

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА  
“ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АД СИЦ  
ЗА ФИНАНСОВАТА 2007 Г.**

## **УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,**

Ние, членовете на Съвета на директорите на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, изготвихме настоящият Доклад за дейността на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за финансовата 2007 г. (наричан по-нататък “Доклада”) в съответствие с разпоредбите на чл. 33 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от ЗППЦК и Приложение № 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа. Докладът представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация, свързана с финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството. Той отразява достоверно състоянието и перспективите за развитие на дружеството.

През изминалата 2007 г. “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ развиваше дейността си съгласно действащата нормативната уредба, своя Устав, Правилата за работата на Съвета на директорите на дружеството и приетата от дружеството Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

През тази втора година от съществуването и лицензирането му Дружеството се стремеше да реализира печалба от покупко-продажба на недвижими имоти с цел постигане на първоначална по-висока възвращаемост. За финансиране на своите инвестиции, Дружеството използва собствен капитал и планира привличане на средства под формата на банкови кредити или дългови ценни книжа. След като набере заложения в стратегията си капитал от 5 млн. лв., Дружеството ще се насочи и към отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите. През 2007 г. Дружеството не осъществи набирането на горещитирания капитал. Ръководството на дружеството смята, че на дружеството му предстои да развие своя потенциал, предвид динамичното развитие в областта на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти (секюритизация на недвижими имоти).

Настъпилите през 2007 г. обстоятелства, които ръководството на дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа, са разкрити в предвидените от ЗППЦК срокове и начин на инвеститорите, регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

### **I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.**

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е учредено на 26.10.2005 г., и е вписано с Решение № 1 от 08.11.2005 г. на Софийски градски съд в Регистъра за търговските дружества по ф.д. 12496/2005 г., парт. № 98586, том 1316, рег. I, стр. 41. Дружеството е получило лиценз от Комисията за финансов надзор с Решение № 15–ДСИЦ от 16 януари 2006 г. Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок.

Идентификационният код по БУЛСТАТ на Дружеството е 131550406.

Към 31.12.2007 г. дружеството е с регистрираният капитал от 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен в 650 000 броя обикновени безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е със седалище, адрес на управление: гр. София, район “Средец”, ул. “Стефан Караджа” № 2, телефон: +359 (2) 980 16 11, вътр. 174, факс +359 (2) 981 74 21, лице за контакт: Десислава Миленова. Дружеството няма електронна страница в Интернет.

### Структура на капитала

Към 31.12.2007 г. структурата на капитала на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е следната:

Наименование	Брой притежавани акции	Процент от капитала
“ЦКБ Груп Асетс Мениджмънт” ЕАД	350 000	53.84
“Химимпорт” АД	150 000	23.08
ЗПАД “Армеец”	150 000	23.08

### ИКОНОМИЧЕСКА ГРУПА

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ не притежава участия в дъщерни дружества. “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е част от икономическа група.

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е дъщерно дружество на “ЦКБ Груп Асетс Мениджмънт” ЕАД, със седалище и адрес на управление гр. София, район “Средец”, ул. “Стефан Караджа” № 2, което притежава 350 000 акции с право на глас, представляващи 53.84 на сто от гласовете в Общото събрание на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ. “ЦКБ Груп Асетс Мениджмънт” ЕАД е учредено през 1998 г., със седалище в София. Капиталът на дружеството е в размер на 200 000 000 лева, разпределени в 200 000 000 броя обикновени, поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Предметът на дейност на дружеството е: предоставяне на услуги в областта на корпоративните финанси и мениджмънт; консултации в областта на управлението на предприятия и проекти; разработване и изпълнение на проекти по преобразуване и реструктуриране на предприятия; финансов и правен анализ на предприятия; управление на финансови участия, както и всяка друга дейност, незабранена от закона. “ЦКБ Груп Асетс Мениджмънт” ЕАД притежава пряко 64,98 на сто от капитала на “Централна Кооперативна Банка” АД и 89,26 на сто от капитала на Пенсионноосигурително акционерно дружество “ЦКБ-Сила”.

“ЦКБ Груп Асетс Мениджмънт” ЕАД притежава и 83,57 на сто от капитала на **Застрахователно и презастрахователно акционерно дружество “Армеец”**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Средец”, ул. “Стефан Караджа” № 2, което също притежава 150 000 броя акции с право на глас, представляващи 23.08 на сто от капитала на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ.

Едноличен собственик на капитала на “ЦКБ Груп Асетс Мениджмънт” ЕАД е “Химимпорт” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район

“Средец”, ул. “Стефан Караджа” № 2. “Химимпорт” АД също притежава пряко 23.08 на сто от капитала на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ. Дружеството е с капитал 149 999 984, разпределен в 149 999 984 броя обикновени, безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една и със следния предмет на дейност: внос, износ, реекспорт и други търговски операции с нефт, химически, нефтени и нефтохимически продукти и всички други стоки, незабранени от закона; комисионна, спедиционна и складова дейност, търговско представителство и посредничество, продажба на стоки собствено производство; придобиване, управление и продажба на участия в български и чуждестранни дружества; финансиране на дружества, в които дружеството участва, туристическа дейност – хотелиерство, ресторантьорство, туроператорска дейност, туристическа агентска дейност и предоставяне на допълнителни туристически услуги.

