

Договорен фонд „ДСК Имоти”

Годишни
финансови отчети за годината,
приключваща на 31 декември 2011

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

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

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложените финансови отчети на Договорен фонд „ДСК Имоти“ („Фонда“), включващ отчета за финансовото състояние към 31 декември 2011 година, отчетите за всеобхватния доход, паричните потоци и промените в нетните активи за годината, завършваща на тази дата, и бележки, включващи обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики и друга пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

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

Отговорност на одитора

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

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

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

Мнение

По наше мнение, финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Фонда към 31 декември 2011 година, както и за неговите финансови резултати от дейността и за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от Европейския Съюз.

Доклад по други правни и надзорни изисквания

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

Съгласно изискванията на Закона за счетоводството, ние докладваме, че историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността на Фонда, изготвен от ръководството съгласно чл. 33 от Закона за счетоводството, съответства във всички съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа в одитирания годишен финансов отчет на Фонда към и за годината завършваща на 31 декември 2011 година. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността, който е одобрен на 21 февруари 2012, се носи от ръководството на Фонда.

Красимир Хаджинев
Управител

КПМГ България ООД

София, 6 март 2012 година



Мargarита Голева
Регистриран одитор

Управляващо Дружество

„ДСК Управление на активи” АД

Ръководство на Управляващото Дружество

Надзорен съвет:

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

Управителен съвет:

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

Прокурист:

Димитър Христов Тончев

Адрес

гр. София
ул. “Московска” № 19

Банка - Депозитар

„Алианц Банк България” АД

Инвестиционни посредници

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

ОТЧЕТ ЗА ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ
към 31 декември 2011

В хиляди лева

	Прил.	2011	2010
Активи			
Парични средства	5	33	226
Депозити	6	364	200
Финансови активи за търгуване	8	181	165
Други активи	9	10	-
Общо активи		588	591
Пасиви			
Текущи задължения	10	1	2
Общо пасиви		1	2
Нетни активи принадлежащи на инвеститорите в дялове		587	589
Нетна стойност на активите на дял (в лева)		0.78495	0.75673

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

Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество ДСК Управление на Активи на 21 февруари 2012 г.

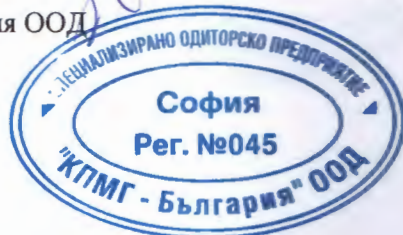
Петко Кръстев
Изпълнителен Директор на
„ДСК Управление на активи” АД



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

Съгласно независим одиторски доклад:

Красимир Хаджидинов
Управител
КПМГ България ООД



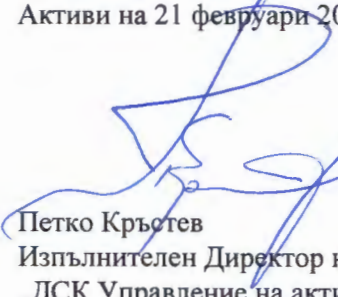
Маргарита Голева
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ВСЕОБХВАТНИЯ ДОХОД
за годината, приключваща на 31 декември 2011


<i>В хиляди лева</i>	Прил.	2011	2010
Приходи от лихви		21	20
Приходи от операции с финансови активи за търгуване, нетно	12	8	14
Приходи от дивиденди		6	5
Разходи за външни услуги	13	(13)	(19)
Печалба преди данъчно облагане		<u>22</u>	<u>20</u>
Данъци		-	-
Нетна печалба		<u>22</u>	<u>20</u>
Друг всеобхватен доход		-	-
Общо всеобхватен доход		<u>22</u>	<u>20</u>

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

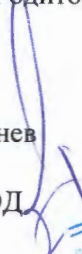
Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество ДСК Управление на Активи на 21 февруари 2012 г.


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





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

Съгласно независим одиторски доклад:


Красимир Хаджди́нев
Управител
КПМГ България ООД




Маргарита Голева
Регистриран одитор

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ
за годината, приключваща на 31 декември 2011

В хиляди лева

		2011	2010
Парични потоци от оперативна дейност			
(Покупка)/Продажба на финансови активи		35	(39)
Лихви и комисионни		4	1
Получени дивиденди		6	5
Нетни парични потоци от оперативна дейност		45	(33)
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емисия на собствени дялове		8	7
Плащания за обратно изкупуване на собствени дялове		(31)	(12)
Нетни парични потоци от финансова дейност		(23)	(5)
Нетно увеличение на паричните средства и паричните еквиваленти		22	(38)
Парични средства и парични еквиваленти в началото на периода	7	371	409
Парични средства и парични еквиваленти в края на периода	7	393	371

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

Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество ДСК Управление на Активи на 21 февруари 2012 г.

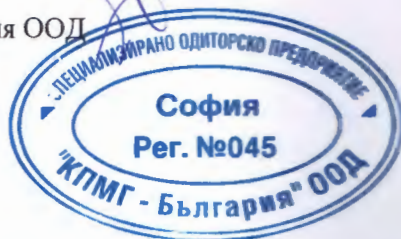
Петко Кръстев
Изпълнителен Директор на
„ДСК Управление на активи“ АД



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

Съгласно независим одиторски доклад:

Красимир Хаджидинов
Управител
КПМГ България ООД



Маргарита Голева
Регистриран одитор

**ОТЧЕТ ЗА ИЗМЕНЕНИЯТА В НЕТНИТЕ АКТИВИ, ПРИНАДЛЕЖАЩИ НА
ИНВЕСТИТОРИТЕ В ДЯЛОВЕ**
към 31 декември 2011

<i>В хиляди лева</i>	Прил.	2011	2010
Салдо към 01 януари		589	574
Нетна печалба за годината		22	20
Емитиране на дялове през периода	11	7	7
Обратно изкупуване на дялове през периода	11	(31)	(12)
Салдо към 31 декември		587	589

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

Финансовите отчети са одобрени от името на Управляващото дружество ДСК Управление на Активи на 21 февруари 2012 г.

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



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

Съгласно независим одиторски доклад:

Красимир Хаджидинов
Управител
КПМГ България ООД



Маргарита Голева
Регистриран одитор

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

1. Статут и предмет на дейност

Договорен фонд “ДСК Имоти” (ДФ „ДСК Имоти” или „Фондът”) представлява колективна инвестиционна схема от отворен тип и издава/продава дялове, предоставящи еднакви права на техните притежатели.

Ръководството на Управляващо дружество “ДСК Управление на активи” АД (“Управляващото Дружество”, „Дружеството” или “Ръководството”) организира и управлява дейността на ДФ “ДСК Имоти” на база Разрешение № 58-ДФ/07.02.2008 на Комисията за финансов надзор (“КФН”), както и одобрени от нея Проспект и Правила на Фонда.

УД „ДСК Управление на активи” АД е сключило договор с ТБ “Алианц България” АД - Банка-Депозитар, съгласно изискванията на Закона за публично предлагане на ценни книжа (“ЗППЦК”) на 01 октомври 2007.

За постоянната продажба и обратно изкупуване на дялове на Фонда Управляващото дружество е сключило договор за дистрибуция на дяловете на Фонда с „Банка ДСК” ЕАД на 20 ноември 2007.

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

ДФ „ДСК Имоти” е договорен фонд по смисъла на чл. 5, ал. 2 от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране (ЗДКИСДПКИ). Фондът е колективна инвестиционна схема за инвестиране и управление на парични средства на финансовите пазари.

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

Притежателите на дялове на Фонда имат:

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

2. База за изготвяне

Приложими стандарти

Настоящите годишни финансови отчети са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския Съюз.

