

Пояснения към финансовия отчет

Обща информация

Дружеството „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ е регистрирано като дружество със специална инвестиционна цел с решение № 1 от 8 ноември 2005 г. по фирмено дело № 12496/2005 г. на СГС. Седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2.

Дружеството ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ има за основна дейност инвестиране на парични 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 цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им. Дейността на дружеството е регулирана от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

Дружеството има едностепенна форма на управление. ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ се управлява и представлява от Съвет на директорите, който към 31.12.2008 г. се състои от трима члена, както следва:

- Велислава Георгиева Балтова – Председател на Съвета на директорите;
- Миролюб Панчев Иванов - 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 Миролюб Иванов, само заедно.

Счетоводна политика и пояснителни бележки

Основа за изготвяне на финансовите отчети

Този съкратен междинен финансов отчет е изготвен в съответствие с Международен стандарт за финансово отчитане (МСФО) 34 Междинни финансови отчети. Той не съдържа цялата информация, която се изисква за изготвяне на пълни годишни финансови отчети, и следва да се чете заедно с годишните финансови отчети на дружеството към 31 декември 2008 г.

Междинните финансови отчети са изготвени в лева, това е и функционалната валута на дружеството.

Основните счетоводни политики на дружеството съответстват на тези, изложени в годишните финансови отчети на дружеството към 31 декември 2008 г.

Финансовият отчет към 31 декември 2008 г. (включително сравнителната информация) е изготвен на база счетоводния принцип за действащо предприятие и е одобрен и приет от Съвета на Директорите на 29.01.09 г..

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Междинните финансови отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО.

Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за доходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Разходите по гаранции се признават и се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход. Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението. Получените дивиденди, с изключение на тези от инвестиции в асоциирани дружества, се признават в момента на тяхното разпределение.

Разходите за оперативна дейност включват : Разходи за правни услуги; Разходи, свързани с такси към Централен депозитар ; Годишна поддържаща такса неоф.пазар-Българска Фондова Борса-София” АД; Такса общ финансов надзор-Комисия за финансов надзор;Разходи, свързани с пазарна оценка и застрахователна премия ; и Разходи за амортизации.

Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити.

	31 декември 2008	31 декември 2007
	'000 лв	'000 лв
Парични средства в банки	3	439
Парични средства в брой	13	-
	16	439

Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.

Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейния метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи.

На 29 декември 2008 г. "ЦКБ Ригъл Истейт Фонд" АДСИЦ продаде на цена от 1 250 000 (един милион двеста и петдесет хиляди) евро 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.

Собствен капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Допълнителният капитал включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесенния капитал, нетно от данъчни облекчения.

Финансовият резултат включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали периоди, посочени в Отчета за доходите.

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 обикновени поименни безналични свободно прехвърляеми акции с номинална стойност в размер на 1 лв. за всяка акция.

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

	31 Декември 2008	2008	31 Декември 2007	2007
	Брой акции	%	Брой акции	%
ЗПАД "Армесц"	150 000	23.08	150 000	23.08
ЦКБ ГАМ	350 000	53.84	350 000	53.84
Техноимпортекспорт АД	150 000	23.08	150 000	23.08
	650 000	100	650 000	100

Премийните резерви в размер на 300 хил. лв. са формирани от превишение на емисионната стойност на издадени от Дружеството акции над номиналната им стойност.

Задължения към персонала и осигурителни институции

	31 декември 2008 '000 лв	31 декември 2007 '000 лв
Задължения за заплати към персонала	36	(35)
Задължения за социални осигуровки	7	(7)
	43	(42)

Задължения към свързани лица

	31 декември 2008 '000 лв	31 декември 2007 '000 лв
ЦКБ ГАМ	2	2
	2	2

Печалба на акция

Основният доход на акция е изчислен като за знаменател е използвана величината – нетна печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба/ загуба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акционерите, е както следва:

	31 декември 2008 '000 лв	30 декември 2007 '000 лв
Нетна печалба за периода	1328	(56)
Среднопретеглен брой акции	650	650
Печалба на акция (лева за акция)	2.04	(0.09)

Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите.
като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на основата на съотношението - собствен капитал към нетен дълг.

Нетният дълг се изчислява като общ дълг, намален с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Стойността на съотношението за представените отчетни периоди е обобщена както следва:

	31 декември 2008 '000 лв	31 декември 2007 '000 лв
Собствен капитал	2278	894
Дълг	47	45
- Пари и парични еквиваленти	(16)	(439)
Нетен дълг	31	(394)
Собствен капитал към нетен дълг	1:0.014	1:(0.44)

Събития, настъпили след датата на баланса

На 28.01.2009 г. Комисията за финансов надзор потвърди проспекта за първично публично предлагане на акции, емитирани от „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ, гр. София, в резултат от увеличаване на капитала на дружеството от 650 000 лв. на 1 077 193 лв. Емисията е в размер на 427 193 броя обикновени акции с номинална стойност от 1 лев и емисионна стойност 57 лева всяка.