“ЦКБ Груп Асетс Мениджмънт” ЕАД е и обслужващо дружество на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, а “Централна кооперативна банка” АД – инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на дружеството.

### **Управление на дружеството**

**“ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ управлява и представлява от Съвет на директорите, който към 31.12.2007 г. се състои от трима члена, както следва:**

- Велислава Георгиева Балтова – Председател на Съвета на директорите;
- Вихрен Валентинов Славчев - Изпълнителен директор;
- Нина Нейчева Нейчева – Заместник-председател на Съвета на директорите.

Дружеството се представлява от Председателя на Съвета на директорите Велислава Балтова и Изпълнителния директор Вихрен Славчев, само заедно.

## **II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО**

### **1. Основна дейност**

Предметът на дейност на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е 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 имоти, извършване на строежи и подобрения в тях, с цял предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в предходното изречение и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

Инвестиционните цели на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ са обусловени от характера на Дружеството и установената стратегия за разгръщане на дейността му съобразно приетите инвестиционна програма и устав.

Приоритет за Дружеството ще бъдат нарастването на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска,

включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Инвестиционната стратегия на Дружеството се основава на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни, лизингови и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ ще се стреми да осигурява ликвидност на вложените от акционерите парични средства и подобряване тяхното благосъстояние.

В устава на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ са предвидени възможностите за инвестиране на свободните парични средства на Дружеството:

- в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничение;
- в ипотечни облигации – до 10 на сто от активите;
- в други активи, при положение че това е допустимо от закона.

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващото дружество.

Към 31.12.2007 г. “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ не е инвестирало свободни парични средства в посочените по-горе финансови инструменти и не е инвестирало в обслужващото дружество.

Съгласно Проспекта за публично предлагане на ценни книжа на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ и Актуализирания регистрационен документ към 31.12.2006 г., Дружеството може да инвестира в следните недвижими имоти:

- жилини имоти - до 80% от активите;
- офисни имоти - до 60% от активите;
- търговски имоти - до 30% от активите;
- индустриални имоти - до 30% от активите;
- парцели - до 70% от активите;
- земеделски земи - до 40% от активите.

При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент «ЦКБ Риъл Истейт Фонд» АДСИЦ спазва следните изисквания:

- приемлива първоначална инвестиция – при придобиване на имот първоначалната стойност трябва да е близка или по-ниска от пазарната цена на сходни активи;
- възможности за генериране на бъдещ доход – придобиваните имоти ще се оценяват и според перспективите за последваща препродажба или отдаване под наем;
- географско разположение – при подбора на недвижими имоти Дружеството ще отчита и благоприятното им географско разположение, като приоритет ще бъде отдаван на тези в големите градове и курортите.

Дружеството се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, а именно:

- дружеството не може да придобива право на собственост и други ограничени вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България;
- дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Уставът на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ допуска Дружеството да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и приетата от Комисията за финансов надзор, на основание чл. 9, ал. 1 от ЗКФН, практика относно ползването на кредити от дружества със специална инвестиционна цел, усвояването и погасяването им.

През 2007 г. "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ няма придобити недвижими имоти поради следните причини:

На 7 август 2006 г. «ЦКБ Риъл Истейт Фонд» АДСИЦ сключи с «Прима Хим» ЕООД Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, съгласно който в срок до 10 януари 2007 г. «ЦКБ Риъл Истейт Фонд» АДСИЦ трябваше да придобие срещу цена от 1 040 000 (един милион и четиридесет хиляди) лева собствеността върху дворно място, находящо 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-131/31.01.2006 на кмета на Община Пловдив, се състои от 15 988 кв.м. (петнадесет хиляди деветстотин осемдесет и осем) кв.м. по скица № 84/17.03.2006 г., съставлява УПИ I – 550 /първи – петстотин и петдесети/ от квартал 4 /четвърти/, отреден за обществено обслужващи функции, собственост на "Прима Хим" ЕООД съгласно Акт за държавна собственост 6155/12.06.2006 г. и Договор за доброволна делба на недвижим имот от 20.07.2006 г., вписан в Службата по вписванията – Пловдив № 20384 от 21.07.2006 г., № 206, том 12.

В очакване на реализиране на плановете за набиране на допълнителен капитал, извън реализираното към 31.10.2006 г. задължително първоначално увеличение на капитала на 650 000 лева, на 5 януари 2007 г. «ЦКБ Риъл Истейт Фонд» АДСИЦ сключи с «Прима Хим» ЕООД Анекс към Предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот от 7 август 2006 г. («Предварителен договор»). С Анкеса срокът за сключване на окончателния договор за покупко-продажба на недвижимия имот, предмет на Предварителния договор, е удължен до 11 юни 2007 г. Всички други условия по Предварителния договор остават непроменени.

На 11 юни 2007 г. между «Прима Хим» ЕООД и «ЦКБ Риъл Истейт Фонд» АДСИЦ е сключен Анекс № 2 към Предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот от 7 август 2006 г. («Предварителен договор»). С Анкес № 2 срокът за сключване на окончателния договор за покупко-продажба на недвижимия имот, предмет на Предварителния договор, е удължен до 11 юни 2008 г. Удължаването на срока за сключване на окончателния договор е наложено поради факта, че Продавачът «Прима Хим» ЕООД не е изпълнил всички условия по

Предварителния договор. Всички други условия по Предварителния договор остават непроменени.

