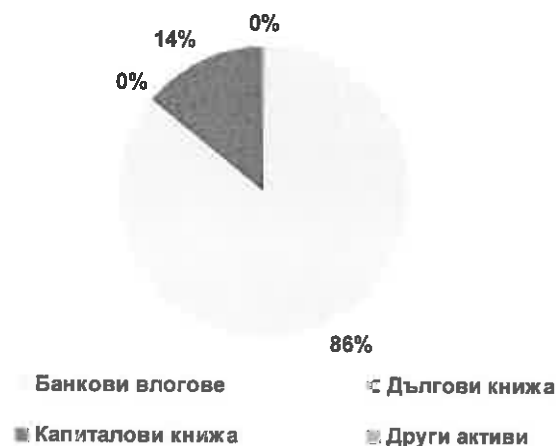
Структурата на активите на ДФ „ДСК Имоти” към края на отчетния и на предходния период, в стойностно изражение и като процент от общата стойност на активите, е както следва:

Активи	31.12.2018		31.12.2017	
	лв.	%	лв.	%
<b>Банкови влогове /общо/</b>	<b>516 709.49</b>	<b>75.48</b>	<b>687 290.51</b>	<b>85.83</b>
Безсрочни банкови влогове, деноминирани в лева	431 702.03	63.06	602 282.91	75.21
Срочни банкови влогове, деноминирани в лева, в т.ч.:	85 007.46	12.42	85 007.60	10.62
вземания по начислени лихви	7.46	0.00	7.60	0.00
<b>Акции деноминирани в лева</b>	<b>165 157.30</b>	<b>24.12</b>	<b>109 601.01</b>	<b>13.69</b>
акции – АДСИЦ	120 303.07	17.57	109 601.01	13.69
акции – Финанси	44 854.23	6.55	-	-
<b>Вземания</b>	<b>2 729.02</b>	<b>0.40</b>	<b>3 898.60</b>	<b>0.49</b>
<b>Общо активи</b>	<b>684 595.81</b>	<b>100.00</b>	<b>800 790.12</b>	<b>100.00</b>

Структура на активите на ДСК Имоти  
към 31.12.2018 г.



Структура на активите на ДСК Имоти  
към 31.12.2017 г.



### Разпределение на активите на Фонда

Активи	31.12.2018 (лв.)	31.12.2018 (%)	31.12.2017 (лв.)	31.12.2017 (%)
<b>Финансови инструменти, търгувани на регулиран пазар, в т.ч.:</b>	<b>165 157.30</b>	<b>24.12</b>	<b>109 601.01</b>	<b>13.69</b>
търгувани на БФБ-София АД, в т.ч.	165 157.30	24.12	109 601.01	13.69
<i>капиталови</i>	165 157.30	24.12	109 601.01	13.69
<b>Общо финансови инструменти</b>	<b>165 157.30</b>	<b>24.12</b>	<b>109 601.01</b>	<b>13.69</b>
Банкови влогове	516 709.49	75.48	687 290.51	85.83
Други вземания	2 729.02	0.40	3 898.60	0.049
<b>Общо активи</b>	<b>684 595.81</b>	<b>100.00</b>	<b>800 790.12</b>	<b>100.00</b>

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

Към края на 2018 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	31.12.2018		31.12.2017	
	лв.	%	лв.	%
Задължения към Управляващото Дружество, в т.ч.:				
(а) такса за управление на активите на Фонда	725.70	65.63	958.00	64.74
(б) транзакционни разходи	-	-	98.35	6.65
Задължения към Банката				
Депозитар	380.00	34.37	380.00	25.68
Задължения към инвестиционни посредници	-	-	141.75	9.58
<b>Общо пасиви</b>	<b>1 105.70</b>	<b>100.00</b>	<b>1 479.75</b>	<b>100.00</b>

### 3. Резултати от дейността

#### Приходи

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

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

Приходите от операции с финансови инструменти са вследствие на по-високата цена при продажбата им спрямо тяхната балансова стойност.

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

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

Приходи	01.01-31.12.18		01.01-31.12.17	
	лв.	%	лв.	%
Приходи от лихви, в т.ч.				
(а) по банкови влогове	16.86	0.02	68.97	0.04
Приходи от преценка на финансови инструменти	103 367.94	97.45	157 874.22	95.50
Приходи от операции с финансови инструменти	-	-	24.05	0.01
Приходи от съучастия, в т.ч.:				
дивиденди	2 688.46	2.53	7 356.95	4.45
<b>Общо приходи</b>	<b>106 073.26</b>	<b>100.00</b>	<b>165 324.19</b>	<b>100.00</b>



## Разходи

### Общо разходи

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

Разходи	01.01-31.12.18		01.01-31.12.17	
	лв.		лв.	
Разходи по преоценка на финансови активи и инструменти	105 045.06	87.86	143 929.23	90.64
Разходи по операции с финансови активи и инструменти	1.04	0.00	204.27	0.13
Други финансови разходи	129.00	0.11	158.70	0.10
Разходи за външни услуги	14 389.50	12.03	14 488.02	9.12
Разходи по валутни операции	-	-	16.62	0.01
<b>Общо разходи</b>	<b>119 564.60</b>	<b>100.00</b>	<b>158 796.84</b>	<b>100.00</b>

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

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

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

### Оперативни разходи

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

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

- за периода 01.01-31.12.2017 г. – 1.94%
- за периода 01.01-31.12.2018 г. – 1.91%

Оперативни разходи	01.01-31.12.18		01.01-31.12.17	
	ЛВ.		ЛВ.	
Възнаграждение на Управляващото Дружество	9 497.69	65.42	9 608.02	64.48
Комисионни на инвестиционни посредници	1.81	0.01	254.02	1.70
Възнаграждение на Банката Депозитар	4 890.00	33.68	4 880.00	32.75
Други финансови разходи	129.00	0.89	158.70	1.07
- банкови такси по преводни операции	41.00	0.28	48.70	0.33
- банкови такси, свързани с трансфер на ценни книжа	4.00	0.03	26.00	0.17
- други	84.00	0.58	84.00	0.56
<b>Общо оперативни разходи</b>	<b>14 518.50</b>	<b>100.00</b>	<b>14 900.74</b>	<b>100.00</b>

### Финансов резултат

За дейността си през финансовата 2017 г. ДФ „ДСК Имоти” реализира загуба в размер на 13,491.34 лв. спрямо нетна печалба от 6,527.35 лв. за 2017 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 01.01.2017 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
Изменение, в т.ч.:	(115 696)	13 367	(13 491)	(115 820)
увеличение	41 725	(4 429)	106 073	143 369
намаление	(157 421)	17 796	(119 564)	(259 189)
Салдо към 31.12.2018 г.	762 890	(133 732)	54 332	683 490

*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 31.12.2018 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 31.12.2017 г. нетната стойност на активите на Фонда е **799 310.37** лв.

Към 31.12.2018 г. нетната стойност на активите на Фонда е **683 490.11** лв.

