

ОТЧЕТ ЗА УПРАВЛЕНИЕТО

НА

**„ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД”
АДСИЦ**

Настоящият Отчет за управлението на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация относно финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството като обхваща едногодишния период от 01.01.2006г. до 31.12.2006г. Той е изготвен в съответствие с изискванията на чл. 33, ал. 1 от Закона за счетоводството и чл. 94, ал. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), като включва и установените събития, настъпили след датата на годишното счетоводно приключване.

Съветът на директорите на дружеството потвърждава, основавайки се на всичките си знания и убеждения, че през отчетния период:

- не е имало нередности, в които да са участвали ръководители или служители, които могат да бъдат съществени по отношение на финансовия отчет;
- всички съществени сделки са надлежно осчетоводени и са намерили отражение във финансовия отчет към 31.12.2006 г.;
- не е налице реално или потенциално нарушаване на закони и/или други нормативни разпоредби, което би имало съществено влияние върху финансовия отчет или би могло да послужи за основа за отчитане на условна загуба;
- организиран е вътрешен контрол за предотвратяване и откриване на измами и грешки и в резултат, на което няма констатации от контролни институции относно неспазване или пропуски във финансово-счетоводната дейност на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ;

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, лицензирано от Комисията за финансов надзор през м.януари 2006г. Дружеството е публично и е регистрирано с капитал от 500 000 лева, който след задължителното първоначално увеличение достига 650 000 лева. Капиталът е разпределен в 650 000 броя поименни, безналични, обикновени, свободно прехвърляеми акции с номинал 1 лев.

"ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ е създадено за неограничен срок, като предметът му на дейност съгласно неговия Устав включва: инвестиране на паричните средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в недвижими имоти /секюритизация на недвижими имоти/ посредством покупка на право на собственост и други вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

I. Изложение на дейността и състоянието на Дружеството, както и на бъдещите перспективи

ЛИКВИДНОСТ

Ликвидността на дружеството може да бъде понижена поради спецификите на инвестирането в недвижими имоти, а именно-трудностите, с които може да се

сблъска Дружеството при пазарното реализиране на активите на изгодна за него цена и дългите срокове по прехвърлянето им.

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е в процес на закупуване на недвижим имот и осъществяването на тази инвестиция ще доведе до намаляване на размера на свободните парични средства на Дружеството и на неговата ликвидност.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Дружеството ще използва външно (дългово) финансиране, с цел максимизиране възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране ще бъде под формата на:

- Банкови кредити
- Облигационни емисии

Изборът на конкретната форма ще бъде правен съобразно пазарните условия, като ще бъде избрана тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс. Дружеството ще може да използва отделен заеман капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло. По отношение на размера на външното финансиране, ще се спазва общо ограничение за максималното съотношение на външни средства към собствени средства до 10:1.

Капиталовите разходи на дружеството към момента на изготвяне на отчета се равняват на авансово плащане по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот. За финансиране на разходите си във връзка с първоначалното задължително увеличение на капитала "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ е използвало собствени средства. Тенденциите на пазара на недвижими имоти са благоприятни с оглед направените капиталови разходи. Секторът е един от най-динамично развиващите се и се характеризира с високо търсене и предлагане в столицата, големите градове и курортните селища.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

А) Приходи от основна дейност- до момента на изготвяне на настоящия отчет дружеството не е реализирало приходи от дейността си.

Б) Печалба/ Загуба от основна дейност- към момената изготвяне на настоящия отчет "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ има реализирана загуба от основна дейност в размер на 22 000 лева.

В) Доход от акция- реализираният доход на акция е 0.04 лева

Г) Информация за придобитите недвижими имоти- към датата на изготвяне на настоящия отчет „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ има сключен предварителен договор за покупко-продажба на имот находящ се в гр.Пловдив,ж.к.”Тракия”, бул.”Менделеев” 2-А, което съгласно ПУП-План за регулация и застрояване на част от квартал 4 по плана на „ВСИ-МО” гр.Пловдив, одобрен със Заповед № ОА-

131/31.01.2006г. от кмета на Община Пловдив се състои от 15 988 кв.м. по скица № 84/17.03.20006г., съставлява УПИ I-550 от квартал 4, отреден за обществено обслужващи функции, собственост на "Прима Хим" ЕООД съгласно Акт за държавна собственост 6155/12.06.2006г. и Договор за доброволна делба на недвижим имот от 20.07.2006г. вписан в Службата по вписвания- Пловдив № 20384 от 21.07.2006г. № 206, том 12.

Д) Нетна печалба/ загуба от дейността- към датата на изготвяне на отчета Дружеството има реализирано нетна загуба от 22 000 лева.

Е) Сума на активите- към датата на изготвяне на отчета сумата на активите на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ е 950 000 лева.

На Съвета на директорите на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ не са известни важни, предстоящи събития или рискове, които биха могли да окажат съществено влияние върху финансовото състояние на Дружеството или върху резултатите от дейността му.

II. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

На 29.01.2007г. акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на „Неоофициален пазар” сегмент А на „БФБ-София” АД.

III. Важни научни изследвания и разработки

Към момента на изготвяне на отчета за управление "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ не е извършило научни изследвания и разработки.

IV. Предвиждано развитие на дружеството

През следващата финансова година Дружеството ще следва основните инвестиционни цели, които си е поставило:

- нарастване на стойността и пазарната цена на акциите на Дружеството и увеличаване размера на дивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал
- Дружеството ще инвестира в имоти, осигуряващи доход под формата на наеми и други текущи плащания, и в закупуване, изграждане и/или реновиране на недвижими имоти с цел последващата им продажба или експлоатация
- Дружеството ще диверсифицира портфейла от недвижими имоти чрез инвестиране в различни видове недвижими имоти, находящи се в различни региони на Република България, с цел намаляване на несистемния риск на инвестиционния портфейл.

V. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ

"ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ придоби статут на публично дружество на 16.01.2006г., когато КФН одобри проспекта за публично предлагане на ценни книжа и издаде лиценз за дружество със специална инвестиционна цел.

От датата на придобиване на публичен статут на дружеството дейността на Съвета на директорите е осъществявана в пълно съответствие с нормативните изисквания, заложи в ЗППЦК и актовете по прилагането му. Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им.

С оглед изискванията на Правилника на БФБ – София АД и като дружество, което се търгува на неофициален пазар, сегмент „А” на фондовата борса, "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ се задължи да прилага принципите на корпоративно управление, установени в Кодекса на корпоративното управление, приет от борсата.

На основание чл.94, ал.1, т.3 от ЗППЦК като част от годишния финансов отчет, "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ представя изготвената от Съвета на директорите Програма за корпоративно управление на дружеството.

VI. Информация относно „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ съгласно Приложение №11 към чл. 32, ал. 1, т. 4, чл. 35, ал. 1, т. 5 и чл. 41, ал. 1, т. 4 от Наредба №2

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас.

Към 31.12.2006г. капиталът на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е в размер на 650 000 лв., разпределени в 650 000 бр. обикновени, поименни, безналични акции, с номинална стойност 1 лв. Всички акции на дружеството са от един клас и всяка акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Цялата емисия от 650 000 бр. акции, издадени от дружеството е регистрирана за търговия на Неофициален пазар, сегмент „А” на „БФБ - София” АД. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ не е издавало други ценни книжа, които не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

Всички акции на дружеството се прехвърлят свободно, без ограничения, при

спазване на разпоредбите на действащото българско законодателство. За придобиване и притежаване на акции от капитала на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ не е необходимо получаване на одобрение от дружеството или друг акционер.

3. Информацията относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите.

Към 31.12.2006г. основен акционер, притежаващ пряко акции, представляващи 53.84 % от капитала на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е „**ЦКБ Груп Асетс Мениджмънт**” ЕАД, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Ст. Караджа” №2; **ЗАД "Армеец"** притежаващ 23.08% от капитала на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Ст. Караджа 2; **"Централна Кооперативна Банка" АД** притежаваща 23.08% от капитала на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Г. С. Раковски 103;

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права.

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ няма изградена такава система

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите.

Не съществуват ограничения в правата на глас на акционерите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

На дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава.

Съгласно Устава на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, членовете на Съвета на директорите на дружеството се избират от Общото събрание на акционерите

За членове на Съвета на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ могат да бъдат избирани само лица, които отговарят на изискванията на закона, а

именно:

- 1.1. да бъдат дееспособни физически или юридически лица;
- 1.2. към момента на избора да не са осъдени с влязла в сила присъда за престъпления против собствеността, против стопанството или против финансовата, данъчната и осигурителната система, извършени в Република България или в чужбина, освен ако са реабилитирани;
- 1.3. да не са били членове на управителен или контролен орган на дружество, прекратено поради несъстоятелност през последните 2 години, предхождащи датата на решението за обявяване на несъстоятелността, ако са останали неудовлетворени кредитори;

Изменения и допълнение в Устава на дружеството се приемат от общото събрание на акционерите.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството.

Съветът на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ управлява текущата дейност на дружеството и го представлява пред юридическите и физически лица в страната и чужбина. Съветът на директорите решава всички въпроси, които не са от изключителната компетентност на Общото събрание, при спазване решенията на Общото събрание, разпоредбите на Устава и действащото законодателство.

Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, свързани с дейността на Дружеството, с изключение на тези, които съгласно действащото законодателство и този устав са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Съветът на директорите на Дружеството взема решения относно:

1. покупка и продажба на недвижими имоти;
2. сключване, прекратяване и разваляне на договорите с обслужващите дружества, и с банката – депозитар;
3. контролиране изпълнението на договорите по т. 2;
4. оказване на съдействие на обслужващото дружество и на банката - депозитар при изпълнението на техните функции съгласно действащото законодателство и този устав;
5. застраховане на недвижимите имоти веднага след придобиването им;
6. определяне на подходящи експерти, отговарящи на изискванията на чл. 19 ЗДСИЦ и притежаващи необходимата квалификация и опит, за оценяване на недвижимите имоти;
7. инвестирането на свободните средства на Дружеството при спазване на ограниченията на закона и този устав;
8. незабавното свикване на Общото събрание при настъпване на обстоятелства от съществено значение за Дружеството;

9. назначаване на трудов договор директор за връзка с инвеститорите;

10. откриване на клонове и представителства;

Доколкото разпоредбите на чл. 114 и сл. от ЗППЦК или друг нормативен акт не предвиждат друго, Съветът на директорите на Дружеството има право да взема с единодушие и без предварително овластяване от Общото събрание съответните решения по чл. 236, ал. 3 от Търговския закон. въпроси от неговата компетентност съгласно устава.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава регистърния капитал на Дружеството до номинален размер от 100 000 000 /сто милиона/ лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

В срок до 5 /пет/ години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да приема решения за издаване на облигации в лева, евро или друга валута при общ размер на облигационния заем до равностойността на 100 000 000 /сто милиона/ лева. Вида на облигациите, начина за формиране на дохода по тях, размера и всички останали параметрите на облигационния заем се определят в решението на Съвета на директорите при спазване разпоредбите на действащото законодателство и устава.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

Не съществуват споразумения между „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ и членовете на Съвета на директорите и служители на дружеството за изплащане на

обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

29.03.2007г.

Велислава Балтова.....
/Председател на СД/

Вихрен Славчев.....
/Изпълнителен директор/