База за изготвяне

Финансовите отчети са изготвени на базата на историческата стойност, с изключение на:

- деривативни финансови инструменти, които се отчитат по справедлива стойност
- финансови активи и пасиви за търгуване, които са представени по справедлива стойност

Функционална валута и валута на представяне

Тези финансови отчети са представени в Български лева (BGN), закръглени до хиляда. Българският лев е функционалната валута на ДФ „ДСК Имоти”

Използване на оценки и допускания

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

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

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

3. Счетоводни политики

Финансови приходи и разходи

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

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

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

3. Счетоводни политики, продължение

Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се вписват в лева при първоначалното им счетоводно отразяване, като към сумата в чуждестранна валута се прилага централният курс на Българска Народна Банка (БНБ) към датата на сделката. Паричните позиции в чуждестранна валута се преоценяват ежедневно по централния курс на БНБ за текущия работен ден. От 1 януари 1999 българският лев е с фиксиран курс към еврото: 1.95583 лева за 1 евро. БНБ определя обменния курс на лева към другите валути като прилага курса на евро към съответната валута, котиран на международните пазари.

Пари и парични еквиваленти

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

Разходи, свързани с инвестицията в дялове на Фонда

Разходите, свързани с инвестицията в дялове на Фонда са:

- Разходи, които се поемат пряко от конкретния инвеститор/притежател на дялове при покупка и обратно изкупуване на дялове (“Транзакционни разходи”):
 - Разходите за емитиране (включени в емисионната стойност) са в размер на 0.30% от нетната стойност на активите на дял.
 - Разходите за обратно изкупуване (включени в цената за обратно изкупуване) са в размер на 0.30% от нетната стойност на активите на дял.
- Годишните разходи за 2011, във връзка с дейността на Фонда (“Оперативни разходи”), които се поемат косвено от всички негови притежатели на дялове, включително такса за управление на активите, възнаграждение на банката - депозитар, комисионни на инвестиционни посредници и други разходи са 2.23% от средната годишна нетна стойност на активите на Фонда.

Данъци

Фондът, като вид колективна инвестиционна схема, допусната до публично предлагане в Република България, ползва преференциално данъчно третиране: неговата печалба не се облага с корпоративен данък.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

3. Счетоводни политики, продължение

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 ЗППЦК 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.

Финансови активи за търгуване

Финансовите активи за търгуване се оценяват по справедлива стойност, която е пазарната им цена във всички случаи, когато такава може да се определи надеждно. Когато активите нямат пазарна цена, справедливата стойност се определя чрез използване на оценъчни модели, дефинирани в правилата на Фонда.

Първоначално признаване

Финансовите инструменти се признават в момента, в който Фондът стане страна по договор, свързан с финансов инструмент, като относно финансовите активи се прилага метод на отчитане „дата на уреждане” на сделката.

Първоначална оценка

Финансовите активи се признават първоначално по справедливата стойност, която в повечето случаи е стойността на платените парични средства и съответните разходи по сделката.

Класификация

С оглед максимална защита на интересите на инвеститорите и за отчитане на пазарните условия, придобитите финансови активи се класифицират като “финансови активи, държани за търгуване”.

Последваща оценка

След първоначалното признаване, Управляващото дружество извършва последващата оценка на активите на Фонда всеки работен ден в съответствие с приетите Правила за оценка на портфейла и за определяне на нетната стойност на активите на Фонда. Правилата регламентират реда и начина за последваща оценка, източниците и системите за събиране на информация.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

3. Счетоводни политики, продължение

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, изтичане или прехвърляне на договорните условия.

Финансов пасив се отписва при погасяване на договорните условия. Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата, се отписват на деня на уреждане.

Текущи задължения

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

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

Някои нови стандарти, промени в стандарти и разяснения, са в сила за финансови периоди започващи след 1 януари 2011 г., и не са били приложени при изготвянето на този финансов отчет. Не се очаква тези промени да имат значителен ефект за финансовия отчет на Фонда.

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

- Изменения в МСФО 7 *Оповестяване – Трансфери на финансови активи* в сила за първата финансова година, която започва след 1 юли 2011 г.
- Подобрения в МСФО 2010, в сила от различни дати, по принцип 1 януари 2011 г

Документи издадени от СМСС/КРМСФО, които не са одобрени за прилагане от ЕК:

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

- МСФО 9 *Финансови инструменти (издаден ноември 2009)* и *Допълнения към МСФО 9 (издадени октомври 2010)* влизат в сила от 1 януари 2015 г. и може да променят класификацията и оценката на финансови инструменти.
- През май 2011 СМСС издаде МСФО 10 *Консолидирани финансови отчети*, МСФО 11 *Съвместни споразумения*, МСФО 12 *Оповестяване на участия в други предприятия* и МСФО 13 *Оценяване на справедлива стойност*, които всички влизат в сила от 1 януари 2013. СМСС също така издаде МСС 27 *Индивидуални финансови отчети (2011)* който заменя МСС 27 (2008) и МСС 28 *Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия (2011)* който заменя МСС 28 (2008). Всички тези стандарти влизат в сила от 1 януари 2013.
- Изменения в МСС 12 *Отсрочени данъци: Възстановяване на базовите активи (издадени декември 2010)* в сила от 1 януари 2012.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

3. Счетоводни политики, продължение

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

- Изменения в МСФО 1 *Силна хиперинфлация и премахване на фиксираните дати при първоначално прилагане* (издадени декември 2010) в сила от 1 юли 2012.
- През юни 2011 СМСС издаде *Представяне на позиции от Друг всеобхватен доход* (Промени в МСС), който влиза в сила от 1 юли 2012.
- През юни 2011 СМСС издаде променен МСС 19 *Доходи на наети лица*, който влиза в сила от 1 януари 2013.
- През декември 2011 СМСС издаде промени в МСФО 7 *Оповестяване – Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви*, които влизат в сила от 1 януари 2013.
- През декември 2011 СМСС издаде промени в МСС 32 *Компенсиране на финансови активи и финансови пасиви*, които влизат в сила от 1 януари 2014.

Разяснение КРМСФО 20: Разходи за разкриване в производствената фаза на надземна мина влиза в сила от 1 януари 2013.

4. Инвестиционна стратегия¹

Инвестиционната стратегия на ДФ „ДСК Имоти“ предвижда реализирането на капиталови печалби, приходи от дивиденди, както и текущи доходи от дългови ценни книжа и други финансови инструменти. За постигане на инвестиционните цели ще се прилага стратегия за активно управление на неговия портфейл от финансови инструменти и парични средства.

Основни инвестиционни цели на Фонда са (представени в следния приоритет):

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

С оглед постигане на инвестиционните цели на ДСК Имоти, Управляващото Дружество инвестира набраните средства на Фонда преимуществено в акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, допуснати до или търгувани на регулиран пазар в Република България или в чужбина. Фондът ще инвестира и в дългови ценни книжа с потенциал за растеж на цените и инструменти с фиксирана доходност предимно с цел поддържане на ликвидност и в моменти на пазарни сътресения.

По-конкретно, активите на Договорния фонд се инвестират в следните групи ценни книжа и в рамките на долупосочените максимални проценти: .