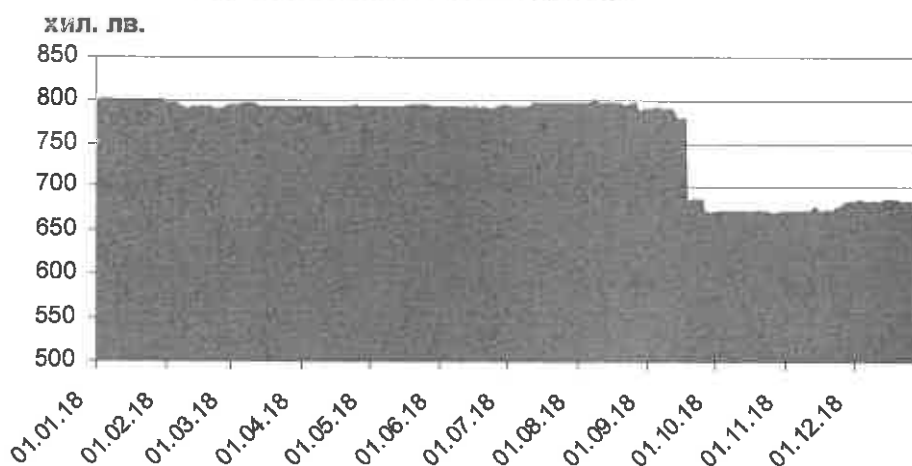
### **V. Средна нетна стойност на активите на Фонда**

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

За периода 01.01-31.12.2018 г. средната НСА на Фонда е **759 786.99** 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 01.01-31.12.2018**



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 31.12.2018 г. емитираните през 2018 г. дялове на Фонда представляват 5.47% от общия брой в обръщение, а обратно изкупените са 20.63%.

Дялове в обръщение	брой
<b>Салдо към 01.01.2017 г.</b>	<b>725 938</b>
Изменение, в т.ч.:	152 648
увеличение - емитирани дялове	233 723
намаление – обратно изкупени дялове	(81 075)
<b>Салдо към 31.12.2017 г.</b>	<b>878 586</b>
Изменение, в т.ч.:	(115 696)
увеличение - емитирани дялове	41 725
намаление - обратно изкупени дялове	(157 421)
<b>Салдо към 31.12.2018 г.</b>	<b>762 890</b>

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

	01.01-31.12.18	01.01-31.12.17
	лв.	лв.
Минимална емисионна стойност на дял	0.88218	0.89908
Максимална емисионна стойност на дял	0.91333	0.92935
Среднопретеглена емисионна стойност на дял	0.89375	0.91605
Минимална цена на обратно изкупуване на дял	0.88218	0.89370
Максимална цена на обратно изкупуване на дял	0.91074	0.92379
Среднопретеглена цена на обратно изкупуване на дял	0.89368	0.91057

*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:

	2018	2017
НСА на дял в началото на периода	0.90977	0.89979
Доход от инвестиционни сделки на един дял	-0.01385	0.00998
Други разпределения на дял	-	-
НСА на дял в края на периода	0.89592	0.90977
Обща възвръщаемост (доход) на един дял *	-1.52%	1.11%
Общо нетни активи в края на периода	683 490.11	799 310.37
Средна стойност на нетни активи (средна НСА )	759 786.99	768 629.99
Общо оперативни разходи на Фонда	14 518.50	14 900.74
Съотношение на оперативните разходи към средната НСА	1.91%	1.94%
Съотношение на нетната печалба/(загуба) към средната НСА	-1.78%	0.85%

*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 2018 г.**

През 2018 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.



## Х. Предвиждано развитие на Фонда

През 2019 г. дейността на ДФ „ДСК Имоти“ ще продължи да се осъществява в съответствие с основните цели на Фонда, а именно нарастване на стойността на инвестициите на притежателите на дялове чрез реализиране на максимално възможния доход при поемане на умерен до висок риск и осигуряване ликвидност на вложението чрез реализиране на капиталови печалби, приходи от дивиденди, както и текущи доходи от дългови ценни книжа и други финансови инструменти.

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.

2018 г. може да се окаже като успешна година за родната икономика. Банковата система бе стабилна като процесите, започнали през 2015 г., продължиха и през следващите три години. Ръст се наблюдаваше както при спестяванията на домакинствата и бизнеса, така и при новоотпуснатите кредити. Банките увеличиха обемите на финансиране на строителни проекти, включително жилищни, офис и търговски площи. Също така, през годината се забеляза увеличение и на сектора на ипотечни кредити, като лихвите по тях останаха стабилни и те станаха достъпни за по-голям кръг от потребители, макар че повишението на цените на жилищата в цялата страна до известна степен ограничи ефекта от ниските лихви. Въпреки това, редица агенции за недвижими имоти представиха доклади, че към момента покупката на жилище е два пъти по достъпна спрямо 10 години назад, поради увеличението на доходите в страната и фактът, че средните продажни цени на имоти все още отстъпват от пика, регистриран през 2008 г. 2018 г. мина под знака на бум в строителния сектор като в следващите две-три години се очаква да се появят на пазара много завършени проекти, както жилищни, така и търговски и офисни. Този очакван ръст в обема на предлагане, според повечето експерти в сектора, ще ограничи ръста в продажните цени, като според тях той ще е ограничен в рамките до ръста на БВП. Все пак, ние смятаме, че евентуално забавяне на световната икономика, неминуемо рефлектиращо и върху родната, съвпадащо с излизането на пазара на голям обем завършени нови строителни проекти, може да доведе до известен спад на цените, при които се осъществяват сделките.

На българския капиталов пазар индексът, отразяващ представянето на АДСИЦ, регистрира повишение за годината – 4.28% като това бе единственият роден борсов индекс, завършващ годината на зелена територия. Движението на акциите на АДСИЦ бе в разрез с всеобщото настроение на местния капиталов пазар като възможна причина за това е нагласата на местните инвеститори, че инвестициите в недвижими имоти са по-сигурни и по-защитени от останалите борсово представени сектори. Допълнителен довод за това би бил и задължителният дивидент, който АДСИЦ са задължени да разпределят всяка година.

Смятаме, че отделни АДСИЦ, както в бранша с развитие на офис, търговски, и жилищни площи, така и тези, инвестиращи в земеделска земя, с добър мениджмънт и финансови възможности, ще се представят добре и през настоящата 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 пораждат необходимостта от ежедневна и възможно най-подробна информираност на съществуващите и потенциалните притежатели на дялове, относно стойността на тяхната инвестиция.

За дейността през 2018 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 31.12.2018 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 01.01.2018 г.-31.12.2018 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 01.01.2018 г.-31.12.2018 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 2018 г. Дружеството организира и управлява дейността на 12 договорни фонда с обща нетна стойност на активите в размер на 217 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 2018 г. (интернет страница: [www.dskam.bg](http://www.dskam.bg)).

За финансовата 2018 г. отчетеното възнаграждение на УД за управление на ДФ „ДСК Имоти” е в размер на 1.25% от средната годишна нетна стойност на активите на Фонда. За отчетния период „ДСК Имоти” няма задължение и съответно не изплащало други възнаграждения, вкл. такса за постигнати резултати както на управляващото го дружество, така и на неговите служители или други членове на персонала.

### **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 главен изпълнителен директор и прокурист, а средно списъчният брой на персонала за 2018 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, 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.

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

### 3. Възнаграждения

Изплатените възнаграждения от УД „ДСК Управление на активи“ АД през финансовата 2018 г. са в размер на 1,101 хил. лв. в т.ч. постоянни възнаграждения на обща стойност от 845 хил. лв. и променливи – 256 хил. лв.

При разпределението на изплатените възнаграждения е използвана следната категоризация:

I. „Идентифициран персонал“ – лица, които в своята професионалната дейност оказват съществено влияние върху рисковия профил на управляваните от Управляващото дружество колективни инвестиционни схеми, в т.ч.:

- Членовете на УС на Дружеството и други лица с представителна власт, вкл. тези с делегирани правомощия. За дейността си през 2018 г. членовете на УС на Дружеството не са получавали възнаграждение.
- Служителите, чиято дейност е свързана с поемане на рискове
- Служителите, изпълняващи контролни функции

II. „Други служители“ - всички останали служители.

Разпределението на изплатените възнаграждения през 2018 г. между идентифицирания персонал и останалите служители, както и броят на получателите е както следва:

### 3.1. Постоянни възнаграждения

Категория служители	Получатели (брой)	Постоянно възнаграждение (хил. лв.)
I. Идентифициран персонал	10	569
II. Други служители	14	276
<b>ОБЩО</b>	<b>24</b>	<b>845</b>

В „Брой получатели” се включват всички лица, получили възнаграждения през 2018 г. без да се отчита периода, за който се отнасят.

