

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 30.06.2009 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 **Предоставени аванси**

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Предплатени такси	3	3

4 Вземания от свързани лица

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Предоставени аванси Химимпорт АД	2309 2309	2309 2309

5 Други вземания

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Авансови плащания Велграф Асет Мениджмънт	9745 9745	

6 Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:	14 606	16
- български лева	14 606	16
- евро		
- щатски долари		
Краткосрочни депозити	14 606	16

7 Собствен капитал

7.1 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:	1 077	650
- в началото на годината	650	
- издадени през годината	427	
Общо акции, оторизирани към 31 декември	<u>1 077</u>	<u>650</u>

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

	2009	2009	2008	2008
	Брой акции	%	Брой акции	%
„ЦКБ Груп” ЕАД	482 561	44.80	350 000	53,84
ЗПАД „Армеец”	248 583	23.08	150 000	23,08
„Техноимпортекспорт” АД	248 583	<u>23.08</u>	150 000	<u>23,08</u>
Други акционери	97 466	<u>9.04</u>		
		<u>100</u>		<u>100</u>

7.2 Премия резерв

Постъпления, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените през годината акции, са включени в премиения резерв, намалени с регистрационните и други регулаторни такси. Премияния резерв е в размер на 24 222 808,00 лева.

7.3 Други резерви

Дружеството няма други резерви.

8 Заеми

8.1 Дългосрочни заеми

Дружеството няма дългосрочни заеми.

8.2 Краткосрочни заеми

Дружеството няма краткосрочни заеми.

9 Търговски задължения

	2009	2008
	'000 лв.	'000 лв.
Грант Торнтон ООД - одитори	5	6

Биохим АД	1	1
Бранд Ню Айдиъс ЕООД	1	
ЦКБ АД- по договор за обслужване увеличението на капитала	25	
Други		1
	<u>32</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.

10 Краткосрочни задължения към свързани лица

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
ЦКБ Груп ЕАД	2	2
	<u>2</u>	<u>2</u>

11 Персонал

11.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Разходи за заплати	2	1
Разходи за социални осигуровки		1
Провизии за пенсиониране – краткосрочна част		
	<u>2</u>	<u>2</u>

11.2 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		
Задължения за осигуровки		1
Провизии за пенсиониране – краткосрочна част		
Задължения по неизползвани отпуски		
		<u>1</u>

Задължения към персонала и осигурителни институции 1

12 Приходи

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

13 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2009 ‘000 лв.	2008 ‘000 лв.
Изготвяне на интернет страница	1	
Правни разходи		
Независим финансов одит	5	6
Българска фондова борса	1	
Централен депозитар	2	
Разходи за увеличение на капитала	24	
Други	3	40
	<u>36</u>	<u>46</u>

14 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>

15 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 преценка 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		
Финансови разходи		
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 преценка 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	

16 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:

	30.06.2009	30.06.2008
Печалба/ загуба, подлежаща на разпределение (в лева)	(38)	(11)
Среднопретеглен брой акции	1 077	650
Основен доход на акция (лева за акция)	(0,04)	(0.02)

17 Събития след датата на баланса

На основание заявление вх. № РГ-05-1235/8 от 25.06.2009 г. Комисията за финансов надзор се е произнесла с Решение № 647-Е от 15.07.2009 г. за вписване на емисия в размер на 427 193 броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на дружеството, с номинална стойност 1 лев, ISIN код BG 1100120051, издадена в резултат на увеличение на капитала на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ по реда на чл. 78, ал. 1 от ЦППЦК, от 650 000 лева на 1 077 193 лева, в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН, воден от КФН, с цел търговия на регулиран пазар на ценни книжа. Съгласно Протокол № 27/24.07.2009 г. от проведено заседание на Съвета на директорите на “БФБ-София” АД последващата емисия акции е допусната до търговия на Пазара на дружества със специална инвестиционна цел – дата на въвеждане за търговия: 03.08.2009 г.