## 2. Пазари и продажби

Поради посочените по-горе причини, през 2007 г. Дружеството не е придобило недвижими имоти и не е реализирало приходи от дейността си.

### III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

В резултат от своята дейност “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ отчете следния финансов резултат:

Към 31.12.2007 г. дружеството отчита загуба от дейността в размер на 34 хил. лв., което представлява влошаване на постигнатия финансов резултат: загуба в размер на 22 хил. лв. през 2006 г.

Отрицателни финансови резултати през изминалите два финансови периода (2006 г. и 2007 г.) се дължат на извършени разходи от дружеството по регистриране на учредителната емисия акции в “Централен депозитар” АД, заплащане на дължимите такси за издаване от КФН на лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, потвърждение на проспекта за публично предлагане на ценни книжа, извършени разходи за успешното приключване на първоначалното увеличение на капитала, заплащане на годишни такси, дължими на КФН и такси по поддържане от “Централния депозитар” АД на книгата на акционерите на дружеството, публикации на съобщения и покани за общи събрания на акционерите, изготвяне на оценки на недвижимите имоти и други. В същия период „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ не е извършвало инвестиционна дейност, респективно не е генерирало приходи от основна дейност.

Предвид формираната от “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ през 2006 г. и 2007 г. загуба, дружеството не е формирало допълнителни разходи за възнаграждения на обслужващото дружество и на членовете на Съвета на директорите, тъй като такива не са изплащани. Съгласно решение на Съвета на директорите, взето на негово заседание от 23.01.2006 г., възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството ще бъдат заплащани ефективно, след като дружеството формира приходи от своята дейност.

(в хил.лв.)

Собствен капитал, малцинствено участие и пасиви	2005	%	2006	%	2007
	а		1		2
<b>A. СОБСТВЕН КАПИТАЛ</b>					
I. Основен капитал	500		650		650
II. Резерви			300		300
<b>III. Финансов резултат</b>					
I. Натрупана загуба вт.ч.					
Неразпределена печалба			-		
Непокрита загуба			-		(22)
Еднократен ефект от промени в счетоводната политика					

2. Текуща печалба	-			
3. Текуща загуба	-		(22)	(34)
Общо за група III:				
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III)	500		928	894

### Разходи за основна дейност по категории дейности

РАЗХОДИ	2005	%	(в хил. лв.)	
			2006	2007
а	1			
А. Разходи за дейността				
<i>I. Разходи по икономически елементи</i>				
1. Разходи за материали				
2. Разходи за външни услуги				(11)
3. Разходи за амортизации				
4. Разходи за възнаграждения			(16)	(20)
5. разходи за осигуровки			(3)	(4)
6. Балансова стойност на продадени активи (без продукция)				
7. Изменение на запасите от продукция и незавършено производство				
8. Други, в т.ч.:				(1)
обезценка на активи				
Провизии				
Общо за група I:				(20)
(35)				

През 2007 г. дружеството е извършило общо разходи за дейността в размер на 35 хил. лв., като отчита - разходите за външни услуги в размер на 11 хил. лв. (възнаграждения за консултантски услуги на агенции за недвижими имоти, регистрираните одитори, оценителите на недвижими имоти, такси за КФН, "БФБ - София" АД, "Централен депозитар" АД и др.), разходи за осигуровки в размер на 4 хил. лв. и разходи за възнаграждения в размер на 20 хил. лв.

## ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

### 1. ЛИКВИДНОСТ

#### Коефициент на обща ликвидност

Този показател е един от най-рано формулираните и се смята за универсален. Той представя отношението на краткотрайните активи към краткосрочните пасиви (задължения). Може да се очаква, че краткотрайните активи ще бъдат поне равни на краткосрочните пасиви, като в действителност е нормално да бъдат дори малко по-големи от тях.

	към 31.12.2005 г.	към 31.12.2006 г.	към 31.12.2007 г.
<b>Коефициент на обща ликвидност</b>	-	43,18	20,87

### **Коефициент на текуща ликвидност**

Този коефициентът показва увеличение - резултат от увеличения размер на текущите активи през 2005 г. към 2006г. и намаление спрямо 2007 г.

	към 31.12.2005 г.	към 31.12.2006 г.	към 31.12.2007 г.
<b>Коефициент на текуща ликвидност</b>	-	43,18	20,87

Коефициентът показва намаление – резултат от увеличения размер на текущите пасиви през 2007 г. спрямо 2006 г. Отчетено е намаление на текущите активи за същия период.

### **Коефициент на бърза ликвидност**

Коефициентът на бърза ликвидност представя отношението на краткотрайните активи минус материалните запаси към краткосрочните пасиви. Неговият традиционен размер, определящ стабилност на компанията е около 0.5. Много високите стойности биха означавали, че активите на компанията не се използват по най-добрия начин.

Към 31.12.2007 г. дружеството отчита намаление на коефициента на бърза ликвидност, който достигна ниво на 20,87%.