В постоянното възнаграждение не са включени изплатените обезщетения за временна неработоспособност за сметка на Дружеството, съгласно Кодекса за социално осигуряване.

### 3.2. Променливи възнаграждения

Категория служители	Получатели (брой)	Променливо възнаграждение (хил. лв.)
I. Идентифициран персонал, в т.ч.:		189
- за предходи години	8	163
- за 2018 г.	7	26
II. Други служители, в т.ч.:		67
- за предходи години	10	67
<b>ОБЩО</b>	<b>18</b>	<b>256</b>

Към 31.12.2018 г. управляващото дружество има начислени, но неизплатени, променливи възнаграждения на персонала в размер на 314 хил.лв., в т.ч. 245 хил. отчетени за 2018 г.

### 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:

	31.12.2017 - 31.12.2018 г.	31.12.2016 - 31.12.2017 г.	31.12.2015 - 31.12.2016 г.
Стойност на активите в началото на периода	800 790.12	654 293.37	588 726.63
Стойност на активите към края на периода	684 595.81	800 790.12	654 293.37
Стойност на текущите задължения в началото на периода	1 479.75	1 102.48	1 033.20
Стойност на текущите задължения към края на периода	1 105.70	1 479.75	1 102.48
Общо приходи от дейността към края на периода	106 073.26	165 324.19	130 034.96
Общо разходи за дейността към края на периода	119 564.60	158 796.84	104 778.99
Финансов резултат към края на периода	(13 491.34)	6 527.35	25 255.97
Финансов резултат от минали години	67 822.98	61 295.63	36 039.66
Нетна стойност на активите (НСА) в началото на периода	799 310.37	653 190.89	587 693.43
Нетна стойност на активите (НСА) към края на периода	683 490.11	799 310.37	653 190.89
Брой дялове в обръщение към края на периода	762 890.00	878 586.00	725 938.00
Средна НСА за периода	759 786.99	768 629.99	617 381.83
НСА за един дял *	0.89592	0.90985	0.89983
Емисионна стойност на 1 дял *	0.89592	0.91258	0.90253
Цена на обратно изкупуване на 1 дял *	0.89592	0.90712	0.89713


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  
Прокурист



  
Съставил: Марко Марков  
Финансов директор

Дата: 19.03.2019 г.

**ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР И  
ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ  
31 ДЕКЕМВРИ 2018**

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на “ДСК Управление на активи” АД

### 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 2018 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 2018 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, секция „Кредитен риск“, където е оповестено че към 31 декември 2018 общият размер на банковите влогове на Фонда в Банката - депозитар е 75.48% от неговите общи активи, в т.ч. разплащателни сметки – 63.07% и срочни депозити – 12.41%. 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.
- достигаме 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 изискваните 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

Делойт Одит ООД



Емил Бадов

Пълномощник на управителя Силвия Пенева

Регистриран одитор



бул. Ал. Стамболийски 103

1303 София, България

19 март 2019

**ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ**  
**към 31 декември 2018**

<i>В хиляди лева</i>	<b>Прил.</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Активи</b>			
Парични средства	5	432	602
Депозити	6	85	85
Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата		165	110
Акции	8	165	110
Вземания	9	3	4
<b>Общо активи</b>		<b>685</b>	<b>801</b>
<b>Пасиви</b>			
Текущи задължения	10	(1)	(2)
<b>Общо пасиви</b>		<b>(1)</b>	<b>(2)</b>
<b>Нетни активи, принадлежащи на инвеститорите в дялове</b>		<b>684</b>	<b>799</b>
<b>Нетна стойност на активите на дял (в лева)</b>		<b>0.89592</b>	<b>0.90977</b>

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 34.

Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество „ДСК Управление на активи“ 19 март 2019 г.

Петко Кръстев  
 Главен изпълнителен директор

Димитър Тончев  
 Прокурист

Съставил: Марко Марков  
 Финансов директор

Емил Бадов  
 Регистриран одитор  
 Дата: 19 март 2019



**ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД**  
 за годината, приключваща на 31 декември 2018

<i>В хиляди лева</i>	<b>Прил.</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Приходи/(Разходи) от операции и последваща оценка на финансови активи, нетно	12	(1)	15
Приходи от дивиденди		3	7
Разходи от обезценка на финансови активи, оценявани по амортизирана стойност	13	(1)	(1)
Разходи за външни услуги	14	(14)	(14)
<b>Печалба/(Загуба) преди данъчно облагане</b>		<b>(13)</b>	<b>7</b>
Данъци		-	-
<b>Печалба/(Загуба) за финансовата година</b>		<b>(13)</b>	<b>7</b>
Друг всеобхватен доход		-	-
<b>Общо всеобхватен доход</b>		<b>(13)</b>	<b>7</b>
<b>Промяна, отчетена в нетните активи принадлежащи на инвеститорите в дялове</b>		<b>(13)</b>	<b>7</b>

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 34.

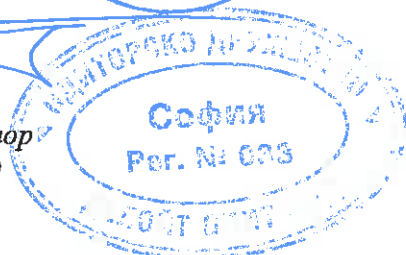
Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество „ДСК Управление на активи“ на 19 март 2019 г.

Петко Кръстев  
 Главен изпълнителен директор

Димитър Тончев  
 Прокурист

Съставил: Марко Марков  
 Финансов директор

Емил Бадов  
 Регистриран одитор  
 Дата: 19 март 2019



**ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ**  
за годината, приключваща на 31 декември 2018

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Парични потоци от оперативна дейност</b>		
Покупка на финансови активи	(226)	-120
Продажба на финансови активи	170	162
Постъпления от лихви	-	1
Получени дивиденди	3	7
Плащания на комисионни	(15)	(15)
<b>Нетни парични потоци от оперативна дейност</b>	<b>(68)</b>	<b>35</b>
<b>Парични потоци от финансова дейност</b>		
Постъпления от емисия на собствени дялове	37	214
Плащания за обратно изкупуване на собствени дялове	(139)	(74)
<b>Нетни парични потоци за финансова дейност</b>	<b>(102)</b>	<b>140</b>
<b>Нетно изменение на пари и парични еквиваленти</b>	<b>(170)</b>	<b>175</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода</b>	<b>7 602</b>	<b>427</b>
<b>Парични средства и парични еквиваленти в края на периода</b>	<b>7 432</b>	<b>602</b>

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 34.

Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество „ДСК Управление на активи“ на 19 март 2019 г.

Петко Кръстев  
Главен изпълнителен директор

Димитър Тончев  
Прокурист

Съставил: Марко Марков  
Финансов директор

Емил Бадов  
Регистриран одитор  
Дата: 19 март 2019



**ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В НЕТНИТЕ АКТИВИ, ПРИНАДЛЕЖАЩИ НА ИНВЕСТИТОРИТЕ  
В ДЯЛОВЕ**  
за годината, приключваща на 31 декември 2018


<i>В хиляди лева</i>	Прил.	2018	2017
<b>Салдо към 01 януари</b>		<b>799</b>	<b>653</b>
Нетна печалба/(загуба) за годината		(13)	7
Емитиране на дялове през периода	11	37	213
Обратно изкупуване на дялове през периода	11	(139)	(74)
<b>Салдо към 31 декември</b>		<b>684</b>	<b>799</b>


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 34.

Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество „ДСК Управление на активи“ на 19 март 2019 г.