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

¹ Във връзка с влизането в сила на ЗДКИСДПКИ, предстои актуализиране на Инвестиционната стратегия на Фонда, след съответна промяна в неговия Проспект и документа с ключова информация за инвеститорите, като препратките към чл. 195 от ЗППЦК следва да се отнасят към съответните текстове от чл. 38 от ЗДКИСДПКИ

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

4. Инвестиционна стратегия, продължение

2. акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти и други ценни книжа, еквивалентни на акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в държава членка, както и допуснати за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, който е включен в списък, одобрен от Заместник-председателя – до 50 на сто от активите на Фонда;

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

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

б) инструменти на паричния пазар извън тези, търгувани на регулиран пазар, ако върху емисията или емитента на тези инструменти се осъществява надзор с цел защита на вложителите или влоговете, гарантирани от Република България или друга държава членка, емитирани или гарантирани 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 за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, който е включен в списъка, одобрен от Заместник-председателя;

г) влогове в банки, платими при поискване или при които съществува правото да бъдат изтеглени по всяко време, и с дата до падежа не повече от 12 месеца, при условие че банката е със седалище в Република България или в друга държава членка, а ако е със седалище в трета държава, при условие че е обект на благоразумни правила, които Заместник-председателят смята за еквивалентни на тези съгласно правото на Европейския съюз;

4. Общо до 20 на сто от активите на Фонда в:

а) ценни книжа и инструменти на паричния пазар, емитирани или гарантирани от регионални или местни органи на Република България, на държава членка или на трета държава, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в Република България или в друга държава членка, или допуснати за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, който е включен в списъка, одобрен от Заместник-председателя;

б) инструменти на паричния пазар, емитирани или гарантирани от регионални или местни органи на Република България или на държава членка, извън тези, търгувани на регулиран пазар, ако върху емисията или емитента на тези инструменти се осъществява надзор с цел защита на вложителите или влоговете;

5. корпоративни облигации и други дългови ценни книжа и инструменти на паричния пазар извън тези по т. 3 и т. 4, допуснати до или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в Република България или в друга държава членка, или допуснати за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, който е включен в списъка, одобрен от Заместник-председателя – до 40 на сто от активите на Фонда;

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

4. Инвестиционна стратегия, продължение

6. дългови ценни книжа извън тези по т. 3 и т. 4, допуснати до търговия или търгувани на регулиран пазар по чл. 73 ЗПФИ или търгувани на друг регулиран пазар в държава членка, или в трета държава, съгласно списък, одобрен от Заместник-председателя – до 20 на сто от активите на Фонда;

7. акции и дялове на други колективни инвестиционни схеми, инвестиращи в акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, получили разрешение за извършване на дейност съгласно Директива 85/611/ЕИО на Съвета и/или на други колективни инвестиционни схеми по смисъла на § 1, т. 26 от ДР на ЗППЦК, със седалище в Република България, в друга държава членка или в трета държава, отговарящи на изискванията на чл. 195, ал. 1, т. 5, б. “а” ЗППЦК, при условие, че съгласно уставите и правилата на тези колективни инвестиционни схеми те могат да инвестират общо не повече от 10 на сто от активите си в други колективни инвестиционни - до 10 на сто от активите на Фонда;

8. наскоро издадени ценни книжа, ако условията на емисията включват поемане на задължение да се иска допускане и да бъдат допуснати в срок не по-дълъг от една година от издаването им за търговия на официален пазар на фондова борса или друг регулиран пазар, функциониращ редовно, признат и публично достъпен, който е включен в списък, одобрен от заместник-председателя – 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 вложителите или влоговете, както и отговарящи на следните условия:

а) емитирани или гарантирани от лице, върху което се осъществява надежден надзор съгласно критерии, определени от правото на Европейския съюз, или от лице, което спазва правила, одобрени от съответния компетентен орган, гарантиращи, че лицето отговаря на изискванията толкова строги, колкото са изискванията, определени от правото на Европейския съюз;

б) издадени от емитенти, различни от тези по чл. 195, ал. 1, т. 8, буква “а”, “б” и “в” ЗППЦК, отговарящи на критерии, определени от Заместник-председателя, гарантиращи, че инвестициите в тези инструменти са обект на защита, еквивалентна на защитата, на която подлежат инвестициите по чл. 195, ал. 1, т. 8, буква “а”, “б” и “в” ЗППЦК и емитентът е дружество, чийто капитал и резерви са в размер не по-малко от левовата равностойност на 10 000 000 евро, и което представя и публикува годишни одитирани отчети или дружество, което финансира група от дружества, в която участва, като едно или няколко от тези дружества са приети за търговия, или дружество, което финансира дружества за секюритизация, възползващи се от кредитно подобрение, осигурено от финансова институция, отговаряща на изискванията по буква “а”.

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 за търговия на официален пазар на фондова борса или търгувани на друг регулиран пазар в трета държава, съгласно списък, одобрен от Заместник-председателя, и/или деривативни финансови инструменти, търгувани на извънборсови пазари, отговарящи на условията по чл. 195, ал. 1, т. 7, б. “а” и “б” ЗППЦК – до 10 на сто от активите на Фонда;

11. други, допустими съгласно чл. 195, ал. 1 ЗППЦК финансови инструменти – до 10 на сто от активите на Фонда;

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

4. Инвестиционна стратегия, продължение

12. други финансови инструменти, извън посочените в т. 1 - 11, включително такива, които не са допуснати до и/или търгувани на регулиран пазар, както и финансови индекси, лихвени проценти, валута и валутни курсове, доколкото е разрешено от закона – до 10 на сто от активите на Фонда.

Управляващото дружество не може да инвестира повече от 90 на сто от активите на Договорния Фонд общо във финансови инструменти по т. 1 и 2.

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

5. Парични средства

<i>В хиляди лева</i>	2011	% от общата стойност на активите	2010	% от общата стойност на активите
Безсрочни банкови влогове, в лева	33	5.61	226	38.24
Общо	33	5.61	226	38.24

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

6. Депозити

<i>В хиляди лева</i>	2011	% от общата стойност на активите	2010	% от общата стойност на активите
С оригинален срок до 3 месеца	364	61.91	146	24.70
С оригинален срок над 3 месеца	-	-	54	9.14
Общо	364	61.91	200	33.84

7. Пари и парични еквиваленти

<i>В хиляди лева</i>	2011	% от общата стойност на активите	2010	% от общата стойност на активите
Безсрочни банкови влогове, в лева	33	5.61	226	38.24
Срочни банкови влогове с оригинален срок 3 месеца	360	61.23	145	24.53
Общо	393	66.84	371	62.77

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

8. Финансови активи за търгуване

<i>В хиляди лева</i>	2011	% от общата стойност на активите	2010	% от общата стойност на активите
Корпоративни облигации	12	2.04	20	3.38
Акции	127	21.60	104	17.60
Дялове на колективни инвестиционни схеми	42	7.14	41	6.94
Общо	181	30.78	165	27.92

Корпоративни облигации

<i>В хиляди лева</i>	2011	% от общата стойност на активите	2010	% от общата стойност на активите
Корпоративни облигации, деноминирани в евро	12	2.04	20	3.38
Общо	12	2.04	20	3.38

Към 31 декември 2011 Фондът притежава:

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

Акции

<i>В хиляди лева</i>	2011	% от общата стойност на активите	2010	% от общата стойност на активите
Акции, деноминирани в лева, в т.ч.:				
акции - АДСИЦ	127	21.60	104	17.60
Общо	127	21.60	104	17.60

Към 31 декември 2011 Фондът притежава акции от 11 публични дружества, спадащи към 1 сектор.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

Дялове на колективни инвестиционни схеми (КИС)

<i>В хиляди лева</i>	2011	% от общата стойност на активите	2010	% от общата стойност на активите
Дялове на колективни инвестиционни схеми, деноминирани в лева	42	7.14	41	6.94
Общо	42	7.14	41	6.94

Към 31.12.2011 г. са инвестирани средства в размер на 42 хил.лв. във взаимен фонд „ДСК Паричен пазар”. Съгласно проспекта на емитента, максималното възнаграждение на управляващото го дружество е 0.85% от годишната средна НСА.

