

Пояснения

1 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 31.03.2009 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.

2 Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС.

3 Други вземания

	2009	2008
	‘000 лв.	‘000 лв.
Социални осигуровки и други данъци		
Договори за строителство на телекомуникационни системи		
Авансови плащания	2312	2312
Нефинансови активи	2312	2312

4 Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:	4	16
- български лева	4	16
- евро		
- щатски долари		
Краткосрочни депозити		
	4	16

5 Собствен капитал

5.1 Основен / акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 650 000 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1,00 лв за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:	650	650
- в началото на годината		
- издадени през годината		
Записани, неплатени акции	22 827	
Общо акции, оторизирани към 31 декември	23 477	650

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

	2009 Брой акции	2008 %	2008 Брой акции	2007 %
„ЦКБ Груп“ АД	279 250	42,96	350 000	53,84
ЗПАД „Армеец“	150 000	23,08	150 000	23,08
„Техноимпортекспорт“ АД	150 000	23,08	150 000	23,08
Други акционери		10,88		
		100		100

5.2 Премияен резерв

Постъпления, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените през годината акции, са включени в премийния резерв, намалени с регистрационните и други регулаторни такси. Премийния резерв е в размер на 300 000 лева.

5.3 Други резерви

Дружеството няма други резерви.

6 Заеми

6.1 Дългосрочни заеми

Дружеството няма дългосрочни заеми.

6.2 Краткосрочни заеми

Дружеството няма краткосрочни заеми.

7 Търговски задължения

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Грант Торнтон ООД - одитор		6
Биохим АД	1	1
Други		1
	<u>1</u>	<u>8</u>

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в баланса, отразяват тяхната справедлива стойност.

8 Персонал

8.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

2009	2008
------	------

	‘000 лв.	‘000 лв.
Разходи за заплати	1	1
Разходи за социални осигуровки		1
Провизии за пенсиониране – краткосрочна част	1	2
	<hr/>	<hr/>

8.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

Задълженията към персонала за пенсии, заплати и неизползвани отпуски, включени в Баланса, се състоят от следните суми:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Задължения за заплати		1
Задължения за осигуровки		
Провизии за пенсиониране – краткосрочна част		
Задължения по неизползвани отпуски		
Задължения към персонала и осигурителни институции		<hr/> 1 <hr/>

Текущата част от задълженията към персонала представляват задължения към настоящи и бивши служители на Дружеството, които следва да бъдат уредени през 2008 г. Тези задължения са възникнали главно във връзка с натрупани неизползвани отпуски към датата на Баланса и пенсионни плащания. Тъй като нито един служител няма право на по-ранно пенсиониране, останалата част от пенсионните задължения се считат за дългосрочни.

9 Приходи

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Приходи от продажба на стоки		
Приходи от предоставяне на услуги		
Други приходи		42
		<hr/> 42 <hr/>

10 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Разходи за реклама		
Правни разходи		6
Независим финансов одит		
Възнаграждение обслужващо дружество	3	40
Други	<u>3</u>	<u>46</u>

11 Печалба от продажба на нетекущи активи

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Приходи от продажба		2445
Балансова стойност на продадените нетекущи активи		1000
Печалба от продажба на нетекущи активи		<u>1445</u>

12 Финансови разходи и финансови приходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Разходи за лихви по финансов лизинг		
Разходи за лихви по заеми, отчитани по амортизирана стойност		
Общо разходи за лихви по финансови инструменти, изчислени по метода на ефективния лихвен процент, които не са отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Загуби от задължения в чужда валута, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Загуби от преоценка по справедлива стойност на форуърдни валутни договори държани за продажба		
Загуби от финансови инструменти на разположение за продажба, извадени от собствения капитал и признати в печалбата или загубата за годината		
Обезценка на инвестиции на разположение за продажба в ХУ АД		
Други		1
Финансови разходи		<u>1</u>

Загубите от задължения в чужда валута, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, отразява лихвени плащания по заеми.

Финансовите приходи за представените отчетни периоди може да се анализират както следва:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Приходи от лихви от пари и парични еквиваленти		
Приходи от лихви от финансови активи, отчитани по амортизирана стойност и финансови активи на разположение за продажба		
Общо приходи от лихви от финансови активи, които не са отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Приходи от дивиденди от ХУ АД., отчитано на разположение за продажба		
Приходи от дивиденди от публично търгувани ценни книжа на разположение за продажба		
Печалба от преоценка по справедлива стойност на форуърдни договори държани за търгуване		
Печалби от финансови инструменти на разположение за продажба, извадени от собствения капитал и признати в печалбата или загубата за годината		
Печалба от задължения в чужда валута, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата		
Приходи от лихви от обезценени финансови активи		
Други		
Финансови приходи	0	

13 Доход на акция

Основният доход на акция е изчислен като за числител е използвана нетната печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

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

	2009	2008
Печалба/ загуба, подлежаща на разпределение (в лева)	(4)	1353
Среднопретеглен брой акции	650	650
Основен доход на акция (лева за акция)	(0,01)	2,08

Тъй като разпределението на дивиденди от Дружеството става след решение на Общото събрание на акционерите, не е признато задължение за плащане на дивиденди през 2008 г. във финансовите отчети. Не се очаква да възникнат никакви данъчни последици от тази транзакция за Дружеството.

14 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 коригиран капитал към нетен дълг.

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

Дружеството няма нетен дълг.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

15 Събития след датата на баланса

На 15 април 2009 г. Съветът на директорите на ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД АДСИЦ, гр. София, реши, че на основание чл. 84, ал. 1 от ЗППЦК, дружеството удължава срока на подписката за публично предлагане на 427 193 обикновени акции, с емисионна стойност 57 лева всяка, със 60 /шестдесет дни/ или до 15 юни 2009 г. включително, който ден ще се смята за последен ден от подписката.