  
 Петко Кръстев  
 Главен изпълнителен директор

  
 Димитър Тончев  
 Прокурист

  
 Съставил: Марко Марков  
 Финансов директор

  
 Емил Бадов  
 Регистриран одитор  
 Дата: 19 март 2019



## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2018

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

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



## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2018

### 2. База за изготвяне

#### *Приложими стандарти*

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

#### *База за изготвяне*

Финансовият отчет е изготвен на базата на историческата стойност, с изключение на:

- финансови активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

#### *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

#### *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 2018

**3. Счетоводни политики, продължение**

**3.1. Финансови инструменти**

През текущия период Фондът прилага изискванията на МСФО 9 - Финансови инструменти, като информация за оказаното влияние е представено в приложение 3.9. Сравнителните данни за годината, приключила на 31 декември 2017 г., не са преизчислени, респ. финансовите инструменти в сравнителния период все още се отчитат в съответствие с МСС 39 - Финансови инструменти: признаване и оценяване.

**3.1.1. Класификация**

***А) Политика в сила от 1 януари 2018 г. съгласно МСФО 9***

В съответствие с МСФО 9, финансовите активи и пасиви на Фонда при първоначалното им признаване се класифицират в представените по-долу категории.

**Финансови активи**

Финансовите активи на Фонда се класифицират последващо като:

- Оценявани по амортизирана стойност, или
- Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

***Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност***

Финансов актив се оценява по амортизирана стойност, ако са изпълнени следните две условия:

- финансовият актив се държи в рамките на бизнес модел, чиято цел е активите да бъдат държани, за да се съберат договорните парични потоци; и
- съгласно договорните условия на финансовия актив на конкретни дати възникват парични потоци, които са единствено плащания по главница и лихва върху непогасената сума на главницата.

В тази категория се класифицират разплащателни сметки, депозити и вземания.

***Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата***

При прилагането на тази класификация, финансов актив или финансов пасив се счита за държан за търгуване, ако:

- Той е придобит основно с цел продажба или обратно изкупуване в близко бъдеще, или
- При първоначалното признаване, той е част от портфейл от финансови инструменти, които се управляват заедно с цел реализиране на краткосрочна печалба, или
- Той е дериват (с изключение на дериватив, който е договор за финансова гаранция или е ефективен хеджиращ инструмент)

С оглед максимална защита на интересите на инвеститорите и за отчитане на пазарните условия, придобитите финансови инструменти се класифицират като „финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата” на база:

- Активно управление на финансовите активи с цел покупка и продажба в кратък срок или ги държи като част от портфейл за генериране на печалба от колебанията в цената, както и с цел реализиране на парични потоци посредством продажба на тези активи, и
- Използване на справедливата стойност за целите на оценка и вземане на решения за управлението на финансовите активи., респ. реализацията тези справедливи стойности.

В тази категория се класифицират всички капиталови и дългови финансови инструменти. Също така деривативни договори в актива.

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
за годината, приключваща на 31 декември 2018

**3. Счетоводни политики, продължение**

**3.1. Финансови инструменти, продължение**

**3.1.1. Класификация, продължение**

*А) Политика в сила от 1 януари 2018 г. съгласно МСФО 9, продължение*

**Финансови пасиви**

*Финансови пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата*

Финансов пасив се отчита в тази категория ако отговаря на определението за държани за търгуване. Фондът включва в тази категория деривативни договори в пасива.

*Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност*

Тази категория включва всички финансови пасиви, различни от тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

*Б) Политика действаща в сила преди 1 януари 2018 г. съгласно МСС 39*

В съответствие с МСС 39, финансовите активи и пасиви на Фонда при първоначалното им признаване са класифицирани в представените по-долу категории.

**Финансови активи и пасиви, държани за търгуване**

Финансовите активи се класифицират като държани за търгуване, ако са такива придобити с цел продажба и / или обратно изкупуване в близко бъдеще. Тази категория включва капиталови инструменти, дългови инструменти и деривати. Тези активи се придобиват главно за целите на генериране на печалба от краткосрочни колебания в цената.

**Кредити и вземания**

Кредитите и вземанията са недеривативни финансови активи с фиксирани или определяеми плащания, които не се котират на активен пазар.

**Други финансови задължения**

В тази категория се включват всички финансови пасиви, различни от тези, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

**3.1.2. 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. Датата на уреждане е датата, на която се прехвърля актив на или от Фонда. Отчитането на база датата на уреждане се отнася за признаване на актив в деня, в който е получен от Фонда, и отписване на актив и признаване на печалба или загуба при освобождаване в деня, в който е прехвърлен от Фонда.

**3.1.3. Първоначална оценка**

Финансовите активи и финансовите пасиви, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, първоначално се признават по справедлива им стойност. Всички транзакционни разходи за такива инструменти се признават директно в печалбата или загубата.

Финансовите активи и пасиви (различни от тези, класифицирани като оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата) се оценяват първоначално по тяхната справедлива стойност плюс всички преки разходи, свързани с придобиването или емитирането.

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
за годината, приключваща на 31 декември 2018

**3. Счетоводни политики, продължение**

**3.1. Финансови инструменти, продължение**

**3.1.4. Последваща оценка**

След първоначалното признаване, за финансовите инструменти, които са класифицирани като оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, се извършва ежедневна преоценка на тяхната справедлива стойност. Последващите промени в справедливата стойност се отчитат в отчета за всеобхватния доход, като лихви и дивиденди по тези финансови инструменти се представят отделно.

**3.1.5. Отписване**

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

**3.2 Обезценка на финансови активи**

***А) Политика, в сила от 1 януари 2018 г. съгласно МСФО 9***

Признаването на коректива за загуби за очаквани кредитни загуби от финансов актив се признава на база Общия подход по МСФО 9.

Към всяка отчетна дата Управляващото дружество оценява дали кредитният риск на финансов актив се е увеличил значително след първоначалното признаване. При оценката си Управляващото дружество отчита промяната в риска от настъпване на неизпълнение през очаквания срок на финансовия инструмент, а не промяната в размера на очакваните кредитни загуби. За да направи тази оценка, Управляващото дружество сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия инструмент към отчетната дата и към датата на първоначалното признаване.

В случай че към отчетната дата кредитният риск на финансов актив не се е увеличил значително след първоначалното признаване, Управляващото дружество оценява коректив за загуби за този финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за 12 месеца.

В случай че към отчетната дата кредитният риск на финансов инструмент се е увеличил значително, Управляващото дружество оценява коректива за загуби за финансов инструмент в размер, равен на очакваните кредитни загуби за целия срок на инструмента.

Управляващото дружество оценява очакваните кредитни загуби по финансов актив на Фонда така, че да бъде взета предвид:

- сумата, определена безпристрастно и претеглена на базата на вероятността чрез оценяване на обхвата на възможните резултати;
- стойността на парите във времето; и
- разумната и аргументирана информация, достъпна без извършване на излишни разходи или усилия към отчетната дата, за минали събития, текущи условия и прогнозираните бъдещи икономически условия.

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2018

### 3. Счетоводни политики, продължение 3.2 Обезценка на финансови активи, продължение

#### *Б) Политика, в сила преди 1 януари 2018 г. съгласно МСС 39*

Управляващото дружество 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, Управляващото дружество 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 Управляващото дружество 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.

#### **3.3. 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. Активен пазар е пазар, на който сделките за даден актив или пасив се извършват с достатъчна честота и обем, така че се осигурява непрекъсната ценова информация.

Ако пазарът за даден финансов инструмент не е активен, Управляващото дружество 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 Фонда 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 управляващото дружество 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.