9. Други активи

<i>В хиляди лева</i>	2011	% от общата стойност на активите	2010	% от общата стойност на активите
Вземания по амортизационни плащания, свързани с дългови финансови активи	10	1.70	-	-
Общо	10	1.70	-	-

10. Текущи задължения

<i>В хиляди лева</i>	2011	2010
Задължения към Управляващото дружество, банката - депозитар и инвестиционни посредници	1	2
Общо	1	2

11. Дялове в обръщение

<i>Брой дялове</i>	2011	2010
Състояние към 01 януари	778 142	784 455
Емитирани дялове през периода	9 966	10 116
Обратно изкупени дялове през периода	(40 336)	(16 429)
Състояние към 31 декември	747 772	778 142

12. Приходи от операции с финансови активи за търгуване, нетно

<i>В хиляди лева</i>	2011	2010
Приходи от операции с финансови активи	165	117
Разходи по операции с финансови активи, в т.ч.	(157)	(103)
Общо	8	14

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

13. Разходи за външни услуги

<i>В хиляди лева</i>	2011	2010
Възнаграждение на Управляващото дружество за управление на дейността на Фонда	8	14
Възнаграждение на банката - депозитар за депозитарни услуги	5	5
Общо	13	19

Годишното възнаграждение за 2011 на Управляващото дружество е 1.31% от средната годишна стойност на нетните активи на Фонда.

14. Оповестяване на свързани лица

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

Акционери на „ДСК Управление на активи“ АД са:

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

„ДСК Управление на активи“ АД е контролирано от „Банка ДСК“ ЕАД и непряко от ОТП Банк, Унгария (ОТП Банк е едноличен собственик на капитала на „Банка ДСК“ ЕАД). Другият акционер в Управляващото дружество - ОТП „Фонд Мениджмънт“ Лтд. е също контролирано от ОТП Банк. Свързани лица са и всички други дружества от групата на ОТП Банк.

Към 31 декември 2011 свързаните лица с „ДСК Управление на активи“ АД, притежаващи дялове на Фонда са както следва:

Свързано лице	31 декември 2011
	<i>Брой дялове</i>
ПОК „ДСК-Родина“ АД	69 339
„Банка ДСК“ ЕАД	497 074
ДФ „ДСК Баланс“	99 400

15. Оповестяване на политиката по управление на риска

Основна рамка

Договорен фонд „ДСК Имоти“ е с умерен до висок рисков профил. Портфейлът от инвестиции на фонда включва дългови и капиталови ценни книжа. Разпределението на инвестициите по типове финансови инструменти се осъществява съгласно инвестиционната политика на Фонда от портфолио мениджърите. В резултат на естеството, характеристиката и инвестиционната дейност на фонда, вложените средства са изложени на рискове, свързани с финансовите инструменти и пазарите, в които се инвестира.

Основните рискове са:

- пазарен риск
- ликвиден риск
- кредитен риск
- операционен риск

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. Оповестяване на политиката по управление на риска

Основна рамка, продължение

Политиката за управление на риска на Фонда има за цел да осигурява ежедневното следене и оценка на рисковите фактори, оказващи влияние върху активите на Фонда и да ограничи и минимизира възможните негативни ефекти върху дейността на Фонда. Системата за управление на риска на Фонда се основава на целево-изградена организационна структура в управляващото дружество и Правила за управление на риска на договорните фондове, организирани от него. Правилата регламентират методите за идентифициране, анализ и измерване на рисковете, определят лимити и контролни механизми, дефинират нива на отговорности/вземане на решения от страна на Управляващото дружество:

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

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

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

Пазарен риск

Пазарният риск е рискът от настъпване на бъдещи промени в пазарните условия (като лихвени проценти, валутни курсове, позиционен риск / цени на капиталови инструменти (ценови риск) и кредит спред), които могат да намалят пазарната стойност на финансовите активи и съответно нетните приходи от дейността.

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Пазарен риск, продължение

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

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

Пазарният риск, на който е изложен Фонда се следи на ежедневна база. Инструментите, в които инвестира Фонда, се подбират така, че инвестиционният портфейл да бъде максимално диверсифициран и защитен от неблагоприятни движения на цените на финансовите пазари, както и от съществена експозиция към индивидуален пазарен сектор/компания/емисия.

Валутен риск

Валутният риск възниква при инвестиране във финансови инструменти, деноминирани в чужда валута. Разпределението по валути на активите на фонда към края на 2011г.и 2010г. е както следва:

<i>В хиляди лева</i>	2011	% от общата стойност на активите	2010	% от общата стойност на активите
Финансови активи, деноминирани в лева	576	97.96	571	96.62
Финансови активи, деноминирани в евро	12	2.04	20	3.38
Общо	588	100.00	591	100.00

При действащия в България Валутен Борд и фиксирания курс на българския лев към еврото, Фондът не е изложен на съществени неблагоприятни последици от промяна на валутните курсове, тъй като инвестициите му са деноминирани изключително в български лева и евро. Съгласно Правилата за управление на риска на Фонда, валутният риск се измерва чрез историческа волатилност на валутния курс.

Лихвен риск

Лихвен риск е рискът от загуба, дължаща се на колебания в бъдещите парични потоци или справедливата стойност на финансовите инструменти в резултат на промени в пазарните лихвени проценти.

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Лихвен риск, продължение

Експозиция към лихвения риск

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

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

<i>В хиляди лева</i>	2011	Средна доходност до падежа	Модифицирана дюрация	2010	Средна доходност до падежа	Модифицирана дюрация
С фиксирани купонни плащания	8	14.44%	1.41	20	39.04%	1.24
С плаващи купони, базирани на лихвен индекс	4	10.54%	1.62	-	-	-
Общо	12	13.17%	1.48	20	39.04%	1.24

Анализ на чувствителността към лихвен риск

На базата на изчисленията за дюрацията се анализира и чувствителността на финансовите активи към определени стандартни лихвени сценарии. Стандартните сценарии, които се разглеждат за анализа на чувствителността към лихвен риск включват 100 базисни точки на паралелно нарастване и спад на всички криви на доходност, и 50 базисни точки на нарастване и спад на кривите на доходност за периода над 12 месеца.

Паралелна промяна на лихвените нива със 100 базисни точки към 31 декември би увеличила (намалила) нетната стойност на активите на Фонда със сумите показани в таблицата по-долу. Анализът допуска, че всички други променливи, в т. ч. и валутните курсове са постоянни. Калкулациите за ценни книжа с фиксирани плащания са на база модифицираната им дюрация, а за тези с плаващи купони – на база изчислената им ефективна дюрация.

<i>В лева</i>	2011		2010	
	+100 bp	-100 bp	+100 bp	-100 bp
С фиксирани купонни плащания	(111)	111	(244)	250
С плаващи купони, базирани на лихвен индекс	(62)	62	-	-
Общо	(173)	173	(244)	250

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Анализ на чувствителността към лихвен риск, продължение

Паралелна промяна на лихвените нива със 50 базисни точки за периода над 12 месеца към 31 декември би увеличила (намалила) нетната стойност на активите на Фонда със сумите показани в таблицата по-долу. Анализът допуска, че всички други променливи, в т. ч. и валутните курсове са постоянни.

<i>В лева</i>	2011		2010	
	+50 bp	-50 bp	+50 bp	-50 bp
С фиксирани купонни плащания	(55)	55	(109)	111
С плаващи купони, базирани на лихвен индекс	(31)	31	-	-
Общо	(86)	86	(109)	111

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 рефлексират върху нетните приходи от инвестиционна дейност.

Ценовият риск се управлява основно, чрез създаването и поддържането на диверсифициран портфейл от инструменти. Съгласно Правилата за управление на риска, моделът за измерване на ценовия риск на дяловете на колективни инвестиционни схеми в портфейла на Фонда е базиран на показатели за историческа волатилност, измерена чрез стандартно отклонение и експозиция.