	към 31.12.2005 г.	към 31.12.2006 г.	към 31.12.2007 г.
<b>Коефициент на бърза ликвидност</b>	-	43,18	20,87

### **Коефициент на абсолютна ликвидност**

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и краткосрочните задължения и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

	към 31.12.2005 г.	към 31.12.2006 г.	към 31.12.2007 г.
<b>Коефициент на абсолютна ликвидност</b>	-	20,45	9,76

## 2. Капиталови ресурси

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задлъжнялост са един вид гаранция както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Ефектът от използването на привлечени средства (дълг) от предприятието с оглед увеличаване на крайния нетен доход от общо въввлечените в дейността средства (собствен капитал и привлечени средства) се нарича финансов ливъридж. Ползата от използването на финансовия ливъридж се явява тогава, когато дружеството печели от влагането на привлечените средства повече, отколкото са разходите (лихвите) по тяхното привличане. Когато дадено дружество постига по-висока доходност от използването на привлечени средства в капиталовата си структура, отколкото са разходите по тях, ливъриджът е оправдан и би следвало да се разглежда в положителен аспект (с уговорката нивото на ливъридж да не дава драстично негативно отражение на други финансови показатели на компанията).

**Коефициентът за финансова автономност** показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството. Към 31.12.2007 г. Дружеството отчита при този коефициент стойност от 95,21%, което е знак, че компанията е с добри възможности да контролира финансовата си задлъжнялост, въпреки отчетеното през 2007 г. увеличение на загубите.

	към 31.12.2005 г.	към 31.12.2006 г.	към 31.12.2007 г.
<b>Коефициент на финансова автономност</b>	100	97,68	95,21

## 3. Ключови коефициенти

Обобщена информация за финансовите показатели на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за 2007 г. е представена в таблицата по-долу.

ПОКАЗАТЕЛИ	(В ХИЛ. ЛВ.)		
	2005	2006	2007
Общо приходи от дейността	-	-	-
Загуба	-	22	34
Печалба			
Собствен капитал	500	928	894
Дългосрочни задължения	-	-	-

<b>Кракосрочни задължения</b>	-	22	45
<b>Дълготрайни (нетекучи) активи</b>	-	-	-
<b>Краткотрайни (текущи) активи</b>	-	500	500
<b>Парични средства</b>	500	450	439
<b>Общо активи</b>	500	950	939
<b>Други фин. разходи</b>		2	
<b>Материални запаси</b>			
<b>Краткосрочни вземания</b>			
<b>Разходи за обичайната дейност</b>	-	20	35
<b>Общо разходи</b>		22	35

От показателите, представени в горната таблицата могат да бъдат направени следните изводи:

- стойността на загубите за 2007 г. е 34 хил. лв.;
- собственият капитал е в размер на 650 хил. лв.;
- дружеството е увеличило краткосрочните си задължения и към 31.12.2007 г. те са в размер на 45 хил. лв.;
- паричните средства са намалели с 11 хил. лв. спрямо 2006 г.;
- през 2007 г. спрямо 2006 г. е отчетено намаление на сумата на активите;
- към 2007 г. са отчетени разходи от дейността в размер на 34 хил. лв. и общо разходи в размер на 35 хил. лв.

#### **IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО**

**Акционерите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ са изложени на следните по-важни рискове:**

##### **а) Ценови риск**

Ценовият риск се изразява във възможността за понижение на цените на акциите на фондовата борса. Ценовият риск се проявява при продажбата на акциите на цени, по-ниски от вложените в проекта средства, при което за акционерите на Дружеството би възникнала загуба. Намалението на цените на акциите може да бъде резултат от влошаване на финансовото състояние на Дружеството, слабо търсене на акциите при високо предлагане за продажба, общо понижаване на интереса към инвестиции в ценни книжа и други. Този риск е съпътстващ за инвеститорите във всички видове ценни книжа и е предмет на регулиране чрез общоприетите форми на диверсификация на портфейла, ограничаване на част от инвестициите в ценни книжа, повишаване на стойността на Дружеството, създаване на ликвидност на фондовите пазари.

##### **б) Ликвиден риск**

Ликвидният риск представлява невъзможността акционерите да продадат своите акции, съответно да закупят други (да увеличат инвестицията си), поради липсата на търсене и предлагане на съответните акции. Ликвидният риск ограничава способността на акционерите да реализират печалба или да ограничат евентуална загуба чрез покупката, респективно продажбата на акциите на Дружеството. Ограничаването на този риск се постига с регистрирането за

търговия на акциите на ликвидни пазари и наличието на голям брой акционери (участници) в търговията, както и наличието на свободни акции в миноритарни акционери.

Акциите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ са регистрирани за търговия на „Българска фондова борса – София” АД на 31 януари 2007 година.

#### **в) Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа**

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е необлагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

#### **г) Инфлационен риск и загуба на стойност**

Инфлацията като фактор, влияещ върху цялата икономика, оказва своето въздействие и върху инвестициите в ценни книжа. Инфлационният риск се изразява във възможността за общо повишаване на цените на стоките и услугите, в резултат на което получените доходи от акционерите да бъдат с намалена покупателна способност.

Като дружество със специална инвестиционна цел „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ ще инвестира основната част от средствата си в недвижими имоти, което обстоятелство предполага защита в голяма степен на нетната стойност на активите от инфлационните процеси. От друга страна, нетната стойност на активите е най-значимият показател, определящ цената на акциите, и съответна защита на акционерите срещу загуба на реална стойност на техните вложения в акции на Дружеството.

