

Годишен доклад за дейността
Доклад на независимия одитор
Финансов отчет

ЦКБ Риъл Истейт Фонд АД СИЦ

31 декември 2011 г.

Съдържание

Страница

Годишен доклад за дейността	-
Доклад на независимия одитор	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за всеобхватния доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Пояснения към финансовия отчет	6

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ ЗА ФИНАНСОВАТА 2011 г.

Настоящият Доклад за дейността на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за финансовата 2011 г. (наричан по-нататък “Доклада”) е изготвен от членовете на Съвета на директорите на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ в съответствие с разпоредбите на чл. 33 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Приложение № 10 към чл. 32, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.

През изминалата 2011 г. “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ развиваше дейността си съгласно действащата нормативната уредба, своя Устав, Правилата за работата на Съвета на директорите и приетата от дружеството Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

Предметът на дейност на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е 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. Дружеството използва за финансиране на своите инвестиции средствата от внесения при регистрацията капитал, както и средствата, набрани при първоначалното и при последващото увеличение на капитала.

През тази шеста година от съществуването и лицензирането му Дружеството отчита счетоводна загуба от 165 хил. лв., която се дължи на факта, че през изминалата 2011 г., в условията на икономическа криза, се наблюдава тенденция на понижаване на цените на недвижимите имоти. Понижиха се и цените на придобитите имоти от „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, в резултат на което дружеството отчита загуба от дейността си.

Настъпилите през 2011 г. обстоятелства, които ръководството на Дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават акции на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, са разкрити пред инвестиционната общност по начините, предвидени в ЗППЦК и аковете по прилагането му.

I. ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО.

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е учредено на 26.10.2005 г., и е вписано с Решение № 1 от 08.11.2005 г. на Софийски градски съд в Регистъра за търговските дружества по ф.д. 12496/2005 г., парт. № 98586, том 1316, рег. I, стр. 41. Дружеството е получило лиценз от Комисията за финансов надзор с Решение № 15-ДСИЦ от 16 януари 2006 г. Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията, с ЕИК по БУЛСТАТ 131550406.

Към датата на изготвяне на настоящия Доклад Дружеството не е променяло наименованието си.

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е със седалище, адрес на управление: гр. София, район “Средец”, ул. “Стефан Караджа” № 2, телефон: +359 (2) 932-71-10, факс +359 (2) 981 74 21, лице за контакт: Веселин Митев – Директор за връзки с инвеститорите.

Обслужващо дружество на “ЦКБ Риъл Истейт” АДСИЦ е “ЦКБ Груп” ЕАД, със седалище и адрес на управление в гр. София, район “Средец”, ул. “Стефан Караджа” № 2.

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е публично дружество по смисъла на ЗППЦК и акциите му се търгуват на “Българска Фондова Борса – София” АД. Борсовият код на дружеството е 5CK/CCBRE.

Структура на капитала

В таблицата по-долу са представени акционерите, притежаващи пряко над 5 на сто от правата на глас в общото събрание на Дружеството. Няма акционери, притежаващи непряко 5 или повече на сто от правата на глас в общото събрание на Дружеството.

	31.12.2011 г.	
	Брой акции	%
„ЦКБ Груп” АД	473 936	44,00
ЗПАД Армеец	248 583	23,08
„Техноимпортекспорт” АД	247 149	22,94
Други юридически лица	107 525	9,98
Общо:	1 077 193	100,00

На Съвета на директорите на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

Вид и клас на предлаганите акции

Към 31.12.2011 г. дружеството е с регистриран капитал в размер на 1 077 193 (един милион седемдесет и седем хиляди сто деветдесет и три) лева, разпределен в 1 077 193 броя обикновени, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

Всички издадени от Дружеството акции са от един и същи клас и дават еднакви права на притежателите си. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Редът за упражняване на правата по акциите се определя от разпоредбите на ЗППЦК, Търговския закон и другите приложими нормативни актове.

Не съществуват ограничения по отношение на прехвърлянето на акциите, нито по отношение на притежаването на акции. За притежаване на акции на дружеството не е необходимо получаване на каквото и да е одобрение от дружеството или друг акционер.

Не съществуват акционери със специални контролни права.

Служителите в "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ и членовете на Съвета на директорите не притежават емитирани от Дружеството акции.

Управление на дружеството

"ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ е с едностепенна система на управление. През изтеклата 2011 г. не са извършвани персонални промени в състава на Съвета на директорите на дружеството.