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

<i>В хиляди лева</i>	2011	% от общата стойност на активите	2010	% от общата стойност на активите
Акции	127	21.60	104	17.60
Дялове на колективни инвестиционни схеми	42	7.14	41	6.94
Общо	169	28.74	145	24.54

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

Специфичните рискови характеристики на отделните инструменти в портфейла от дялови ценни книжа се измерват и следят ежедневно, на база на статистически данни за движението на цените им за период от поне 1 година. За измерване на ценовия риск на портфейлно ниво, се изчислява и портфейлно стандартно отклонение. Стойността се пресмята ежедневно по метода на вариационно-ковариационната матрица на база относителните тегла на акциите в портфейла за съответния ден.

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

	2011		2010	
	σ	σ	σ	σ
	<u>дневно</u>	<u>годишно</u>	<u>дневно</u>	<u>годишно</u>
Портфейл от акции на Фонда	1.16%	18.34%	1.26%	19.94%
BGREIT	1.08%	17.08%	1.01%	15.97%
Дялове на Фонда	0.20%	3.16%	0.17%	2.69%

Като абсолютен измерител на риска на портфейла от акции се използва и VaR. VaR на портфейла е максималната възможна загуба, която би се реализирала за определен период от време при настъпването на негативни пазарни изменения с определена вероятност (доверителен интервал). Управляващото дружество изчислява VaR на портфейла от акции на фонда за 1 ден при 99% интервал на доверие. Използваният модел за пресмятане на VaR е параметричен, като се прилагат два подхода в статистическото отчитане на измененията в цените – стандартен и метод на експоненциално-претеглена плъзгаща се средна. Оценките и по двата метода се бек-тестват периодично и се представят в месечните отчети за риска.

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

VaR (хил.лв.)	2011		2010	
	Стандартна	EWMA, $\lambda=0.94$	Стандартна	EWMA, $\lambda=0.94$
Към 31 декември	3.45	1.99	3.05	3.60
Средна за периода	3.23	2.88	2.60	2.41
Максимална за периода	3.86	5.27	3.34	7.11
Минимална за периода	2.87	1.85	1.49	0.60

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Ценови риск, продължение

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

- доверителният интервал не отчита възможностите за загуби с по-голяма честота и в по-голям размер извън него;
- използването на исторически данни като база за определяне на възможните разпределения на бъдещите резултати не винаги отразява всички възможни сценарии;
- VaR оценката зависи от общата стойност на портфейла за който се изчислява. При намаляване стойността на активите, VaR също намалява.

Кредитен риск

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

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

- *Контрагентен риск* - риск от неизпълнение на задълженията от насрещната страна по извънборсови сделки;
- *Сетълмент риск* - възможността Фонда да не получат насрещни парични средства или финансови инструменти от контрагент на датата на сетълмент, след като той е изпълнил задълженията по дадени сделки към този контрагент.
- *Инвестиционен кредитен риск* - рискът от намаляване на стойността на инвестицията в дадена дългова ценна книга поради кредитно събитие при емитента на този инструмент. Кредитно събитие включва обявяване в несъстоятелност, неплатежоспособност, съществена промяна в капиталовата структура, намаляване на кредитния рейтинг и др.

Дълговите ценни книжа, в които инвестира Фонда са на български емитенти и нямат официален кредитен рейтинг. Анализът на инвестиционния кредитен риск се извършва индивидуално за всеки отделен случай като се вземат предвид и конкретните пазарни обстоятелства. До голяма степен управлението на кредитния риск е обвързано и с лимитите за концентрация, определени за Фонда, които регламентират максимално допустима ниво на концентрация на инвестициите по емитенти и групи от емитенти.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Кредитен риск, продължение

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

	2011	% от общата стойност на активите	2010	% от общата стойност на активите
Разплащателна сметка	33	5.61	226	38.31
Депозити	364	61.91	200	33.80
Други активи	10	1.70	-	-
Инвестиции в дългови ценни книжа	12	2.04	20	3.36
Общо	419	71.26	446	75.47

Кредитният риск относно паричните средства и средствата по депозити се счита за несъществен, тъй като Фондът държи влогове само в банки, към които има установени лимити съгласно политиката на група Банка ДСК и чието кредитно качество се анализира регулярно от специализирано звено в Банката-майка.

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

<i>В хиляди лева</i>	2011	% от общата стойност на активите	2010	% от общата стойност на активите
Селско стопанство	8	1.36	8	1.35
Финанси	4	0.68	8	1.35
Лека промишленост	-	-	4	0.68
Общо	12	2.04	20	3.38

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

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Ликвиден риск

Общия ликвиден риск представлява рискът в определен момент Фондът да не разполага с достатъчно ликвидни средства за изпълнението на своите задължения по обратно изкупуване на дялове, в резултат на което да възникне недостиг и се наложи продажба на активи или привличане на средства при неблагоприятни пазарни условия. 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. Ликвидният риск може да възникне като следствие от ниската ликвидност на капиталовия пазар, както и при необичайно големи поръчки за обратно изкупуване на дялове, които могат да доведат до изчерпване на паричните средства на фонда. Управлението на ликвидността на Фонда се осъществява управляващото дружество, съгласно „Правила за поддържане и управление на ликвидните средства на договорен фонд, организиран и управляван от “ДСК Управление на активи” АД”. Пряката отговорност за управлението на ликвидността се осъществява от отдел “Управление на портфейли” и отдел “Счетоводство”.

Основните принципи, които Управляващото дружество следва при поддържането и управлението на ликвидните средства на Фонда са както следва:

- спазване на правилата, заложи в вътрешните документи на договорния фонд, както и изискванията за ликвидността, регламентирани във всички законови и подзаконови нормативни актове, касаещи договорния фонд;
- постигане на оптимална диверсификация на инвестиционния портфейл;
- анализ и адекватно управление на паричните потоци;
- планиране на извънредните обстоятелства.

Спазването на изброените по-горе принципи имат за цел осигуряването на защита на правата и интересите на притежателите на дялове на Фонда, изпълнението и спазването на изискванията за ликвидността съгласно законите и вътрешно-нормативни актове, както и осигуряването на избягването на потенциалните ликвидни кризи.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Ликвиден риск, продължение

По-долу са представени таблици за падежната структура по остатъчен матуритет към 31.12.2011 г. и 31.12.2010 г.

Към 31.12.2011	До 1 м.	От 1 до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 до 5 г.	Нелихво-носни	Общо
<i>В хиляди лева</i>						
Активи						
Финансови активи за търгуване	-	1	1	10	169	181
Парични средства	33	-	-	-	-	33
Депозити	364	-	-	-	-	364
Други активи	-	-	-	-	10	10
Общо активи	397	1	1	10	179	588
Текущи задължения (с матуритет до 1 м.)	-	-	-	-	1	1
Общо задължения	-	-	-	-	1	1
Към 31.12.2010	До 1 м.	От 1 до 3 м.	От 3 м. до 1 г.	От 1 до 5 г.	Нелихво-носни	Общо
<i>В хиляди лева</i>						
Активи						
Финансови активи за търгуване	-	7	2	11	145	165
Парични средства	226	-	-	-	-	226
Депозити	146	-	54	-	-	200
Общо активи	372	7	56	11	145	591
Текущи задължения (с матуритет до 1 м.)	-	-	-	-	2	2
Общо задължения	-	-	-	-	2	2

Операционен риск

Операционният риск е рискът от директни или индиректни загуби, в резултат на човешки грешки, пропуски в системите и неподходящи процедури и контрол. Операционният риск може да бъде риск от операции, риск от информационните системи, риск от законодателство и вътрешна нормативна уредба, риск от човешки ресурси.

