

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
НА „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ, София**
съгласно чл.100о, ал. 4, т. 2 от ЗППЦК
за периода 01.10.2008 г. – 31.12.2008 г.,

**Важни събития за „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ,
настъпили през четвъртото тримесечие на 2008 г. (01.10.2008 г. –
31.12.2008 г.)**

На 29.12.2008 г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ реализира продажба на цена от 1 250 000 (един милион двеста и петдесет хиляди) евро на свой собствен 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.

На 18.12.2008 г. Съветът на директорите на дружеството прие Проспект за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала на «ЦКБ Риъл Истейт Фонд» АДСИЦ.

На 15.12.2008 г. Съветът на директорите на «ЦКБ Риъл Истейт Фонд» АДСИЦ, на основание чл. 43 от Устава на дружеството и във връзка с чл. 196 от ТЗ и чл. 112б от ЗППЦК, взе решение капиталът на дружеството да се увеличи от 650 000 /шестстотин и петдесет хиляди/ лева на 1 077 193 /един милион седемдесет и седем хиляди сто деветдесет и три/ лева чрез издаване на 427 193 /четиристотин двадесет и седем хиляди сто деветдесет и три/ броя нови безналични обикновени акции с номинална стойност 1 /един/ лев и емисионна стойност от 57 /петдесет и седем/ лева всяка, с обща номинална стойност от 427 193 /четиристотин двадесет и седем хиляди сто деветдесет и три/ и с обща

емисионна стойност от 24 350 001 /двадесет и четири милиона триста и петдесет хиляди и един/ лева.

На 14.10.2008 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписана промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството, като изпълнителният член Вихрен Валентинов Славчев е освободен като член на Съвета и за нов изпълнителен член е избран Миролюб Панчев Иванов.

На 30.10.2008 г. дружеството е представило в БФБ и КФН отчет за третото тримесечие на 2008 г.

Важни събития за „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ, настъпили от началото на финансовата година до края на четвъртото тримесечие на 2008 г. с натрупване

На 29.12.2008 г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ реализира продажба на цена от 1 250 000 (един милион двеста и петдесет хиляди) евро на свой собствен 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.

На 18.12.2008 г. Съветът на директорите на дружеството прие Проспект за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала на «ЦКБ Риъл Истейт Фонд» АДСИЦ.

На 15.12.2008 г. Съветът на директорите на «ЦКБ Риъл Истейт Фонд» АДСИЦ, на основание чл. 43 от Устава на дружеството и във връзка с чл. 196 от ТЗ и чл. 112б от ЗППЦК, взе решение капиталът на дружеството да се увеличи от 650 000 /шестстотин и петдесет хиляди/ лева на 1 077 193 /един милион седемдесет и седем хиляди сто деветдесет и три/ лева чрез издаване на 427 193 /четиристотин двадесет и седем хиляди сто деветдесет и три/ броя нови безналични обикновени акции с номинална стойност 1 /един/ лев и емисионна стойност от 57 /петдесет и седем/ лева всяка, с обща номинална стойност от 427 193 /четиристотин двадесет и седем хиляди сто деветдесет и три/ и с обща

емисионна стойност от 24 350 001 /двадесет и четири милиона триста и петдесет хиляди и един/ лева.

На 14.10.2008 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията е вписана промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството, като изпълнителният член Вихрен Валентинов Славчев е освободен като член на Съвета и за нов изпълнителен член е избран Миролюб Панчев Иванов.

На 30.10.2008 г. дружеството е представило в БФБ и КФН отчет за третото тримесечие на 2008 г.

На 31.07.2008 г. дружеството е представило в БФБ и КФН отчет за второто тримесечие на 2008 г.

На 30.04.2008 г. дружеството е представило в БФБ и КФН отчет за първото тримесечие на 2008 г.

На 02.04.2008 г. дружеството е представило в БФБ и КФН годишен финансов отчет за 2007 г.

На 6 февруари 2008 г. "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ 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. 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.