### **Специфични рискове, свързани с дейността на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ**

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, а именно: изграждане, покупко-продажба и експлоатация на недвижими имоти. Дружеството, изпълнявайки инвестиционните си проекти, ще бъде изложено на следните групи от рискове:

#### **а) Конкурентна среда**

Към датата на изготвяне на настоящия междинен доклад приблизително четиридесет лицензирани дружества със специална инвестиционна цел. Поради тенденцията за увеличаване на броя на тези дружества и засилване на конкуренцията в страната е възможно „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ да не успее да постигне поставените си цели и да бъде изместено от конкурентни компании. В допълнение, развитието на строителния бизнес и търговията с недвижими имоти през последните педнаесетина години привлича в сектора множество вече наложени и утвърдени единични фирми и организации. Освен

това, за последните 5 години се очерта тенденцията за навлизане в строителния бизнес и на мощни международни строителни консорциуми, които проявяват интерес и на практика вече изпълняват строително-монтажни операции на по-мощни обекти. Така формираните конкурентна среда и перспективи в следващите месеци допълнително ще затруднят организирането и изпълнението на проекти от страна на Дружеството. Участието на значителен брой конкуренти в предлагането на обекти за продажба или отдаване под наем ще стимулира пазара на недвижими имоти към намаляване на пазарните цени и съответно към снижаване на възвращаемостта от инвестираните средства.

#### **б) Ценови риск и инфлационен риск**

Съществува риск през следващите години тенденцията, която се наблюдаваше през 2006 г. за покачване на цените на недвижимите имоти да се промени и цените на придобитите имоти от „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ да се понижат, в резултат на което е възможно Дружеството да не постигне прогнозираната норма на печалба или да реализира загуба от дейността си.

Подобен негативен ефект за Дружеството може да се получи и вследствие на повишаване на инфлацията в страната. Съществува риск извършените разходи от Дружеството за покупка или построяване (себестойността) на недвижими имоти да не бъдат покрити в желаната степен или да са по-високи от продажната цена на имотите, което да доведе до по-ниска печалба или дори загуба от дейността. Инфлационният риск в дейността на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е лимитиран в известна степен, поради факта, че в световен мащаб е доказана тенденцията цените на недвижимите имоти да следват темпа на инфлацията.

Дружеството ще се стреми към ограничаване на въздействието на посочените рискове чрез всички познати методи и техники, като сключване на предварителни договори за продажба на имоти, уговаряне на дългосрочни наеми, подписване на лизингови договори, обвързани с плаващ лихвен процент съгласно общото ниво на цените на недвижимите имоти и/или индекса на потребителските цени, който е отражение на инфлацията в страната, и пр.

Извършените проучвания показват, че тенденцията към плавно поскъпване на недвижимите имоти в Република България, поддържана от засилващия се интерес на инвеститори и частни лица от чужбина, ще се запази и през следващите години.

#### **в) Достъп до източници и цена на финансиране. Ликвидност**

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е сравнително ново дружество. В този смисъл е възможно Дружеството първоначално да няма достатъчно средства за развитие на своите проекти или да се финансира при висока стойност на кредитен ресурс. Разработването и изпълнението на инвестиционни проекти ще бъде в известна степен зависимо от външно финансиране. Възможностите за бърз достъп до кредитен ресурс на приемлива цена (лихвени проценти по кредитите), както и за ниски облигационни плащания по евентуално емитирани облигационни заеми пряко ще рефлектират върху възвращаемостта на направените инвестиции, съответно върху размера на годишната печалба на Дружеството и доходите на акционерите.

Рискът от липса на ликвидни средства за изпълнение на целите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ произтича и от спецификата на инвестиционния портфейл, който Дружеството ще притежава. Инвестирането на повече от 70 на сто

от ресурсите в недвижими имоти е предпоставка за относително бавно реализиране – продажба на активите. Липсата на добре развит пазар на недвижимите имоти в страната е предпоставка за съществуването на несигурност даден недвижим имот да бъде продаден бързо по най-добрите пазарни цени при ниски транзакционни разходи.

Проблемите, свързани с ликвидния риск, най-общо могат да бъдат характеризирани като необходимост от средства за заплащане на текущи разходи на Дружеството или за покриване на настоящи, изискуеми към момента задължения. За ограничаване на ликвидния риск „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ ще поддържа балансирана част от активите си в ликвидни инструменти, като парични средства на каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови депозити и/или държавни ценни книжа (ДЦК). Планирането на ликвидните нужди на компанията в дългосрочен и краткосрочен аспект в едно с договарянето на кредитни банкови линии ще минимизира риска от липсата на ликвидни средства.

С цел осигуряване на ликвидност на инвестициите си Дружеството ще поддържа взаимоотношения с утвърдени агенции за недвижими имоти, които разполагат с широка клонова мрежа в страната и голям набор от клиенти.

#### **г) Политически риск**

Политическият риск е свързан с възможността за възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в държавната регулацията на бизнеса в страната. Така например, ако правителството внезапно промени политиката си, в резултат на което бизнес средата за компаниите се промени неблагоприятно, а инвеститорите започват да понесат загуби.

