

Пояснения към финансовия отчет

1 Обща информация

Дружеството „ЦКБ РИЪА 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 РИЪА 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 РИЪА ИСТЕЙТ ФОНД“ АДСИЦ се управлява и представлява от Съвет на директорите, който към 31.12.2007 г. се състои от трима члена, както следва:

- Велислава Георгиева Балтова – Председател на Съвета на директорите;
- Вихрен Валентинов Славчев - 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 Вихрен Славчев, само заедно.

Финансовият отчет към 31 декември 2007 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2006 г.) е одобрен и приет от Съвета на Директорите на 7 март 2008 г.

2 Основа за изготвяне на финансовите отчети

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по Международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от ЕС.

Всички суми във финансовия отчет за 2007 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2006 г.) са представени в хиляди лева ('000 лв).

3 Промени в счетоводната политика

3.1 Общи положения

Дружеството е приело да прилага МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване през 2007 г.

Други стандарти или разяснения, валидни за отчети, изготвени съобразно изискванията на МСФО, не са влезли в сила през текущата финансова година. Значителните ефекти в текущия, миналите или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на гореспоменатия стандарт по отношение на представяне, признаване и оценка на сумите, са представени в следващите пояснителни бележки. Преглед на стандартите и разясненията, приложими задължително за Дружеството в бъдещи периоди, са представени в Пояснение 3.4.

3.2 Промени в МСС 1 Представяне на финансовите отчети

В съответствие с промените в МСС 1 Дружеството сега оповестява основните цели на мениджмънта, политиките и процедурите за управление на капитала във всеки годишен финансов отчет. Необходимите оповестявания във връзка с тази промяна в МСС 1 са направени в Пояснение 15.

3.3 Прилагане на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване

Прилагането на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване е задължително за отчетни периоди, започващи от 1 януари 2007 г. или от по-късна дата. Новият стандарт замества и променя изискванията за оповестяване според МСС 32 Финансови инструменти: Представяне и оповестяване от Дружеството във финансовите отчети. Всички оповестявания, свързани с финансови инструменти, включително сравнителната информация, са актуализирани и отразяват новите изисквания. Поспециално финансовите отчети на Дружеството включват следната информация:

- Анализ на чувствителността, отразяващ излагането на пазарен риск на финансовите инструменти на Дружеството, и
- Анализ на надежните за финансови задължения, показващ оставащите по договорите надежи,

като и двата анализа се изготвят към датата на баланса. Прилагането за първи път на МСФО 7 не е довело до корекции на парични потоци, нетните приходи или балансови позиции от предходни периоди.

3.4 Стандарти и разяснения, които не се прилагат от Дружеството

Следните нови стандарти и разяснения, които предстои да станат задължителни, не са приложени във финансовите отчети на Дружеството за 2007 г.

Стандарт или разяснение	В сила за отчетни периоди започващи на или след
МСФО 8 Оперативни сегменти	1 януари 2009 г.
МСС 23 Разходи по заеми (променен 2007)	1 януари 2009 г.
КРМСФО 11 МСФО 2 Транзакции с групови и собствени акции	1 март 2007 г.
КРМСФО 12 Споразумение за концесионна услуга	1 януари 2008 г.
КРМСФО 13 Програми лоялни клиенти	1 юли 2008 г.
КРМСФО 14 МСС 19 Таван на активите за дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие	1 януари 2008 г.

Базирайки се на прилаганите счетоводни политики, ръководството на Дружеството не очаква значително отражение върху финансовите отчети на Дружеството след влизането в сила на разясненията.

Дружеството не възнамерява да прилага тези промени от по-ранна дата.

4 Счетоводна политика

4.1 Общи положения

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

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2 Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си ("функционална валута"). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лев (лв). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за доходите.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1 евро = 1.95583 лв.

4.3 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 работи, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

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.

Всички разходи по заеми се отразяват в момента на възникването им.

4.4 Обезценка на активите на Дружеството

При изчисляване на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

Когато възстановимата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, е по-ниска от съответната балансова стойност, последната следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, са пряко свързани с последния одобрен прогнозен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост, за да бъде изключено влиянието на бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активите. Дисконтовите фактори се определят по отделно за всяка една единица, генерираща парични потоци, и отразяват рисковия профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица в следния ред: първо върху положителната репутация, отнасяща се за единицата и след това върху останалите активи, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички други активи на Дружеството ръководството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Призната в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.5 Пари и парични еквиваленти

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

4.6 Финансови активи

Финансовите активи включват вземания по предплатени аванси

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от цeтa, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в Отчета за доходите или директно в собствения капитал на Дружеството.