На 31.07.2008 г. дружеството е представило в БФБ и КФН отчет за второто тримесечие на 2008 г.

3. Влияние на важните събития за „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ, настъпили през третото тримесечие на 2008 г. върху резултатите във финансовия отчет

Важните събития за „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ, настъпили през второто тримесечие на 2008 г., отразени в предходните точки, не са оказали влияние върху резултатите на дружеството във финансовия отчет.

4. Описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправено „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ през останалата част от финансовата година

Инвестирането в акциите на Дружеството, предмет на първично публично предлагане е свързано с висока степен на риск. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация за основните специфични рискове, свързани с дейността на Дружеството, заедно с информацията за рисковете, характерни за предлаганите акции, съдържаща се в Документа за предлаганите ценни книжа, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори.

Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост за дейността на Дружеството към настоящия момент, както и вероятността те да се случат на практика.

Инвестициите на акционерите в дружеството ще бъдат подложени на различни рискове – рискове, специфични за самото Дружество, рискове, типични за сектора, в който то ще действа (недвижимите имоти), както и общи рискове, типични за всички стопански субекти в страната.

Приходите, печалбата и стойността на акциите на Дружеството могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление на своите имоти; икономическия климат в страната и други, които са разгледани детайлно по-долу.

Дружеството няма голям опит в областта на недвижимите имоти. Поради тези причини е възможно Дружеството да не успее да избере качествени имоти в които да инвестира, да инвестира в такива със скрити недостатъци, да не успее да управлява инвестициите си достатъчно ефективно, или по някакви други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. За минимизирането на този риск, Съветът на директорите се задължава да изготви и приеме ефективни вътрешни правила, които да

спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че техните интереси ще бъдат защитени в максимална степен. В допълнение към това Съветът на директорите на Дружеството ще привлече по подходящ начин и задържи необходимия брой професионалисти с познания, име и опит на пазара на недвижими имоти, които да съдействат на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ да се наложи в бранша.

Цените на пазара на недвижими имоти могат да се променят в негативна за Дружеството посока. Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това развитието на пазара на недвижими имоти, включително цените на имотите, цените на наемите и строителството, ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговите ценни книжа.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Дружеството ще реализира значителна част от приходите си от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху неговата рентабилност. Възможно е едно понижение на цените на недвижимите имоти да намали очакваните печалби и да окаже негативно влияние върху размера на цената на акциите му. Направеният от нас анализ на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти ни дава основание да очакваме сравнително малък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време. В периода до и след присъединяването на България към Европейския съюз по-скоро може да се очаква постепенно повишение на цената на недвижимата собственост.

Увеличаване на цените на строителството. Част от набраните от дружеството средства ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради. Затова всяко повишение на цените на проектантските услуги, строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността му. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи посредством провеждането на конкурси при избора на проектанти и изпълнители на проектите или сключването на дългосрочни рамкови договори при предварително договорени цени.

Намаление на нивата на наемите. Движението на наемните равнища ще има определено значение за приходите на Дружеството, тъй като част от тях ще бъде реализирана посредством отдаване под наем на недвижими имоти. Дружеството ще се стреми да намали риска от потенциално намаление на наемните равнища посредством сключването на дългосрочни договори за наем и диверсификация на инвестициите в различни подсектори на пазара.

Възможно е да измине известен период от време между привличането на средства и придобиването на имоти. Дружеството ще инвестира набрания капитал (а впоследствие и голяма част от допълнително привлечените средства) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаването на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот поради липсата на предлагане на подходящи имоти в момента, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат

инвестирани в банкови депозити и държавни ценни книжа. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което може да намали общата рентабилност на Дружеството.

Инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни. За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и пазарните условия. Съществува и рискът Дружеството да не успее да превърне бързо недвижимите си имоти в ликвидни активи, ако възникне спешна нужда за покриване на определено задължение. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в ликвидни инструменти (парични средства в каса и безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове). „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ ще сключи и договори с финансови институции за ползване на краткосрочни кредити и кредитни линии при нужда от ликвидни средства.