Операционният риск, обект на който е Фонда, произлиза от операционния риск, свързан с организацията и дейността на Управляващото дружество. В тази връзка, операционният риск се следи на ниво Управляващо дружество в съответствие с Правилата за управление на риск на фондовете и Правилата за управление на риска на УД „ДСК Управление на активи” АД.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

15. Оповестяване на политиката по управление на риска, продължение

Операционен риск, продължение

Операционния риск се регулира съгласно стратегиите за управление на видовете операционен риск, дефинирани в правилата. В допълнение, в управляващото дружество е приета и процедура за събиране на данни за оперативно-рискови събития и докладване на инциденти.

В съответствие с Правилата за управление на риска на Управляващото дружество на месечна база се изготвят отчети за характеристиката и нивото на риска, свързани с процесите и системите на Дружеството.

16. Приблизителни счетоводни оценки и допускания

Принципи за оценка по справедлива стойност

Справедливата стойност на финансовите инструменти се определя на база котировките на пазарни цени към датата на отчета за финансовото състояние, без да се включват разходите по осъществяване на сделката. Методите за определяне на справедливата стойност на финансовите инструменти са подробно описани в Правилата за оценка на портфейла и за определяне на нетната стойност на активите на Фонда (Правилата за оценка).

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

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

Справедливата цена на акции, се извършва по следните методи:

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

Методите се прилагат в посочения по-горе ред. Когато даден метод не може да бъде използван, се преминава към следващия посочен. Методиката за изчисляване на справедливата цена на акции се определя в Правилата за оценка.

Определянето на справедливата цена на правата се извършва, както следва: по цена, представляваща разликата между цената (определена съгласно начините за оценка, посочени в Правилата за оценка) на съществуващите акции на дружеството и емисионната стойност на новите акции от увеличението на капитала, умножена по съотношението на броя акции в едно право.

Справедливата цена на кол-опции и на пут-опции се определя по метода на Black-Scholes, а оценката на фючърси – чрез прилагане на формулата, посочена в Правилата за оценка.

ПРИЛОЖЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИТЕ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ

16. Приблизителни счетоводни оценки и допускания

Принципи за оценка по справедлива стойност, продължение

Справедливата цена на инструментите на паричния пазар се извършва на база номинална стойност, натрупана лихва и капиталова печалба/загуба към момента на оценка, като методиката за тяхното изчисляване се определя в Правилата за оценка.

Инвестициите в дялове на други колективни инвестиционни схеми включително в случаите на временно спиране на обратното изкупуване, се извършва по последната обявена цена на обратно изкупуване, така както са публикувани от управляващите дружества на съответните договорни фондове или инвестиционни дружества.

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

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

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

<i>В хиляди лева</i>	Прил.	Ниво 1	Общо
31 декември 2011			
Корпоративни облигации	8	12	12
Акции	8	127	127
Дялове на колективни инвестиционни схеми	8	42	42
Общо		181	181
31 декември 2010			
Корпоративни облигации	8	20	20
Акции	8	104	104
Дялове на колективни инвестиционни схеми		41	41
Общо		165	165

17. Събития след датата на отчета

След датата на отчета за финансовото състояние не са настъпили събития с коригиращ и/или некоригиращ характер, които биха оказали влияние върху верността и пълнотата на представената във финансовия отчет информация или за които да е необходимо оповестяване в настоящия финансов отчет.

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на Договорен Фонд „ДСК Имоти”
за 2011 година**

I. Развитие на дейността и състояние на ДФ „ДСК Имоти“

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

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

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

II. Инвестиционна дейност и политика

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

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

С оглед постигане на инвестиционните цели на ДСК Имоти, при нормални обстоятелства, Управляващото Дружество инвестира набраните средства на Фонда предимно в акции на български и чуждестранни дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, приети за търговия на регулиран пазар (между 40% и 90% от активите), но също така и в акции/дялове на български и чуждестранни колективни инвестиционни схеми, инвестиращи в акции на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, в корпоративни облигации на български емитенти, в ипотечни облигации, издадени от български банки и в банкови депозити. Конкретната структура на активите зависи от моментните пазарни условия и ще е динамична в границите на горепосочените ограничения.

За постигането на тези цели Управляващото Дружество следва активна инвестиционна стратегия на Фонда. При осъществяването на активната инвестиционна стратегия са избирани и най-подходящите за портфейла на Фонда ценни книжа въз основа на оценка за бъдещо им представяне.

1. Структура на активите на ДФ „ДСК Имоти”

Набраните средства от продажба на дялове на Фонда бяха инвестирани в съответствие с изискванията на закона, неговите Правилата и Проспект.

Към 31.12.2011 г. общия размер на активите на Фонда е 588,005.17 лв., като в това число се включват:

- Акции - от 11 публични дружества, спадащи към 1 сектор – 21.64%
- Корпоративни облигации - на 2 емитента – 1.99%
- Дялове на колективни инвестиционни схеми – на един емитент – 7.16%
- Парични средства по банкови влогове – в 8 банки – 67.52%

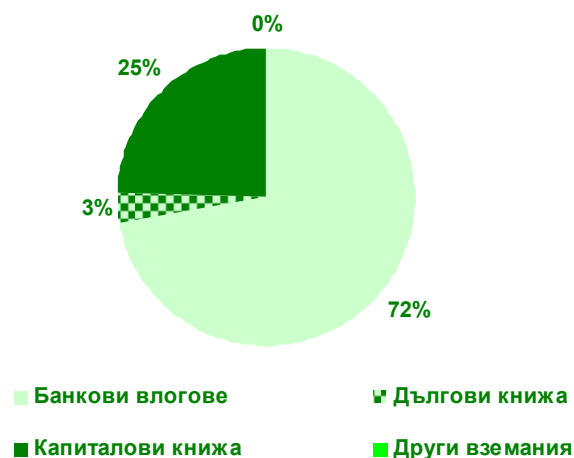
Структурата на активите на ДФ „ДСК Имоти” към края на отчетния и предходния период, в стойностно изражение и като процент от общата стойност на активите, е както следва:

Активи	31.12.2011		31.12.2010	
	лв.	%	лв.	%
Банкови влогове /общо/	397 047.17	67.52	425 788.43	72.10
Безсрочни банкови влогове, деноминирани в лева, в т.ч.: вземания по начислени лихви	32 968.17 7.94	5.61 0.00	226 204.31 52.66	38.31 0.01
Срочни банкови влогове, деноминирани в лева, в т.ч.: вземания по начислени лихви	364 079.00 3 740.94	61.92 0.64	199 584.12 1 104.86	33.80 0.19
Дългови ценни книжа /общо/	11 690.29	1.99	19 853.26	3.36
Корпоративни облигации, деноминирани в евро, в т.ч.: вземания по начислени лихви	11 690.29 270.69	1.99 0.05	19 853.26 360.31	3.36 0.06
Акции – АДСИЦ, деноминирани в лева	127 272.89	21.64	103 937.90	17.60
Дялове в колективни инвестиционни схеми	42 101.97	7.16	40 934.60	6.93
Общо активи	588 005.17	100.00	590 514.19	100.00

Структура на активите на ДСК Имоти
към 31.12.2011 г.



Структура на активите на ДСК Имоти
към 31.12.2010 г.