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2018

### 3. Счетоводни политики, продължение

#### 3.3. Принцип за оценка по справедлива стойност, продължение

В следствие тази разлика се признава в печалби и загуби разсрочено на подходяща база за живота на инструмента, но не по-късно от момента, когато оценката може изцяло да се подкрепи от наблюдаеми пазарни данни или сделката е приключена.

При оценката на финансовите инструменти на Фонда, Управляващото дружество прилага „Правилата за оценка на портфейла и за определяне на НСА на Фонда“, одобрени от КФН. Правилата съдържат детайлна информация за методите на оценка по видове финансови инструменти и е на разположение на интернет страницата на „ДСК Управление на активи“ АД ([www.dskam.bg](http://www.dskam.bg)).

#### 3.4. Общо отчитане на хеджиране

Новите изисквания за общо отчитане на хеджиране запазват трите вида отчитане на хеджиране. Въпреки това е въведена по-голяма гъвкавост по отношение на видовете сделки, които са допустими за отчитане на хеджирането, по-специално разширяване на видовете инструменти, които отговарят на условията за хеджиращи инструменти и видовете рискови компоненти на нефинансовите позиции, които са допустими за отчитане на хеджиране. В допълнение, тестът за ефективност е заменен от принципа за „икономическа връзка“. Ретроспективна оценка на ефективността на хеджирането вече не се изисква. Въведени са изисквания за подробно оповестяване на дейностите по управление на риска.

В съответствие с преходните разпоредби на МСФО 9 за отчитане на хеджиране, Фондът прилага изискванията на МСФО 9 за отчитане на хеджиране от датата на първоначално прилагане на 1 януари 2018. Взаимоотношенията, класифициращи се като хеджиращи към 1 януари 2018, също се квалифицират за отчитане на хеджиране в съответствие с МСФО 9 и следователно се приемат за продължаващо хеджиране. Не е необходимо повторно балансиране на някое от хеджиращите отношения на 1 януари 2018 г. Тъй като основните условия на хеджиращите инструменти съответстват на тези на съответните им хеджирани позиции, всички хеджиращи взаимоотношения продължават да бъдат ефективни съгласно изискванията за оценка на ефективността на МСФО 9. Управляващото дружество също така не е определило никакви хеджиращи взаимоотношения на Фонда съгласно МСФО 9, които не са отговаряли на критериите за отчитане на хеджирането съгласно МСС 39.

Това е в съответствие с практиката на Фонда преди приемането на МСФО 9.

#### 3.5 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.

#### 3.6 Приходи и разходи

Във финансовите отчети на Фонда се отразяват само текущите приходи и разходи, които се отнасят за периода, както и тези от операции, свързани със събития от минали отчетни периоди, които са реализирани през отчетния период.

Приходите и разходите от лихви се признават текущо в отчета за всеобхватния доход, пропорционално на времевата база и чрез прилагане на метода на ефективната лихва.

Приходите от дивиденди се признават когато правото за получаване на прихода е установено, независимо от момента на тяхното получаване.

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2018

### 3. Счетоводни политики, продължение

#### 3.6. Приходи и разходи, продължение

Печалби или загуби от финансови активи и пасиви, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, се формират от промените в справедлива стойност на тези активи и пасиви, както и от разликите между отчетната им стойност и продажната цена при сделки с тях.

Разходите от обезценка на финансови активи, оценявани по амортизирана стойност, отразяват размера на коректива за очакваните кредитни загуби по тези активи.

Разходите за външни услуги се формират от възнаграждението на Управляващото дружество и Банката-депозитар, възнаграждения и такси на инвестиционни посредници, банки и други подобни, свързани с инвестиционната дейност на Фонда.

Други финансови разходи се формират от банкови такси по преводни операции, поддръжка на сметки и трансфер на ценни книжа.

#### 3.7. 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.

#### 3.8. 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.

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

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

- **МСФО 9 Финансови инструменти** - приет от ЕС на 22 ноември 2016 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **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),
- **Изменение на МСФО 2 Плащане на базата на акции** – Класифициране и измерване на сделки на базата на акции - прието от ЕС на 26 февруари 2018 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **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),
- **Изменение на МСС 40 Инвестиционни имоти** – Прехвърляне на инвестиционни имоти - – прието от ЕС на 14 март 2018 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
за годината, приключваща на 31 декември 2018

**3. Счетоводни политики, продължение**

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

- **Изменения на МСФО 1 и МСФО 28** вследствие на „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 7 февруари 2018 (измененията на МСФО 1 и МСС 28 са приложими за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),
- **КРМСФО 22 Сделки в чуждестранна валута и авансови плащания** – прието от ЕС на 28 март 2018 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2018),

Приемането на тези изменения на съществуващите стандарти не е довело до съществени промени във финансовия отчет на Фонда.

***Ефект от прилагането на нови и изменени съществуващи стандарти***

За първи път Фондът прилага определени стандарти и изменения, които са в сила за годишни периоди от 1 януари 2018 г. или след тази дата.

**МСФО 9 Финансови инструменти**

Фондът прилага МСФО 9 към датата на влизане в сила, респ. от 1 януари 2018 г.

***Класификация и оценка***

Управляващото дружество е извършило анализ на класификацията на финансовите активи на Фонда към датата на първоначалното прилагане. Въз основа на тази оценка:

- Всички финансови активи, отчетани в предходни периоди по справедлива стойност, продължават да се оценяват по тяхната справедлива стойност.
- Дълговите и капиталови инструменти, са придобити с цел генериране на краткосрочна печалба. Следователно отговарят на критерия „държани за търгуване“ и за тях се изисква да бъдат измерени през справедливата им стойност, отчетана през печалбата или загубата.
- Финансовите инструменти на Фонда са държат в портфейл, който се управлява и оценява на база справедливата стойност на финансовите инструменти.
- Финансови активи, отчетани в предходни периоди като „заеми и вземания“ се държат за събиране на договорни парични потоци и водят до парични потоци, представляващи единствено плащания на главница и лихви. Тези финансови активи продължават да се оценяват по амортизирана стойност съгласно МСФО 9.
- В съответствие с предходни периоди, договори за форуърд се използват за хеджиране на други финансови инструменти измервани по справедлива стойност през печалбата и загубата и целия договор за форуърд, включително форуърдния елемент, се определя като хеджиращ инструмент.



**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
за годината, приключваща на 31 декември 2018

**3. Счетоводни политики, продължение**

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

*Ефект от прилагането на нови и изменени съществуващи стандарти, продължение*

**МСФО 9 Финансови инструменти, продължение**

*Класификация и оценка, продължение*

- Класификацията на финансовите пасиви съгласно МСФО 9 по същество остава непроменена спрямо МСС 39. Основното въздействие върху оценката на задълженията съгласно МСФО 9 се отнася до отчитането на промените в кредитния риск при определяне на печалбата или загубата от финансови пасиви, определени по справедлива стойност през печалбата или загубата. МСФО 9 изисква този елемент да се признава в друг всеобхватен доход (ДВД), освен ако това третиране не създава или увеличава счетоводното несъответствие в печалбата или загубата, в който случай всички печалби и загуби от този пасив включително ефектите от промените в кредитния риск трябва да бъдат представени в печалбата или загубата. Фондът не е отчетел финансови задължения по справедлива стойност през печалбата или загубата. Следователно това изискване не е оказало въздействие върху Фонда.

**Въздействие от прилагането на МСФО 9**

Изискванията за класификация и оценка съгласно МСФО 9 са приети от датата на първоначалното прилагане, считано от 1 януари 2018 г. Управляващото дружество е избрало да използва от предоставената от МСФО 9 възможност да не преизчислява сравнителните данни, т.е. данните за 2017 г. са представени съгласно МСС 39.

Таблицата, по-долу, представя първоначалните категории на оценка в съответствие с МСС 39 и присвоените нови категории съгласно МСФО 9 към 1 януари 2018 г.