Към 31.12.2011 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

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

Икономическа група

"ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ не притежава участия в дъщерни дружества. През 2011 г. не са настъпили промени в икономическата група на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО

1. Основна дейност

Предметът на дейност на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ е 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 цял предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг, аренда и/или продажбата им.

Дружеството не може да извършва други търговски сделки извън посочените в предходното изречение и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦ.

Инвестиционните цели на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ са обусловени от характера на Дружеството и установената стратегия за разгръщане на дейността му съобразно приетите инвестиционна програма и устав. Приоритет на Дружеството е нарастването на стойността и пазарната цена на акциите му и увеличаване размера на ивидентите, изплащани на акционерите, при запазване и увеличаване на стойността на собствения капитал и при съблюдаване на посочените по-долу ограничения.

Дружеството се стреми към диверсификация на портфейла от недвижими имоти и получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни, лизингови и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

В устава на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ са предвидени възможности за инвестиране на свободните парични средства на Дружеството:

- в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и/или в банкови депозити – без ограничение;
- в ипотечни облигации – до 10 на сто от активите;
- в други активи, при положение че това е допустимо от закона.

Дружеството може да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващото дружество.

Към 31.12.2011 г. "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ не е инвестирало свободни парични средства в посочените по-горе финансови инструменти и не е инвестирало в обслужващото дружество.

"ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ може да инвестира в следните недвижими имоти:

- | | | |
|----------------------|---|---------------------|
| • жилищни имоти | - | до 80% от активите; |
| • офисни имоти | - | до 60% от активите; |
| • търговски имоти | - | до 30% от активите; |
| • индустриални имоти | - | до 30% от активите; |
| • парцели | - | до 70% от активите; |
| • земеделски земи | - | до 40% от активите. |

При придобиване на активи от конкретен целеви пазарен сегмент „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ спазва следните изисквания:

- приемлива първоначална инвестиция – при придобиване на имот първоначалната стойност трябва да е близка или по-ниска от пазарната цена на сходни активи;
- възможности за генериране на бъдещ доход – придобиваните имоти ще се оценяват и според перспективите за последваща препродажба или отдаване под наем;
- географско разположение – при подбора на недвижими имоти Дружеството ще отчита и благоприятното им географско разположение, като приоритет ще бъде отдаван на тези в големите градове и курортите.

Дружеството се подчинява на законовите ограничения за инвестиране, регламентирани от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, а именно:

- дружеството не може да придобива право на собственост и други ограничени вещни права върху недвижими имоти, намиращи се извън територията на Република България;
- дружеството не може да придобива недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Уставът на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ допуска Дружеството да придобива нови недвижими имоти (активи за секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, както и приетата от Комисията за финансов надзор, на основание чл. 9, ал. 1 от ЗКФН, практика относно ползването на кредити от дружества със специална инвестиционна цел, усвояването и погасяването им.

2. За периода 01.01.2011 г. – 31.12.2011 г. “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е сключило следните договори за покупко-продажба на недвижими имоти:

На 28.02.2011 г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, в качеството му на собственик на 14,5833% идеални части от недвижим имот, представляващ ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с планоснимачен номер: 1418, находящ се в гр. София, СОр, Район Сердика, планоснимачен район/ Индустриална зона, Военна рампа, Изток – Запад /П-66/, целият с площ съгласно скица (кадастрална скица, издадена от Столична община, Дирекция “Софийски кадастр” на 02.12.2008 г.) от 18 884 кв.м. /осемнадесет хиляди осемстотин осемдесет и четири кв.м./, при съсед: ул. 202, имот № 608, имот 758, имот № 1172 и имот № 1173, ведно с построените в имота: а) спортна сграда – двуетажна със застроена площ от 229.90 /двеста двадесет и девет цяло и деветдесет стотни/ кв.м и с разгъната застроена площ от 459.90 /четиристотин петдесет и девет цяло и деветдесет стотни/ кв.м.; б) сграда едноетажна – механична линия със застроена площ от 122.80 /сто двадесет и две цяло и осемдесет стотни/ кв.м.; в) сграда – трибуна със застроена площ 145.00 /сто четиридесет и пет/ кв.м., **продаде общо 14,5833% идеални части от имот, както следва:**

- 13,1833% идеални части от поземления имот и от построените в него сгради - на УПФ „Съгласие” за сумата от 1 898 395,20 лева;
- 1,40% идеални части от поземления имот и от построените в него сгради – на ДПФ „Съгласие” за сумата от 201 600 лева.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

В резултат от своята дейност “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ отчете следния финансов резултат:

Към 31.12.2011 г. дружеството отчита загуба от дейността в размер на 165 хил. лв.

