

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 31.12.2009 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 Нетекущи активи

	31.12.2009	31.12.2008
	‘000 лв.	‘000 лв.
Недвижим имот, гр. София – офис сграда с гаражи	900	
Учредено вещно право на ползване в/у недвижим имот за срок от 15 год. наолящ се в гр. Добрич	6 161	
Недвижим имот, гр. Русе – къща паметник на културата	2 000	
	9 061	

4 Предоставени аванси

	31.12.2009 ‘000 лв.	31.12.2008 ‘000 лв.
Предплатени такси	0	3
Общо	0	3

5 Вземания от свързани лица

	31.12.2009 ‘000 лв.	31.12.2008 ‘000 лв.
Предоставени аванси		
Химимпорт АД	23 700	2309
Начислена лихва по забава на договор с Химимпорт АД	195	
	23 895	2309

6 Други вземания

	31.12.2009 ‘000 лв.	31.12.2008 ‘000 лв.
Начислени лихви по забава на договор с Павлекс ООД	17	
	<u>17</u>	

7 Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	31.12.2009 ‘000 лв.	31.12.2008 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:	5	16
- български лева	5	16
- евро		
- щатски долари		
Краткосрочни депозити		
	<u>5</u>	<u>16</u>

8 Собствен капитал

8.1 Основен / акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 077 193 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.

	31.12.2009 ‘000 лв.	31.12.2008 ‘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	1 077	650

Списъкът на акционерите на Дружеството е представен както следва:

	31.12.2009	2009	31.12.2008	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	23.08	150 000	23,08
Други акционери	97 466	9.04		
	<u>100</u>			<u>100</u>

8.2 Премияен резерв

Постъпления, получени като разлика между емисионната и 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 24 222 808,00 лева.

8.3 Други резерви

Дружеството има резерви в размер на 66 680,02 лева, от разпределяне на финансов резултат от минали години.

9 Нетекущи пасиви

	31.12.2009 '000 лв.	31.12.2008 '000 лв.
Спарг ЕООД	5 956	
	<u>5 956</u>	

10 Търговски задължения

	31.12.2009 '000 лв.	31.12.2008 '000 лв.
Грант Торнтон ООД - одитори		6
Биохим АД		<u>1</u>
Спарг ЕООД	<u>205</u>	
Други	<u>1</u>	<u>1</u>
	<u>206</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.

11 Краткосрочни задължения към свързани лица

	31.12.2009 '000 лв.	31.12.2008 '000 лв.
ЦКБ Груп ЕАД	<u>2</u>	<u>2</u>
Акционери за разпределение на дивиденди	<u>1 300</u>	
	<u>1 302</u>	<u>2</u>

12 Персонал

12.1 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Разходи за заплати	4	1
Разходи за социални осигуровки		1

Провизии за пенсиониране – краткосрочна част

4	2
---	---

12.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

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

	31.12.2009 ‘000 лв.	31.12.2008 ‘000 лв.
Задължения за заплати		1
Задължения за осигуровки		
Провизии за пенсиониране – краткосрочна част		
Задължения по неизползвани отпуски		
Задължения към персонала и осигурителни институции	<u>1</u>	<u>1</u>

13 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2009 ‘000 лв.	31.12.2008 ‘000 лв.
Изготвяне на интернет страница	1	
Нотариални такси	2	
Независим финансов одит	5	
Българска фондова борса	1	
Централен депозитар	2	
Разходи, свързани с увеличение на капитала	24	
Други	4	
КФН	<u>2</u>	
Пазарна оценка	<u>5</u>	
	<u>46</u>	

14 Други разходи

	31.12.2009 ‘000 лв.	31.12.2008 ‘000 лв.
Държавни такси и данъци за сделки с недвижими имоти	<u>22</u>	
Други	<u>3</u>	
	<u>25</u>	

15 Финансови разходи и финансови приходи

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

	31.12.2009 ‘000 лв.	30.12.2008 ‘000 лв.
Разходи от преоценка на валутни позиции		
Банкови такси		
Разходи от операции с финансови активи		
Други разходи		
Разходи за лихви		(1)
Приходи от операции с финансови активи		
Други финансови приходи		
Приходи от преоценка на валутни позиции		
Приходи от лихви	222	
	<u>222</u>	<u>(1)</u>

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:

	31.12.2009	31.12.2008
Печалба/ загуба, подлежаща на разпределение (в лева)	147	1328
Среднопретеглен брой акции	1 077	650
Основен доход на акция (лева за акция)	0,14	2,04

17 Събития след датата на баланса