#### **д) Валутен риск**

Валутният риск крие опасност от понижаване на реалните цени в левове вследствие на неблагоприятно изменение на съотношението на валутните двойки “евро/лев”, “шатски долар/лев” и т.н. В резултат на това популателната способност на българската валута ще се понижи, което ще се отрази върху доходите на населението, съответно върху приходите и печалбите на стопанските субекти. Преимущество за „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ при осъществяване на дейността му ще бъде прилаганият метод на ценообразуване в търговията с недвижими имоти в страната. Присъединяване на Република България към Европейската общност гарантира въвеждането като законно платежно средство на Еврото в икономиката ни през 2009 – 2010 година. Поради това Дружеството носи минимален валутен риск, ограничен единствено от промяна на съществуващата валутна конюнктура.

#### **е) Други рискове**

В дейността си „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е изложено и на всички други форсмажорни рискове, които могат да въздействат на стопанските субекти, като природни бедствия (земетресения, урагани, наводнения и др.), терористични актове и военни действия на територията на страната и/или в региона. Тези рискове са непредсказуеми, но могат да бъдат до известна степен ограничени чрез застраховане на имуществото, следене и опит за предвиждане на негативни явления в средносрочен и дългосрочен план и пр.

## **Общи (систематични) рискове**

На общи рискове са изложени всички стопански субекти в рамките на една държава и изразяват възможността за негативни промени в икономиката и бизнес климата като цяло. Промените на макроикономическо равнище рефлектират върху реалния и финансовия сектор. Компаниите, изложени на систематичните рискове, не подлежат на превантивни мерки срещу предотвратяването им. От друга страна, постоянното наблюдение и анализиране на състоянието на икономиката и на бизнес климата в страната могат да бъдат надлежна превенция за минимизиране на последствията от този род рискове.

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АД СИЦ ще извършва дейност и ще инвестира средства в Република България, поради което от основно значение за Дружеството са икономическото състояние и перспективите за развитието на нашата икономика.

Съобразяването на българското законодателство с европейските стандарти и постигането на зададените икономически критерии от Европейския съюз са гаранция за поддържане и в известна степен за подобряване на бизнес климата в страната. Въвеждането на Валутен борд през 1997 г., с фиксиране на българския лев към еврото, както и приемането на Република България в Европейския паричен съюз през 2009 г., с установяване на еврото като законно парично средство у нас, предопределят запазване на икономическата стабилност в средносрочен план и плавно интегриране на страната ни в Европейската икономическа общност.

## **IV. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**Събития след датата на годишното приключване, които са известни към момента на съставяне на Доклада и важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АД СИЦ**

На заседание на Съвета на директорите, проведено на 1 февруари 2008 г. беше взето решение за прекратяване на Предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен между “Прима Хим” ЕООД и “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АД СИЦ на 7 август 2006 г. и всички анекси към него. На 1 февруари 2008 г., между “Прима Хим” ЕООД и “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АД СИЦ беше сключено споразумение, с което по желание на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АД СИЦ горепосоченият Предварителен договор и анексите към него са прекратени. Съгласно споразумението, продавачът “Прима Хим” ЕООД върна на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АД СИЦ предоставения му по Предварителния договор задатък от 500 000 лева.

На 6 февруари 2008 г. “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АД СИЦ придоби на цена от 1 000 000 (един милион) лева поземлен имот пл. № 6325 по плана на гр. Разград, м. “Източна индустриална зона”, с площ от 38 196 кв.м., ведно с всички сгради, съоръжения и подобрения, изградени в поземления имот, в това число: АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, двуетажна, монолитна конструкция, със застроена площ от 288 кв.м., построена през 1983 г., ПРОИЗВОДСТВЕН КОРПУС,

на един етаж, монолитна конструкция, със застроена площ от 2 160 кв.м., построен през 1983 г., ТРАФОПОСТ, на един етаж, монолитна конструкция, със застроена площ от 53 кв.м, построен през 1983 г., СКЛАД ЗА МАТЕРИАЛИ, на един етаж, метална конструкция, със застроена площ от 470 кв.м., построен през 1983 г., СКЛАД ЗА ГОТОВА ПРОДУКЦИЯ, на един етаж, метална конструкция, със застроена площ от 324 кв.м., построен през 1985 г., КОМПРЕСОРНО ПОМЕЩЕНИЕ, на един етаж, монолитна конструкция, със застроена площ от 102 кв.м., ТЕХНИЧЕСКА РАБОТИЛНИЦА, на един етаж, метална конструкция, със застроена площ от 168 кв.м., построена през 1987 г., АВТОРАБОТИЛНИЦА, на един етаж, метална конструкция, със застроена площ от 75 кв.м., построена през 1990 г., СТОЛ, на един етаж, метална конструкция, със застроена площ от 284 кв.м., построен през 1984 г., за цена от 1 000 000 (един милион) лева, от които цената на сградите възлиза на 510 714 лв., а цената на земята възлиза на 489 286 лв.

За извършване на покупко-продажбата на гореописания имот е изготвена и представена оценка на гореописания имот, извършена от "Миксида" ООД, с фирмен лиценз за оценки № 7510/09.09.1998 г., с управител инж. Александър Димитров - независим лицензиран оценител на недвижими имоти, съгласно изискването на чл.19 от ЗДСИЦ. Към оценката е приложена и декларация за липса на обстоятелствата по чл.19, ал.2 от ЗДСИЦ. Съгласно изготвената оценка справедливата пазарна стойност на гореописания поземлен имот, ведно с всички сгради, съоръжения и подобрения, изградени в поземления имот, възлиза на общо на 985 930 лева.