Разпределение на активите на Фонда

Активи	31.12.2011 (лв.)	31.12.2011 (%)	31.12.2010 (лв.)	31.12.2010 (%)
Финансови инструменти, търгувани на регулиран пазар, в т.ч.:	138 963.18	23.63	123 791.16	20.96
търгувани на БФБ-София АД, в т.ч.	138 963.18	23.63	123 791.16	20.96
капиталови	127 272.89	21.64	103 937.90	17.60
дългови	11 690.29	1.99	19 853.26	3.36
Дялове на колективни инвестиционни схеми	42 101.97	7.16	40 934.60	6.93
Общо финансови инструменти	181 065.15	30.79	164 725.76	27.90
Банкови влогове	397 047.17	67.52	425 788.43	72.10
Други вземания	9 892.85	1.68	-	-
Общо активи	588 005.17	100.00	590 514.19	100.00

2. Структура на пасивите на ДФ „ДСК Имоти”

Към края на 2011 г. Договорният фонд има текущи задълженията в размер на 1,044.58 лв. и с матуритет до един месец, които представляват задължения към Управляващото Дружество, Банката Депозитар и инвестиционни посредници. Посочените задължения се начисляват ежедневно, съгласно Правилата за оценка на портфейла и определяне на нетната стойност на активите, одобрени от КФН. В задълженията към Управляващото Дружество се включват транзакционните разходи при емитиране/обратно изкупуване на дялове, поемани от инвеститорите.

Пасиви	31.12.2011		31.12.2010	
	лв.	%	лв.	%
Задължения към Управляващото Дружество, в т.ч.:	623.30	59.67	1 251.49	74.84
(а) такса за управление на активите на Фонда	618.81	59.24	1 240.08	74.16
(б) транзакционни разходи	4.49	0.43	11.41	0.68
Задължения към Банката Депозитар	410.00	39.25	420.00	25.12
Задължения към инвестиционни посредници	11.28	1.08	0.68	0.04
Общо пасиви	1 044.58	100.00	1 672.17	100.00

3. Резултати от дейността

Приходи

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

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

Приходите от операции с финансови инструменти са вследствие на по-високата цена при продажба на ценни книжа 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	01.01-31.12.11		01.01-31.12.10	
	лв.	%	лв.	%
Приходи от лихви, в т.ч.	20 418.03	10.66	20 511.28	14.43
(а) по банкови влогове	19 100.96	9.98	18 561.48	13.05
(б) по дългови ценни книжа	1 317.07	0.69	1 949.80	1.37
Приходи от преоценка на финансови инструменти	164 696.00	86.02	117 110.17	82.37
Приходи от съучастия, в т.ч:	6 339.16	3.31	4 560.16	3.21
дивиденди	6 225.46	3.25	4 560.16	3.21
Приходи от валутни операции	0.18	0.00		
Общо приходи	191 453.37	100.00	142 181.61	100.00

Разходи

Общо разходи

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

Разходи	01.01-31.12.11		01.01-31.12.10	
	лв.	%	лв.	%
Разходи по преценка на финансови активи и инструменти *	156 684.69	92.23	103 086.68	83.94
Разходи по операции с финансови активи и инструменти	0.38	0.00	1.61	0.00
Други финансови разходи	314.93	0.19	284.16	0.23
Разходи за външни услуги	12 884.27	7.58	19 423.80	15.82
Разходи по валутни операции	5.47	0.00	14.90	0.01
Общо разходи	169 889.74	100.00	122 811.15	100.00

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

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

Разходите по операции с финансови активи и инструменти са вследствие на по-ниската цена при продажба на ценни книжа 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, преизчислени на годишна база са както следва:

- за периода **10.03-31.12.2010 г. – 3.43%**
- за периода **01.01-31.12.2011 г. – 2.23%**

Оперативни разходи	01.01-31.12.11		10.03-31.12.10	
	лв.	%	лв.	%
Възнаграждение на Управляващото Дружество	7 784.27	58.73	14 368.80	72.84
Комисионни на инвестиционни посредници	54.66	0.41	19.7	0.10
Възнаграждение на Банката Депозитар	5 100.00	38.48	5 055.00	25.62
Други финансови разходи	314.93	2.38	284.16	1.44
- банкови такси по преводни операции	41.07	0.31	44.70	0.23
- банкови такси, свързани с трансфер на ценни книжа	67.86	0.51	47.46	0.24
- други	206.00	1.55	192.00	0.97
Общо оперативни разходи	13 253.86	100.00	19 727.66	100.00

Финансов резултат

За дейността си през финансовата 2011 г. ДФ „ДСК Имоти” реализира нетна печалба в размер на 21,563.63 лв. спрямо 19,370.46 лв. за 2010 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 Договорните Фондове

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

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

Тези доходи не се облагат и с данък при източника.

- Доходите от сделки с дялове на Фонда (реализираната капиталова печалба), както и изобщо с финансови активи, получени от физически лица от трети държави, извън горепосочените, се облагат с окончателен данък в размер на 10 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 ликвидните средства на договорен фонд, организиран и управляван от „ДСК Управление на активи” АД, одобрени от КФН.

Управлението на ликвидността се извършва посредством:

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

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

5. Капиталови ресурси

Характерът на дейността на ДФ „ДСК Имоти” свързва размера на капиталовите ресурси, подлежащи на инвестиране, от една страна с процесите на емитиране и обратно изкупуване на дялове на Фонда, а от друга страна с финансовите резултати, реализирани при операции с инструменти от неговия портфейл.

Собственият капитал е равен на нетната стойност на активите на Фонда и се формира от:

- основен капитал - номиналната стойност на дяловете в обръщение;
- премии от емисии – разликата между емисионната стойност/цената на обратно изкупуване и номиналната стойност на дялове;
- финансов резултат за периода.

Движение по капитала	Основен капитал (лв.)	Премии от емисия (лв.)	Финансов резултат (лв.)	Общо собствен капитал (лв.)
Салдо към 01.01.2010 г.	784 455	(141 279)	(69 066)	574 110
Изменение, в т.ч.:	(6 313)	1 675	19 370	14 732
увеличение	10 116	(2 710)	142 181	149 587
намаление	(16 429)	4 385	(122 811)	(134 855)
Салдо към 31.12.2010 г.	778 142	(139 604)	(49 696)	588 842
Изменение, в т.ч.:	(30 370)	6 925	21 564	(1 881)
увеличение	9 966	(2 340)	191 454	199 080
намаление	(40 336)	9 265	(169 890)	(200 961)
Салдо към 31.12.2011 г.	747 772	(132 679)	(28 132)	586 961

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

III. Промени в цените на дялове на ДСК Имоти

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

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

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

IV. Нетна стойност на активите на Фонда

Към **31.12.2010 г.** нетната стойност на активите на Фонда е **588 842.02 лв.**

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

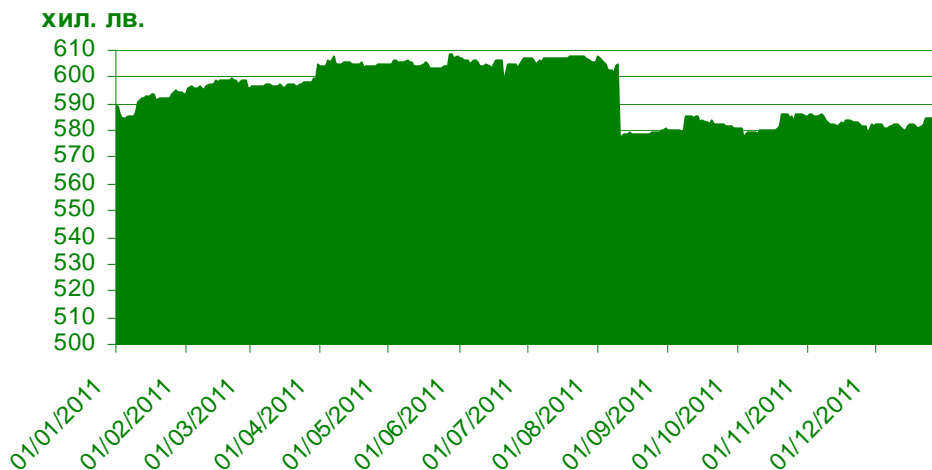
V. Средна нетна стойност на активите на Фонда

За периода **01.01-31.12.2010 г.** средната НСА на Фонда е **574 712.35 лв.**

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



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

VI. Брой дялове в обръщение

Към 31.12.2011 г. емитираните през 2011 г. дялове на Фонда представляват 1.33% от общия брой в обръщение, а обратно изкупените са 5.39%.