На 06.07.2009 г. “Велграф Асет Мениджмънт” ЕАД и “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ се споразумяха с Анекс към Предварителния договор от 26.06.2009 г., че “Велграф Асет Мениджмънт” ЕАД, поради взето от едноличния собственик на капитала на дружеството решение за сливане със “Слънчеви лъчи Актив” ЕООД и “Имоти наеми и обслужване” ЕООД, ще се ползва от установеното в Раздел 9 от Предварителния договор условие за отказ от сключване на окончателни договори по отношение на 7 /седем/ от горепосочените недвижими имоти, ще преведе обратно на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ заплатената цена и ще сключи в срок от 14 /четирнадесет/ работни дни окончателен договор с “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ на цена в размер на 900 000 лв. /деветстотин хиляди лева/ за недвижимия имот по т. 2.1. б. „З” от Предварителния договор между страните.

На 07.07.2009 г. “Велграф Асет Мениджмънт” ЕАД възстанови на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ заплатената по Предварителния договор от 26.06.2009 г. цена.

На 21.07.2009 г. между “Велграф Асет Мениджмънт” ЕАД и “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ се сключи Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот акт № 67, том I, рег. № 2998, дело 66 от 2009 г, съгласно който “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ придоби на цена 900 000 хил. лв. /деветстотин хиляди лева/ следния недвижим имот: Недвижим имот, находящ се в град София, местност “България – Мотописта”, ул. “Родопски извор” № 42, представляващ ОФИС, заемащ целия първи етаж от едноетажна “ОФИС СГРАДА С ГАРАЖИ”, находяща се в гр. София, местността “България – Мотописта”, със застроена площ от 344 /триста четридесет и четири/ кв.м., състоящ се от външна стълба, входно преддверие, портиерна, разпределителен вестибюл с емпоре, заседателна зала, кабинет за секретариат, два работни кабинета, кабинет с разпределително помещение към персонален санитарен възел и помещение за архив, коридор, две стаи – канцеларии, бюфет и две тоалетни, заедно с 56,388 /петдесет и шест цяло и триста осемдесет и осем хилядни/ идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху земята и ГАРАЖ № 12 /дванадесет/ в същата сграда, с площ от 40,38 /четридесет цяло и тридесет и осем стотни/ кв.м. при съседни: от изток – гаражи №№ 4 и 5, от запад – гаражи № № 6 и 7, от север – двор, от юг – гараж № 11, заедно с 6,611 /шест цяло и шестстотин и единадесет хилядни/ идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху земята, съставляващ част от парцел XV – 397а /петнадесет за имот триста деветдесет и седем “а”/, от кв. 288а /двеста осемдесет и осем “а”/, по плана на гр. София, местност “България – Мотописта”, целият с площ от 3 333 /три хиляди триста тридесет и три/ кв.м., при съседни на същия: от изток – ул. “Родопски извор”, от запад – ул. “Топли дол”, от север – парцели 397 и 1250 и от юг – парцели 388, 291а и 392.

На 07.07.2009 г. “СПАРГ” ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията под ЕИК 124040869, учреди ограничено вещно право на ползване в полза на «ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД» АДСИЦ, рег. по ф.д. № 12496/2005 г. на Софийски градски съд, ЕИК 131550406, върху следните недвижими имоти: изцяло реновирани седем етажа от осеметажна административна (офис) сграда, с надстроен осми етаж с отделно разрешение за ползване. Учредяването на ограничено вещно право на ползване върху горепосочената сграда е част от стратегията на «ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД» АДСИЦ, заложена в Проспекта за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала на дружеството от 2009 г., а именно отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите. За учреденото вещното право на ползване върху описаните по-горе недвижими имоти «ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД» АДСИЦ ще заплаща на учредителя „СПАРГ ” ЕООД - гр. Добрич цена в размер на равни месечни вноски от по 17 500 евро /седемнадесет хиляди и петстотин евро/, за срок 180 месеца, считано от 07.07.2009 г.