## **V. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

През последните няколко години до момента пазарът на недвижими имоти в България претърпя много бързо развитие и показва значителен ръст на предлаганите имоти в офисния, търговския, индустриалния и жилищен сектор. Това от своя страна е свързано с поемането на високи рискове и добри инвестиции.

През настоящата 2008 г. Съветът на директорите на дружеството предвижда постигане на по-добри резултати и повишаване доверието сред инвеститорите, като се очаква реализиране на приходите от отдаване под наем на сградите и съоръженията, изградени гореописания имот, находящ се в гр. Разград, и снишаване на разходите за бъдеще.

### **Основното направление, в което емитента планира да извършва инвестиционни разходи и дейности през 2008 г. е :**

Инвестиционните цели на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ са обусловени от установената стратегия за разгръщане на дейността и приетите инвестиционна програма и устав.

През 2008 г. "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ ще извършва основната си дейност от която да реализира приходи и постигане на положителни финансови резултати. Като приоритет през настоящата година ще е нарастването на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

## **VI. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ.**

Поради специфичния предмет на дейност „ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ не се занимава с научни изследвания и разработки.

## **VII. ИНФОРМАЦИЯТА, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН**

**1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето:**

През 2007 г. акционерът "Централна Кооперативна Банка" АД е прехвърлил своите 150 000 броя акции, представляващи 23.08 на сто от капитала на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ, на "Химимпорт" АД. "Химимпорт" АД.

**2. Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват:**

Дружеството не притежава собствени акции

**3. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите:**

Съгласно решение на Съвета на директорите, взето на негово заседание от 23.01.2006 г., възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството ще бъдат заплащани ефективно, след като дружеството формира приходи от своята дейност. Поради факта, че за 2007 г. дружеството формира загуба, членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения през изтеклата година.

**4. Придобити, притежавани и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството**

Към 31.12.2007 г., членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на дружеството.

**5. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството**

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

**6. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:**

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества	Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето да упражнява контрол
<b>Велислава Георгиева Балтова</b>	- Председател на СД на “Здравноосигурителна компания ЦКБ” ЕАД; - представител на “Мултиекс” ЕООД в Надзорния съвет на “Асенова крепост” АД	Не участва	Не притежава контролно участие
<b>Вихрен Валентинов Славчев</b>	Управител на “Ай Ти Криейшън България” ООД	Не участва	Не притежава контролно участие
<b>Нина Нейчева Нейчева</b>	Не участва	Не участва	Не притежава контролно участие

**7. Сключени през 2007 г. договори с членове на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.**

През 2007 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

**6. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.**

Ръководството на дружеството очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на дружеството.

Инвестиционната стратегия се основава на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни, лизингови и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

За осъществяване на инвестиционната си политика “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ предвижда допълнително финансиране чрез всички позволени от закона източници за финансиране.

При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността се предвижда увеличаване на ликвидните парични потоци на Дружеството чрез емитиране на акции и/или облигации и/или получаване на банкови заеми. Изборът на допълнително

финансиране за дружеството ще зависи, както от конюнктурата на паричния пазар, така и от конкретната необходимост на ликвидни средства.

Ръководството на дружеството предвижда набиране на персонал и обучението му.

Очакванията са че пазарът на жилища и офис площи ще остане стабилен, и според наблюденията и бъдещите тенденции до момента, може да се предположи, че цените ще продължат да нарастват със забавени темпове.

## **VIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО**

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

## **IX. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ**

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска.

## **X. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГРАМАТА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И НЕЙНОТО ИЗПЪЛНЕНИЕ**

За дружеството е съществувало задължение за изготвяне и представяне на програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и такава е изготвена и приета на заседание на Съвета на директорите на дружеството на 29.03.2007 г.

Дейността на Съвета на директорите е осъществявана в пълно съответствие с нормативните изисквания, заложи в ЗППЦК и актовете по прилагането му, както и Устава на дружеството и Правилата за работата на Съвета на директорите. Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им.

Съветът на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ е изготвил и утвърдил Корпоративен календар на дружеството за 2008 г. относно най-важните събития в дружеството, планираните дати за настъпване на събитието, срокове за изпълнение на задължения по разкриване на информация.

Програма за корпоративно управление на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ, съобразена с изискванията и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление, е приложена към годишния финансов отчет за 2007 г.

## **XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ VI A** **ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН**

**1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година:**

С оглед специфичния предмет на дейност на «ЦКБ Риъл Истейт Фонд» АДСИЦ, дружеството следва да формира приходи главно посредством:

- придобиването и продажбата на недвижими имоти с цел реализиране на капиталова печалба;
- придобиването, разработването и експлоатацията на недвижими имоти с цел получаване на текущ доход;
- планиране на свободните парични потоци чрез балансиране на дългосрочния капитал и инвестиране на ликвидните средства с цел получаване на лихва.

**2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач /потребител/, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице по отделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента:**

През изтеклата 2007 г. «ЦКБ Риъл Истейт Фонд» АДСИЦ не е формирало приходи.

**3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента:**

През 2007 г. дружеството не е придобило недвижими имоти, няма сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността му.

**4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период:**

През 2007 г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица.