Дялове в обръщение	брой
Салдо към 01.01.2010 г.	784 455
Изменение, в т.ч.:	(6 313)
увеличение - емитирани дялове	10 116
намаление - обратно изкупени дялове	(16 429)
Салдо към 31.12.2010 г.	778 142
Изменение, в т.ч.:	(30 370)
увеличение - емитирани дялове	9 966
намаление - обратно изкупени дялове	(40 336)
Салдо към 31.12.2011 г.	747 772

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

	01.01-31.12.11	01.01-31.12.10
	лв.	лв.
Минимална емисионна стойност на дял	0.75313	0.72569
Максимална емисионна стойност на дял	0.78873	0.75514
Среднопретеглена емисионна стойност на дял	0.77340	0.73523
Минимална цена на обратно изкупуване на дял	0.74863	0.72135
Максимална цена на обратно изкупуване на дял	0.78401	0.75062
Среднопретеглена цена на обратно изкупуване на дял	0.76878	0.73084

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

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



Реализираната възвръщаемост от инвестиция във Фонда, изчислена на база НСА на един дял, без да се отчита ефекта от транзакционните разходи е както следва:

	2011	2010
НСА на дял в началото на периода	0.75673	0.73186
Доход от инвестиционни сделки на един дял	0.02822	0.02487
Други разпределения на дял	-	-
НСА на дял в края на периода	0.78495	0.75673
Обща възвръщаемост (доход) на един дял *	3.73%	3.40%
Общо нетни активи в края на периода	586 960.59	588 842.02
Средна стойност на нетни активи (средна НСА)	593 680.26	574 712.35
Общо оперативни разходи на Фонда	13 253.86	19 727.66
Съотношение на оперативните разходи към средната НСА	2.23%	3.43%
Съотношение на нетната печалба към средната НСА	3.63%	3.37%

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

VIII. Сделки с дялове на Фонда на членовете на съветите на “ДСК Управление на активи” АД и свързаните лица с Дружеството през 2011 г.

През 2011 г. не са сключвани сделки с дялове на Фонда от членовете на съветите на “ДСК Управление на активи” АД и свързаните лица с Дружеството.

IX. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Към датата на изготвяне на настоящия отчет няма тенденции, настъпили и/или предстоящи събития, както и рискове, известни на ръководството на „ДСК Управление на активи” АД, управляващо дружество на Фонда, които да окажат негативно влияние върху бъдещото развитие на Фонда.

X. Предвиждано развитие на Фонда

През 2012 г. дейността на ДФ „ДСК Имоти” ще продължи да се осъществява в съответствие с основната цел на Фонда, а именно да осигури на своите инвеститори нарастване на стойността на дяловете им чрез реализиране на капиталова печалба и текущи доходи от дивиденди, лихви по депозити и купонни плащания по облигации при умерен риск.

Основният фактор, който ще влияе върху дейността на ДСК Имоти през 2012 г. е състоянието на световната и в частност българската икономика в сектора на недвижимите имоти. 2011 г. бе белязана основно от две събития. Първото е дълговата криза в Европа, породена от свръхзадлъжнялостта на редица членки на Еврозоната. Второто е наблюдаваното забавяне на световната икономика през втората половина на годината и опасенията оп повторна рецесия. И двете събития се отразиха негативно на капиталовите пазари, като едни от малкото печеливши инвестиции бяха тези в американски и немски ДЦК, както и инвестиции в злато.

На българският капиталов пазар единствено индексът, отразяващ представянето на АДСИЦ, регистрира повишение. Това се дължи на факта, че с голямо тегло в индекса са представени дружествата, инвестиращи средствата си в земеделска земя. Този сегмент от сектора на недвижимите имоти се представяше стабилно през последните две години, подкрепен от развитието на селскостопанския сектор. Смятаме, че тази тенденция ще се запази и през текущата година, въпреки очаквания спад на цените на зърнените култури. Смятаме, че този спад ще се компенсира от подобряването на методите на работа, добра реколта, увеличени инвестиции и окрупняване на обработваемите парцели.

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

Съобразно инвестиционната политика на Фонда, водещо тегло в портфейла ще заемат акциите издадени от български АДСИЦ. Предвид на стабилната макроикономическа среда в България и добрите перспективи във някои отделни браншове на сектора на недвижими имоти, очакваме през 2012 година цените на акциите на АДСИЦ да отбележат ръст. Инвестициите ще бъдат строго селективни и ще се търси качество, стабилен фундамент и добри перспективи в средносрочен и дългосрочен хоризонт.

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

XI. 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 2011 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 на ЗДКИСДПКИ, Наредбата № 44 на КФН и други нормативни актове, регламентиращи дейността му. В допълнение, Управляващото дружество е приело и спазва Етичен кодекс.

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

Към 31.12.2011 г. са инвестирани средства в размер на 42 хил.лв. в ДФ „ДСК Паричен пазар“, организиран и управляван от „ОТП Фонд Мениджмънт“ АД. Съгласно проспекта на емитента, максималното възнаграждение на управляващото го дружество е 0.85% от годишната средна НСА.

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

За периода 01.01-31.12.2011 г. за ДФ „ДСК Имоти“ не са възникнали задължения от сделки с деривативни инструменти по смисъла на чл. 38, ал. 1, т. 7 и т.8 от ЗДКИСДПКИ..

XIV. 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:

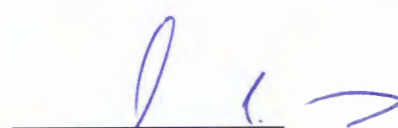
	31.12.2010 - 31.12.2011 г.	31.12.2009 - 31.12.2010 г.	31.12.2008 - 31.12.2009 г.
Стойност на активите в началото на периода	590 514.19	575 725.31	208 058.40
Стойност на активите към края на периода	588 005.17	590 514.19	575 725.31
Стойност на текущите задължения в началото на периода	1 672.17	1 615.28	845.21
Стойност на текущите задължения към края на периода	1 044.58	1 672.17	1 615.28
Общо приходи от дейността към края на периода	191 453.37	142 181.61	166 731.33
Общо разходи за дейността към края на периода	169 889.74	122 811.15	159 908.77
Финансов резултат към края на периода	21 563.63	19 370.46	6 822.56
Финансов резултат от минали години	-49 695.82	-69 066.28	-75 888.82
Нетна стойност на активите (НСА) в началото на периода	588 842.02	574 110.03	207 213.19
Нетна стойност на активите (НСА) към края на периода	586 960.59	588 842.02	574 110.03
Брой дялове в обръщение към края на периода	747 772.00	778 142.00	784 455.00
Средна НСА за периода	593 680.26	574 712.35	489 187.19
НСА за един дял *	0.78491	0.75675	0.73178
Емисионна стойност на 1 дял *	0.78726	0.75902	0.73178
Цена на обратно изкупуване на 1 дял *	0.78256	0.75448	0.72958

Заб.: Стойностите са валидни за поръчки подадени в деня или в най-близкия предходен работен ден към края на периода.

За УД „ДСК Управление на активи” АД, организиращо и управляващо ДФ „ДСК Имоти”:


Петко Кръстев
 Изпълнителен Директор




Марко Марков
 Финансов Директор