1 януари 2018 г.	МСС 39		МСФО 9	
	Класификация	Оценка (хил. лв.)	Класификация	Оценка (хил. лв.)
<b>Активи</b>				
Парични средства	Кредити и вземания	602	Амортизирана стойност	602
Депозити	Кредити и вземания	85	Амортизирана стойност	85
Акции	Държани за търгуване	165	Справедлива стойност през печалбата или загубата	165
Вземания	Кредити и вземания	4	Амортизирана стойност	4
<b>Пасиви</b>				
Задължения към Управляващото дружество и Банката - депозитар	Други финансови задължения	2	Амортизирана стойност	2

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
за годината, приключваща на 31 декември 2018

**3. Счетоводни политики, продължение**

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

*Ефект от прилагането на нови и изменени съществуващи стандарти, продължение*

**МСФО 9 Финансови инструменти, продължение**

*Въздействие от прилагането на МСФО 9, продължение*

В съответствие с характеристиките на финансовите инструменти на Фонда, както и подхода към тяхното управление, прилагането на МСФО 9 не е довело до промяна в оценката на финансовите активи в следствие на промяната на тяхната класификация.

Всички финансови активи, класифицирани като „държани за търгуване” и оценени по справедлива стойност по МСС 39 продължават да се оценяват по справедлива стойност през печалбата или загубата по МСФО 9, както и всички финансови активи класифицирани като „кредити и вземания” продължават да се оценяват по амортизирана стойност.

В допълнение, към края на 2017 г. Фондът има просрочени вземания по дългови инструменти в размер на 4 хил. лв., обезценени при отчитане на всички очаквани бъдеще кредитни загуби и за които към датата на влизане в сила на МСФО 9 не са настъпили последващи корекции в тяхната стойност. Отчетената обща обезценка по тези активи е както следва (данните към края на 2018 г. са представени в приложение 17):

1 януари 2018 г.

	МСС 39	МСФО 9
	31 декември 2017 г. (хил. лв.)	1 януари 2018 г. (хил. лв.)
Кредитни загуби	4	4

*Въздействие от прилагането на МСФО 15*

Фондът прилага МСФО 15 към датата на влизане в сила, респ. от 1 януари 2018 г.

МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи” и установява петстепенен модел за отчитане на приходите, произтичащи от договори с клиенти, който 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.

Управляващото дружество отчита, предвид изключването на финансовите инструменти от обхвата на прилагане на МСФО 15, както и обстоятелството, че насоките за доходите от лихви и дивиденди са преместени от МСС 18 в МСФО 9 без значителни промени в изискванията, МСФО 15 не е имало въздействие от приемането на МСФО 15 за Фонда.

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2018

### 3. Счетоводни политики, продължение

#### 3.10 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, издадени от СМСС и приети от ЕС, все още не са влезли в сила:

- **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 9 Финансови инструменти** – Характеристики за предплащане с отрицателно обезщетение – прието от ЕС на 22 март 2018 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019),
- **КРМСФО 23 Несигурност при третирането на данъка върху доходите** – прието от ЕС на 23 октомври 2018 (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2019).

Управляващото дружество на Фонда е избрало да не приема тези нови стандарти и измененията на съществуващите стандарти преди датата на влизането им в сила. Управляващото дружество очаква приемането на тези нови стандарти и измененията на съществуващи стандарти да не окаже съществен ефект върху финансовия отчет на Фонда в периода на първоначалното им прилагане.

#### 3.11 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 отсрочени 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 3 Бизнес комбинации** – Определение за бизнес (в сила за бизнес комбинации за които датата на придобиване е на или след началото на годишен отчетен период, започващ на или след 1 януари 2020 и за придобиване на актив, възникващо на или след началото на този период),
- **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);
- **Изменение на МСС 1 Представяне на финансови отчети и МСС 8 Счетоводни политики, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки** – Определение за същественост (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020),
- **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),

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2018

### 3. Счетоводни политики, продължение

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

- **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),
- **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),
- **Изменения на Референциите към Концептуалната рамка в МСФО** (в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2020).

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.

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, 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 на Фонда, ако се приложи към отчетната дата.

#### 3.12 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 01.01-04.01.2018 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 за периода 01.01-04.01.2018 г.

Считано от 05.01.2018 г. Управляващото дружество не удържа такси при покупка и при обратно изкупуване на дялове на Фонда, респ. цената на един дял при емитиране и при обратно изкупуване е равна на нетната стойност на активите на един дял.

Въпреки това, инвеститорите трябва да имат предвид, че съгласно Правилата на Фонда, Дистрибуторът („Банка ДСК“ ЕАД) може да начислява за сметка на инвеститора такси при продажба на дялове на Фонда в размер до 0.30% от нетната стойност на активите на дял, както и до 0.30% при тяхното обратно изкупуване.

- Годишните разходи за 2018 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 1.95% от средната годишна нетна стойност на активите на Фонда.

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
за годината, приключваща на 31 декември 2018

**4. Инвестиционна стратегия**

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.

Инвестиционната стратегия на ДСК Имоти предвижда реализирането на капиталови печалби, приходи от дивиденди, както и текущи доходи от дългови ценни книжа и други финансови инструменти. За постигане на инвестиционните цели ще се прилага стратегия за активно управление на неговия портфейл от акции и дългови ценни книжа, доколкото пазарните условия го позволяват.

С оглед постигане на инвестиционните цели на ДСК Имоти, Управляващото дружество инвестира набраните средства на Фонда преимуществено в ликвидни акции в 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 във, управлението или лизинговането на недвижими имоти, на български и чуждестранни дружества, приети за търговия на регулиран пазар, и в дългови ценни книжа с потенциал за растеж на цените им. По-конкретно, активите на Фонда се инвестират в следните групи ценни книжа и в рамките на долупосочените максимални проценти и в рамките на долупосочените максимални проценти:

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

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

2. Акции в дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти и други ценни книжа, еквивалентни на акциите в дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 ЗПФИ, или търгувани на друг регулиран пазар в държава членка, както и допуснати до търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, който е включен в списък, одобрен от Комисията, или е предвиден в Правилата на Фонда – 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 във, 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 Фонда – до 25 на сто от активите на Фонда;

3. Общо до 90 на сто от активите на Фонда в:

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

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
за годината, приключваща на 31 декември 2018

**4. Инвестиционна стратегия, продължение**

б) инструменти на паричния пазар извън тези, търгувани на регулиран пазар, ако върху емисията или емитента на тези инструменти се осъществява надзор с цел защита на 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 Фонда;

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 друга 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 предвиден в Правилата на Фонда;

б) инструменти на паричния пазар, емитирани или гарантирани от регионални или местни органи на Република България, или на друга 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 Фонда – до 20 на сто от активите на Фонда;

7. Дялове на други колективни инвестиционни схеми и други предприятия за колективно инвестиране, които отговарят на условията на чл. 4, ал. 1 от ЗДКИСДПКИ, независимо от това дали са със седалище в държава членка, като другите предприятия за колективно инвестиране трябва да отговарят на условията по чл. 38, ал. 1, т. 5, б. „а” ЗДКИСДПКИ, и при условие, че съгласно учредителните актове или правилата на тези колективни инвестиционни схеми или предприятия за колективно инвестиране те могат да инвестират общо не повече от 10 на сто от активите си в други колективни инвестиционни схеми или в други предприятия за колективно инвестиране - до 10 на сто от активите на Фонда;

## ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ за годината, приключваща на 31 декември 2018

### 4. Инвестиционна стратегия, продължение

8. Наскоро издадени прехвърляеми ценни книжа, ако условията на емисията включват поемане на задължение да се иска допускане и в срок, не по-дълъг от една година от издаването им, да бъдат допуснати до търговия на „Българска фондова борса - София” АД, на друг официален пазар на фондова борса или друг регулиран пазар, функциониращ редовно, признат и публично достъпен, който е включен в списък, одобрен от Комисията или е предвиден в Правилата на Фонда – до 30 на сто от активите на Фонда;

9. Общо до 20 на сто от активите на Фонда в инструменти на паричния пазар, извън тези, търгувани на регулиран пазар, ако върху емисията или емитента на тези инструменти се осъществява надзор с цел защита на инвеститорите или спестяванията, както и отговарящи на следните условия:

а) емитирани или гарантирани са от лице, върху което се осъществява пруденциален надзор съгласно критерии, определени от правото на Европейския съюз, или от лице, което 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. Други 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 Фонда общо във финансови инструменти по т. 1, 1а, 2 и 2а.