**5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му:**

Не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер

**6. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2007 г.:**

През 2007 г. «ЦКБ Риъл Истейт Фонд» АДСИЦ не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

**7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина:**

Към 31.12.2007 г. “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

**8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем:**

Към 31.12.2007 г. “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ не е сключвало договори за заем.

**9. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период:**

Към 31.12.2007 г. Дружеството не е емитирало нови акции и не е увеличавало акционерния си капитал.

**10. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати:**

Към 31.12.2007 г. “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е формирало загуба в размер на 34 хил. лв., която спрямо 2006 г. е нараснала с 12 хил. лв. (при загуба от 22 хил. лв. за 2006 г.).

**11. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност:**

Съветът на директорите на дружеството ще търси възможности за нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Стратегия на дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни, лизингови и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

**12. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група:**

През 2007 г. не е настъпила промяна в основните принципи на управление на дружеството.

**13. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете:**

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ прилага вътрешни мерки, които са съобразени с разпоредбите на Закона за счетоводство, Закона за независимия финансов одит и международните практики за осигуряване на ефективност на работата на одиторите.

С оглед гарантиране ефективното отчитане и разкриване на информация, “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ планира да въведе през 2008 г. система за вътрешен контрол, посредством която ще бъдат установявани и посочвани

рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството, и ще бъде подпомогнато тяхното ефективно управление.

**14. Информация за промените в управителните и надзорните органи през 2007 г.:**

През 2007 г. не са извършени промени в Съвета на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ.

**15. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери:**

На Съвета на директорите на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

**16. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал:**

Няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал

**17. Данни за директора за връзки с инвеститорите:**

Към момента на изготвяне на настоящия доклад Дружеството е в процес на избор на нов директор за връзки с инвеститорите, поради което тази длъжност временно се изпълнява от г-жа Десислава Миланова, телефон за контакт: +359 (2) 980 16 11, вѓтр. 174, факс +359 (2) 981 74 21, гр. София, район “Средец”, ул. “Стефан Караджа” № 2.

## **XII. ЦЕНА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО**

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е вписано като публично дружество в Регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, съгласно чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

Акциите на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ са регистрирани за търговия на „Българска фондова борса – София” АД на 31 януари 2007 год.

През 2007 г. с акциите на Дружеството на “БФБ-София” АД е сключена една сделка за 150 000 акции при средна цена 3,50 лв.

## **XIII. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11.**

**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 31.12.2007 г. капиталът на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ е в размер на 650 000 лв., разпределен в 650 000 броя акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Всички акции са от един клас - обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми 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.

Акциите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ са регистрирани за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД на 31 януари 2007 г.

Дружеството 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:**

Акциите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ са свободнопрехвърляеми. Прехвърлянето се извършва без ограничения, при спазване на разпоредбите на действащото българско законодателство. Не съществуват ограничения за придобиване и притежаване на акции от капитала на дружеството, нито е необходимо получаване на одобрение от „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ 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**

Акционери, притежаващи 5 на сто или повече от парвата на глас в общото събрание на «ЦКБ Риъл Истейт Фонд» АДСИЦ са, както следва:

Наименование	Брой притежавани акции	Процент от капитала
“ЦКБ Груп Асетс Мениджмънт” ЕАД	350 000	53.84
“Химимпорт” АД	150 000	23.08
ЗПАД “Армеец”	150 000	23.08

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

Дружеството 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:**

Дружеството няма 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.

**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 никой от акционерите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ. Правото на глас в Общото събрание на акционерите на дружеството може да се упражнява лично и чрез представител от лицата, придобили своите акции и вписани в книгата на акционерите, най-късно 14 дни преди датата на събранието. Представителят трябва да разполага с изрично, нотариално заверено пълномощно за конкретното общо събрание на акционерите, съгласно изискванията на ЗППЦК.

**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 Съвета на директорите на «ЦКБ Риъл Истейт Фонд» АДСИЦ 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:**

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е с едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директори, чиито членове се избират от Общото събрание на акционерите за срок от 5 (пет) години, като членовете на първия Съвет на директорите се избира за срок не по-дълъг от 3 (три) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбрани без ограничения. След изтичане на мандата на членовете на Съвета на директорите, те продължават да изпълняват своите функции до избирането на нови членове на Съвета от Общото събрание на акционерите на дружеството.

Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от Общото събрание на акционерите и предсрочно при възникнала невъзможност да отговаря на общите и специални изисквания на нормативните катове, както и в случаите на причиняване на загуби и пропуснати ползи за дружеството или са сериозно засегнати интересите на дружеството.

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

Съгласно чл. 43 от Устава на «ЦКБ Риъл Истейт Фонд» АДСИЦ, 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 от 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.

Съгласно чл. 27, ал. 1 от Устава на "ЦКБ Ригъл Истейт Фонд" АДСИЦ, капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и устава на дружеството.

Съгласно ал. 2 на същия член, капиталът на Дружеството не може да се намалява чрез обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗИПК.

**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 последните 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 Ригъл 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 Ригъл 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.

#### **XIV. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО**

Съветът на директорите "ЦКБ Ригъл Истейт Фонд" АДСИЦ счита, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обособено инвеститорско решение.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Велеслава Георгиева Балтова

Пина Нейчева Нейчева

Вихрен Валентинов Славчев