При първоначално признаване на финансов актив Дружеството го оценява по справедливата стойност. Разходите по сделката, които могат да бъдат отнесени директно към придобиването или издаването на финансовия актив, се отнасят към стойността на финансовия актив или пасив, с изключение на финансовите активи или пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци, или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определят дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Лихвените плащания и други парични потоци, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в Отчета за доходите при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

Заеми и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Заемите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в Отчета за доходите за текущия период. По-голямата част от търговските и други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на баланса или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът

няма да изпъвани задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно неплатени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група.

4.7 Собствен капитал и плащания на дивиденди

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 непокрилти загуби от минали периоди, посочени в Отчета за доходите.

4.8 Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсация с акции, или с дялове от собствения капитал.

Дружеството не отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наестите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

4.9 Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Събрание на акционерите.

5 Предоставени аванси

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
Прима Хим ЕООД	500	500
	500	500

Дружеството има вземания по предоставени аванси във връзка с покупко-продажбата на недвижим имот по предварителен договор от 7 август 2006 г.

Възрастовата структура на необезценените финансови активи е следната:

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
Между 3 и 6 месеца	-	500
Над 1 година	500	-
	500	500

На 1 февруари 2008 г., между "Прима Хим" ЕООД и "ЦКБ Рибъл Истейт Фонд" АДСИЦ беше сключено споразумение, с което по желание на "ЦКБ Рибъл Истейт Фонд" АДСИЦ горепосоченият Предварителен договор и анексите към него са прекратени. Съгласно споразумението, продавачът "Прима Хим" ЕООД върна на "ЦКБ Рибъл Истейт Фонд" АДСИЦ предоставения му по Предварителния договор задатък от 500 000 лева.

6 Парични средства

Паричните средства включват следните компоненти:

	2007	2006
	'000 лв	'000 лв
Парични средства в банки	439	450
	439	450

7 Собствен капитал

7.1 Акционерен капитал

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

	2007	2006
	'000 лв	'000 лв
Издадени и напълно платени акции:	650	650
- в началото на годината	650	500
- издадени през годината	-	150
Акции, издадени и напълно платени към 31 декември	650	650

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен както следва:

	2007	2007	2006	2006
	Брой акции	%	Брой акции	%
ЗПАД "Армеец"	150 000	23.08	150 000	23.08
ЦКБ ГАМ	350 000	53.84	350 000	53.84
Химимпорт АД	150 000	23.08	-	-
ЦКБ АД	-	-	150 000	23.08
	650 000	100	650 000	100

7.2 Премияен резерв

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

8 Търговски задължения

	2007 ‘000 лв	2006 ‘000 лв
Биохим АД	1	1
	1	1

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.

9 Персонал

9.1 Разходи за персонала

	2007 ‘000 лв	2006 ‘000 лв
Разходи за заплати	(20)	(16)
Разходи за социални осигуровки	(4)	(3)
Разходи за персонал	(24)	(19)

9.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

	2007 ‘000 лв	2006 ‘000 лв
Задължения за заплати към персонала	(35)	(16)
Задължения за социални осигуровки	(7)	(3)
	(42)	(19)

С Протокол 3-1/23.01.2006 г. Борда на директорите на дружеството е взел решение, че поради лошото финансово състояние на дружеството, дължимите заплати и осигурителни вноски за 2006 и 2007 година няма да бъдат изплащани текущо.

10 Задължения към свързани лица

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
ЦКБ ГАМ	2	2
	2	2

11 Приходи от лихви

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
Приходи от лихви, свързани с:		
Разплащателни сметки	1	-
Приходи от лихви	1	-

12 Други финансови разходи, нетно

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
Други финансови разходи	-	(2)
	-	(2)

13 Загуба на акция

Основният доход на акция е изчислен като за знаменателя 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 подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акционерите, е както следва:

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
Нетна загуба	(56)	(22)
Среднопретеглен брой акции	650	650
Загуба на акция (лева за акция)	(0.09)	(0.03)

14 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Вследствие на използването на финансови инструменти Дружеството е изложено на пазарен риск и по-конкретно на риск от промени във валутния курс, лихвен риск, както и риск от промяната на конкретни цени, което се дължи на оперативната и инвестиционната дейност на Дружеството. Управлението на риска на Дружеството се осъществява от централната администрация на Дружеството в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали излагането си на риск.

Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството, са изброени по-долу. За повече информация относно финансовите активи и пасиви по категории на Дружеството вижте Пояснение 14.5.

14.1 Валутен риск

Дружеството осъществява своите сделки в български лева. Всички финансови инструменти на Дружеството са леноминирани в евро или лева. От 01.07.1997 г. левът е фиксиран в съответствие със Закона за БНБ към германската марка в съотношение BGN 1:DEM 1, а с въвеждането на еврото като официална валута на Европейския съюз - еврото в съотношение BGN 1.95583:EUR 1. Поради тази причина, Дружеството не е изложено на съществен валутен риск.

14.2 Лихвен риск

Дружеството не използва привлечен капитал под формата на банкови или други заеми, кредити, овърдрафти и други подобни финансирання, които да са обвързани с лихвени нива.

Поради тази причина Дружеството не е изложено на съществен лихвен риск.

14.3 Кредитен риск

Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати към датата на Баланса, както е посочено по-долу:

	2007 ‘000 лв	2006 ‘000 лв
Пари и парични средства	439	450
Предоставени аванси	500	500
	939	950

Дружеството редовно следва за неизпълнение на задълженията на клиентите и на други контрагенти към Дружеството, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Когато разходите не са прекалено високи, се набавят и използват данни за кредитен рейтинг от външни източници и/или отчети на клиентите и други контрагенти. Политика на Дружеството е да извършва трансакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг.

Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезпечавани през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка, включително и тези, които са с настъпнал падеж.

Кредитният риск относно парични средства се счита за несъществен, тъй като контрагентите са банки с добра репутация и висока външна оценка на кредитния рейтинг.

14.4 Ликвиден риск

Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства като внимателно следва изходящите парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди - ежеседмично и ежеседмично, както и на базата на 30-дневни прогнози. Нуждите от ликвидни средства в дългосрочен план - за периоди от 180 и 360 дни, се определят месечно.

Към 31 декември 2007 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2007 г.	Краткосрочни До 1 година '000 лв
Задължения към доставчици	1
Задължения към свързани лица	2
	3

Към 31 декември 2006 г. падежите на договорните задължения на Дружеството са обобщени както следва:

31 декември 2006 г.	Краткосрочни До 1 година '000 лв
Задължения към доставчици	1
Задължения към свързани лица	2
	3

Стойностите, оповестени в този анализ на падежите на задълженията, представляват недисконтираните парични потоци по договорите, които могат да се различават от балансовите стойности на задълженията.

14.5 Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да представени в следните категории:

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
Краткотрайни активи		
Предоставени аванси	500	500
Пари и парични средства	439	450
Краткосрочни пасиви		
Търговски задължения:	1	1
Задължения към свързани лица	2	2

15 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 собствения 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:

	2007 '000 лв	2006 '000 лв
Собствен капитал	894	928
Дълг	45	22
- Пари и парични еквиваленти	(439)	(450)
Нетен дълг	(394)	(428)
Собствен капитал към нетен дълг	1:(0.44)	1:(0.46)

Към датата на годишния финансов отчет за 2007 г., паричните средства превишават задълженията на Дружеството с 394 хиляди лева.

16 Събития след датата на баланса

На заседание на Съвета на директорите, проведено на 1 февруари 2008 г. беше взето решение за прекратяване на Предварителния договор за покупко-продажба на недвижим имот, сключен между "Прима Хим" ЕООД и "ЦКБ Рибла Истейт Фонд" АДСИЦ на 7 август 2006 г. и всички анекси към него. На 1 февруари 2008 г., между "Прима Хим" ЕООД и "ЦКБ Рибла Истейт Фонд" АДСИЦ беше сключено споразумение, с което по желание на "ЦКБ Рибла Истейт Фонд" АДСИЦ горепосоченият Предварителен договор и анексите към него са прекратени. Съгласно споразумението, продавачът "Прима Хим" ЕООД върна на "ЦКБ Рибла Истейт Фонд" АДСИЦ предоставения му по Предварителния договор задатък от 500 000 лева.

На 6 февруари 2008 г. "ЦКБ РИТЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ придоби на цена от 1 000 000 (едни милион) лева поземеен имот.

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на съставяне на баланса и датата на одобрението от Съвета на директорите за публикуването на финансовия отчет, 7 март 2008 г.