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

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

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
за годината, приключваща на 31 декември 2018

**5. Парични средства**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>	<b>2017</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>
Безсрочни банкови влогове, в лева	432	63.07	602	75.16
<b>Общо</b>	<b>432</b>	<b>63.07</b>	<b>602</b>	<b>75.16</b>

Безсрочните банкови влогове към 31 декември 2018 г. и 2017 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>	<b>2018</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>	<b>2017</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>
Срочни банкови влогове, в лева, в т.ч.:	85	12.41	85	10.61
с остатъчен срок до 3 месеца	85	12.41	85	10.61
<b>Общо</b>	<b>85</b>	<b>12.41</b>	<b>85</b>	<b>10.61</b>

**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>	<b>2018</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>	<b>2017</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>
Безсрочни банкови влогове, в лева	432	63.07	602	75.16
<b>Общо</b>	<b>432</b>	<b>63.07</b>	<b>602</b>	<b>75.16</b>

**8. Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>	<b>2017</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>
Акции	165	24.09	110	13.73
<b>Общо</b>	<b>165</b>	<b>24.09</b>	<b>110</b>	<b>13.73</b>



**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
за годината, приключваща на 31 декември 2018

**8. Финансови активи, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, продължение**

**Акции**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>	<b>2017</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>
Акции, деноминирани в лева, в т.ч.:				
Акции - АДСИЦ	120	17.52	110	13.73
Акции - Финанси	45	6.57	-	-
<b>Общо</b>	<b>165</b>	<b>24.09</b>	<b>110</b>	<b>13.73</b>

Към 31 декември 2018 Фондът притежава акции от 6 публични дружества, спадащи към 2 сектора (2017 г.: 5 публични дружества, спадащи към 1 сектор).

**9. Вземания**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>	<b>2017</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>
Вземания от лихви и главници по дългови финансови активи	3	0.43	4	0.50
<b>Общо</b>	<b>3</b>	<b>0.43</b>	<b>4</b>	<b>0.50</b>

**10. Текущи задължения**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Задължения към Управляващото дружество и Банката - депозитар	1	2
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>2</b>

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
за годината, приключваща на 31 декември 2018

**11. Дялове в обръщение**

<i>Брой дялове</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Състояние към 01 януари	<b>878 586</b>	<b>725 938</b>
Емитирани дялове през периода	41 725	233 723
Обратно изкупени дялове през периода	(157 421)	(81 075)
<b>Състояние към 31 декември</b>	<b>762 890</b>	<b>878 586</b>

Съгласно обявената политика за определяне на нетната стойност на активите на Фонда (приложение 3), нетната стойност на 1 дял към 31.12.2018 г. е равна на 0.89592 лв.

**12. Печалби/(Загуби) от операции и последваща оценка на финансови активи, оценявани по справедлива стойност, нетно**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Приходи от операции и последваща оценка на финансови активи	103	158
Разходи по операции и последваща оценка на финансови активи	(104)	(143)
<b>Печалби/(Загуби)</b>	<b>(1)</b>	<b>15</b>

**13. Разходи от обезценка на финансови активи, оценявани по амортизирана стойност**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Разходи за обезценка на вземания, свързани с дългови финансови инструменти	1	1
<b>Общо</b>	<b>1</b>	<b>1</b>

През 2018 г. са начислени кредитни загуби в размер на 1 хил. лв. по вземания, свързани с дългови инструменти. Подробна информация за номиналния размер на вземанията, обезпеченията, общата обезценка и срока на просрочие е представена в приложение 17.

**14. Разходи за външни услуги**

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
Възнаграждение на Управляващото дружество за управление на дейността на Фонда	9	9
Възнаграждение на Банката - депозитар за депозитарни услуги	5	5
<b>Общо</b>	<b>14</b>	<b>14</b>

Годишното възнаграждение за 2018 на Управляващото дружество е 1.25% от средната годишна стойност на нетните активи на Фонда (2017 г.: 1.25%).

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
за годината, приключваща на 31 декември 2018

**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 дружеството - ОТП „Фонд Мениджмънт“ Лтд. е също контролирано от ОТП Банк. Свързани лица са и всички други дружества от групата на ОТП Банк.

Към 31 декември 2017 свързаните лица с „ДСК Управление на активи“ АД, притежаващи дялове на Фонда са както следва:

Свързано лице	31 декември 2018	31 декември 2017
	<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
<b>Общо</b>	<b>491 712</b>	<b>491 712</b>

През 2018 г. и 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.

**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 във, 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 2018

**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 Фонда 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 Фонда, предвидени по закон и/ или посочени в Проспекта на Фонда, 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 2018

**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 2018 г. и 2017 г. е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	<b>2018</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>	<b>2017</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>
Финансови активи, деноминирани в лева	685	100.00	801	100.00
<b>Общо</b>	<b>685</b>	<b>100.00</b>	<b>801</b>	<b>100.00</b>

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 2018**

**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>	<b>2018</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>	<b>2017</b>	<b>% от общата стойност на активите</b>
Акции	165	24.09	110	13.73
<b>Общо</b>	<b>165</b>	<b>24.09</b>	<b>110</b>	<b>13.73</b>

За измерване на ценовия риск на портфейлно ниво, се изчислява и портфейлно стандартно отклонение. Стойността се пресмята ежедневно по метода на вариационно-ковариационната матрица на база относителните тегла на акциите в портфейла за съответния ден.

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

	<b>2018</b>		<b>2017</b>	
	<b>σ</b>	<b>σ</b>	<b>σ</b>	<b>σ</b>
	<b>дневно</b>	<b>годишно</b>	<b>дневно</b>	<b>годишно</b>
Портфейл от акции на Фонда	0.84%	13.29%	0.81%	12.85%
BGREIT	0.34%	5.33%	0.40%	6.38%
Дялове на Фонда	0.11%	1.72%	0.14%	2.24%

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:

<b>VaR ( в % от портфейла)</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
	<b>Исторически</b>	<b>Исторически</b>
Към 31 декември	1.38%	2.43%
Средна за периода	1.92%	1.80%
Максимална за периода	2.87%	2.45%
Минимална за периода	1.23%	1.48%

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
за годината, приключваща на 31 декември 2018

**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:

	2018	% от общата стойност на активите	2017	% от общата стойност на активите
Парични средства	432	63.07	602	75.16
Депозити	85	12.41	85	10.61
Вземания	3	0.43	4	0.50
<b>Общо</b>	<b>520</b>	<b>75.91</b>	<b>691</b>	<b>86.27</b>

Към 31.12.2018 г. общият размер на банковите влогове на Фонда в Банката - депозитар е 75.48% от неговите общо активи, в т.ч. разплащателни сметки – 63.07% и срочни депозити – 12.41%.