Конкуренцията на пазара непрекъснато се засилва. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните година, в сектора навлязоха много нови участници, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това конкуренцията се увеличи значително. Всичко това означава, че в краткосрочен план дружеството може и да не успее да реализира предварително очакваната доходност от инвестициите си, освен ако не успее да открие все още подценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за отрасъла.

Избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения. Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват изгражданите или ремонтираните имоти в рамките на предвидените разходи, с необходимото качество, и особено в рамките на определените срокове. Независимо дали виновно или поради форсмажорни обстоятелства, забавата може да доведе до прекратяване на предварително сключени договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Това може да има отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За намаляването на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти и ще сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения за това бюджет. Освен това с оглед защита интересите на дружеството, в договорите ще се предвиждат клаузи за неустойки при неизпълнение на задължения.

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони. От определящо значение за дохода на неговите акционери е запазването на съществуващата в момента данъчна преференция, предвиждаща освобождаване от облагане с корпоративен данък на печалбата на Дружеството. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и

многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

Възможно е забавяне на икономическия растеж. Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниски доходи за населението и фирмите, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Доколкото между политическите сили има консенсус за следване на политика, която да запази постигнатата макроикономическа стабилност и да ускори икономическия растеж, драстични промени в макропоказателите не могат да се очакват.

Възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени. Политическият риск е свързан с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. Основен приоритет на настоящето коалиционно правителство ще е хармонизирането на българското законодателство с изискванията на ЕС, което означава, че не могат да се очакват значителни промени в неблагоприятна за стопанските субекти и инвеститорите посока. Дори и да се стигне до отлагането на членството на България за 2008г., това едва ли ще има трайни негативни последици за бизнеса, особено ако страната ни се ангажира да приложи на практика всички изисквания на ЕС за промени в законодателството и неговото прилагане.

Дружеството ще е зависимо от наличието на кредити и от лихвените нива. Кредитният риск е свързан с възможността дружеството да се финансира с помощта на заемни средства в кратки срокове и на приемливи лихвени нива. Към настоящия момент е налице значително предлагане на кредити в банковата система, но вследствие на планираното затягане на кредитната политика на банките, това може да се промени. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до увеличение на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на неговата печалба. Следва да се има предвид обаче, че кредитният рейтинг на България и позицията на страната на международните дългови пазари се подобри след успешните емисии еврооблигации и успешната сделка по замяната на български Брейди облигации. В края на октомври 2005 г. една от водещите рейтингови агенции Standard & Poors определи дългосрочен кредитен рейтинг на страната в чуждестранна валута от ВВВ със положителна перспектива, което е инвестиционен кредитен рейтинг. Ефектът от това е, че български компании ще могат да заемат пари при по-ниски лихвени равнища на международните пазари. Освен това, като следствие от присъединяването ни към Европейския съюз и на засилената конкуренция между финансовите институции, в дългосрочен план може да се очаква, че лихвените нива по кредитите у нас постепенно ще се изравняват с тези от евросъюза, което пък ще се отрази благоприятно върху дейността на дружеството по привличане и изплащане на кредити.

Евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на населението и евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на петрола) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната ни към Европейския съюз също да въздейства в посока постепенно изравняване на вътрешните цени с тези на останалите страни-членки. Това ще важи в най-голяма степен за цените на земята и недвижимата собственост, както и на услугите.

Съществува риск от валутни загуби. Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.


При евентуално напускане на някои от ключовите служители на Дружеството, дейността му може да бъде затруднена. Дейността на Дружеството може да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството ще има съвсем ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще бъде осъществявана от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен минимизиран. В допълнение към това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в дейността на Дружеството е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността му.

Други системни рискове. Евентуални бедствия, аварии или терористични актове са фактори, които могат да доведат до значителни загуби. За управлението на тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти.


.....

Миролуб Иванов
Изпълнителен директор




.....

Велислава Балтова
Председател на СД