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 2018

**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:

	2018	% от общата стойност на активите	2017	% от общата стойност на активите
Банкови влогове от ВВВ+ до ВВВ-*	517	75.48	602	75.16
<b>Общо</b>	<b>517</b>	<b>75.48</b>	<b>602</b>	<b>75.16</b>

*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 517 хил. лв. при оценка от агенция „Фитч“ (2017г.: 602 хил. лв.)*

Към 31 декември 2018 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 2018 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 0.40% от общите активи към 31.12.2018 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 2018

**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 Фонда, както и изискванията за ликвидността, регламентирани във всички законови и подзаконовни нормативни актове, касаещи Фонда;
- постигане на оптимална диверсификация на инвестиционния портфейл;
- анализ и адекватно управление на паричните потоци;
- планиране на извънредните обстоятелства.

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

По-долу са представени таблици за падежната структура по остатъчен матуритет към 31.12.2018 г. и 31.12.2017 г.

Към 31.12.2018	До 1 м.	Без матуритет	Общо
<i>В хиляди лева</i>			
<b>Активи</b>			
Финансови активи за търгуване	-	165	165
Парични средства	432	-	432
Депозити	85	-	85
Вземания	-	3	3
<b>Общо активи</b>	<b>517</b>	<b>168</b>	<b>685</b>
Текущи задължения	1	-	1
<b>Общо задължения</b>	<b>1</b>	<b>-</b>	<b>1</b>
Към 31.12.2017	До 1 м.	Без матуритет	Общо
<i>В хиляди лева</i>			
<b>Активи</b>			
Финансови активи за търгуване	-	110	110
Парични средства	602	-	602
Депозити	85	-	85
Вземания	-	4	4
<b>Общо активи</b>	<b>687</b>	<b>114</b>	<b>801</b>
Текущи задължения	2	-	2
<b>Общо задължения</b>	<b>2</b>	<b>-</b>	<b>2</b>

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
за годината, приключваща на 31 декември 2018

**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 оперативно-рискови събития и докладване на инциденти.

В съответствие с Правилата за управление на риска на Управляващото дружество най-малко веднъж годишно се изготвя отчет за характеристиката и нивото на риска, свързани с процесите и системите на Дружеството.

**17. Приблизителни счетоводни оценки и допускания**

*Оценка по справедлива стойност*

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: котиран цени на подобни активи или пасиви на активни пазари; котиран 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 котиран цени на подобни инструменти, където значителни ненаблюдаеми корекции или предположения се изискват, за да отразят разликите между инструментите.

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**за годината, приключваща на 31 декември 2018**

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

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

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

<i>В хиляди лева</i>	Прил.	Ниво 1	Общо
<b>31 декември 2018</b>			
Акции	8	165	110
<b>Общо</b>		<b>165</b>	<b>165</b>
<b>31 декември 2017</b>			
Акции	8	110	110
<b>Общо</b>		<b>110</b>	<b>110</b>

***Оценка на финансовите активи, оценявани по амортизирана стойност***

***Определяне на фазата на финансовите активи, оценявани по амортизирана стойност***

В съответствие с изискванията на МСФО 9, при първоначалното признаване и впоследствие към всеки отчетен период финансовите активи се причисляват към някоя от следните три фази:

- Фаза 1 – обслужвани активи без значително увеличение на кредитния риск след първоначалното им признаване,
- Фаза 2 – обслужвани активи със значително увеличение на кредитния риск от първоначалното им признаване,
- Фаза 3 – необслужвани, кредитно обезценени активи.

Към всяка отчетна дата Управляващото дружество преценява, дали кредитният риск на финансовите активи се е увеличил значително в сравнение с първоначалното признаване. При преценката за това Управляващото дружество се ръководи от промяната в риска от настъпване на неизпълнение през периода, съответстващ на очаквания живот на финансовия актив, вместо от промяната в размера на очакваната загуба. За целта Управляващото дружество сравнява риска от настъпване на неизпълнение по финансовия актив към датата на отчета с риска от неизпълнение по същия финансов актив към датата на първоначалното му признаване.

Към обслужваните активи (Фаза 1) се причисляват всички финансови активи, за които обстоятелствата и условията, посочени за Фаза 2 и Фаза 3, не са налични към отчетната дата.

За определен финансов актив е налице значително увеличение на кредитния риск в сравнение с този при първоначалното му признаване (Фаза 2), ако към отчетната дата е изпълнено някое от обстоятелствата, представени в по-долу, но не са налице обстоятелства за причисляване към необслужвани експозиции (Фаза 3)

- Забавата в обслужването надхвърля 30 дни,
- Вземането е в статус обслужвана реструктурирана експозиция,
- Рейтингът на кредитната експозиция надхвърля предварително определена стойност или в сравнение с историческата си стойност се е влошил.
- Налице е неизпълнение по друга експозиция на същата насрещна страна

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
за годината, приключваща на 31 декември 2018

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

**Определяне на фазата на финансовите активи, оценявани по амортизирана стойност, продължение**

Финансов актив се причислява към необслужваните вземания (Фаза 3), когато към отчетната дата за актива е налице някое от следните събития или условия:

- Той е класифициран като необслужван
- Налице са нарушения за договорни отношения
- Значителни финансови затруднения на длъжника (влошаване на показатели като капиталова адекватност и ликвидност)
- Обявяване в несъстоятелност или ликвидация на насрещната страна

Таблицата по-долу представя класификацията на финансовите активи, оценявани по амортизирана стойност, по фази съгласно МСФО 9.

<i>В хиляди лева</i>	Прил.	Фаза 1	Фаза 2	Фаза 3	Общо
<b>31 декември 2018</b>					
Парични средства	5	432	-	-	432
Депозити	6	85	-	-	85
Вземания, свързани с дългови финансови инструменти	9	-	-	3	3
<b>Общо</b>		<b>517</b>	<b>-</b>	<b>3</b>	<b>520</b>

Управляващото дружество оценява стойността на срочните и безсрочните банкови влогове на Фонда съгласно условията и изискванията, определени в ЗДКИСДПКИ и Наредба № 44 на КФН. Към 31.12.2018 г. не е отчетена обезценка от очаквани кредитни загуби по влоговете на Фонда в кредитни институции.

Във Фаза 3 са включени необслужвани обезценени просрочени вземания. Признаването на тези активи и движението на очакваните кредитни загуби (обезценки) по тях през отчетния период е както следва:

**Активи, категоризирани във Фаза 3**

<i>В хиляди лева</i>	Вземания, класифицирани във Фаза 3
Номинална стойност към 01.01.2018	8
Увеличения/(намаления)	-
Номинална стойност към 31.12.2018	8
Натрупана обезценка към 01.01.2018	(4)
Увеличение на загубата	(1)
Натрупана обезценка към 31.12.2018	(5)
Балансова стойност към 01.01.2018	4
Балансова стойност към 31.12.2018	3

**ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**  
**за годината, приключваща на 31 декември 2018**

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

**Определяне на фазата на финансовите активи, оценявани по амортизирана 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 В хиляди лева	Номинална стойност	Коефициент на покритие	Преоценена стойност	Обезценка	Срок на просрочие (дни)
<b>31 декември 2018 г.</b>					
<b>Вземания по корпоративна облигация</b>					
Общ размер на дълга по емисията	8 359	-	8 359		
Общ размер на обезпечения по емисията	3 428	-	3 068		
Процент на обезпечения	41.01%		36.70%		
<b>Общо по емисията</b>	<b>8</b>	<b>35.00%*</b>	<b>3</b>	<b>5</b>	<b>2 216</b>

*Забележка: Номиналната стойност на обезпечението е минималната цена, на която синдика има право да провежда следващ търг. Преоценената стойност е минималната стойност за реализация на обезпеченията на последващи търгове преди свикване на ново събрание на кредиторите. Експертната оценка на Управляващото дружество е коефициентът на покритие да бъде коригиран на 35%, отразявайки очакваните кредитни загуби при реализацията на обезпеченията в отдалечен във времето момент.*

**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.