Отрицателният финансов резултат през изминалия финансов период се дължи на кризата, която засегна пазара на недвижими имоти. В следствие на това дружеството не може да компенсира извършените разходи за поддръжка на имотите с реализираните приходи.

Предвид формираната от “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ през 2011 г. загуба, дружеството не е формирало допълнителни разходи за възнаграждения на обслужващото дружество и на членовете на Съвета на директорите, тъй като такива не са изплащани. Съгласно решение на Съвета на директорите, взето на негово заседание от 01.04.2011 г., възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството да не бъдат начислявани и заплащани ефективно до 31.12.2011 г.

(в хил.лв.)

Собствен капитал, малцинствено участие и пасиви	2006	2007	2008	2009	2010	2011
а	1	2	3	4	5	6
А.Собствен капитал						
I. Основен капитал	650	650	650	1 077	1 077	1 077
II. Резерви	300	300	300	24 264	24 264	24 318
III. Финансов резултат						
1. Натрупана загуба вт.ч.						
Неразпределена печалба	-					
Непокрита загуба	-	(22)	(56)	-	(36)	(36)
Еднократен ефект от промени в счетоводната политика						
2. Текуща печалба			1 423		550	-
3. Текуща загуба	(22)	(34)		(36)	-	(165)
Общо за група III:						
Общо за Раздел “А” (I+II+III)	928	894	2 317	25 305	25 855	25 194

Разходи за основна дейност по категории дейности

През 2011 г. дружеството е извършило общо разходи за дейността в размер на 516 хил. лв., като отчита - разходите за външни услуги в размер на 459 хил. лв. (възнаграждения за вещно право на ползване, консултантски услуги на агенции за недвижими имоти, регистрираните одитори, оценителите на недвижими имоти, такси за КФН, “БФБ - София” АД, “Централен депозитар” АД и др.), разходи за възнаграждения на персонал в размер на 4 хил. лв., разходи за местни данъци и такси – 41 хил. лв., други разходи – 10 хил. лв., промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти не е индикирана и себестойност на продадени активи в размер на 1 896 хил. лв.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

1. ЛИКВИДНОСТ

Коефициент на обща ликвидност

Този показател представя отношението на краткотрайните активи към краткосрочните пасиви (задължения). Може да се очаква, че краткотрайните активи ще бъдат поне равни на краткосрочните пасиви, като в действителност е нормално да бъдат дори малко по-големи от тях.

	към 31.12.2006г.	към 31.12.2007 г.	към 31.12.2008г.	към 31.12.2009г.	към 31.12.2010 г.	към 31.12.2011 г.
Коефициент на обща ликвидност	43,18	20,87	211,64	6,95	9,72	6,32

Коефициент на бърза ликвидност

Коефициентът на бърза ликвидност представя отношението на краткотрайните активи минус материалните запаси към краткосрочните пасиви. Неговият традиционен размер, определящ стабилност на компанията е около 0.5. Много високите стойности биха означавали, че активите на компанията не се използват по най-добрия начин.

Към 31.12.2011 г. дружеството отчита леко намаление на коефициента на бърза ликвидност спрямо неговото ниво 8,61% през 2010 г.

	към 31.12.2006г.	към 31.12.2007 г.	към 31.12.2008г.	към 31.12.2009г.	към 31.12.2010 г.	към 31.12.2011 г.
Коефициент на бърза ликвидност	43,18	20,87	211,64	6,95	8,61	6,32

Коефициент на абсолютна ликвидност

Коефициентът на абсолютна ликвидност се изчислява като съотношение на паричните средства и краткосрочните задължения и изразява способността на дружеството да посреща краткосрочните си задължения с наличните си парични средства.

	към 31.12.2006г.	към 31.12.2007 г.	към 31.12.2008г.	към 31.12.2009г.	към 31.12.2010 г.	към 31.12.2011 г.
Коефициент на абсолютна ликвидност	20,45	9,76	1,45	0,003	0,005	0,001

2. Капиталови ресурси

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задлъжнялост се отчита съотношението между собствени и привлечени средства в капиталовата структура на дружеството. Високото равнище на коефициента за финансова автономност, респективно ниското равнище на коефициента за финансова задлъжнялост са един вид гаранция както за инвеститорите /кредиторите/, така и за самите собственици, за възможността на дружеството да плаща регулярно своите дългосрочни задължения.

Ефектът от използването на привлечени средства (дълг) от предприятието с оглед увеличаване на крайния нетен доход от общо въввлечените в дейността средства (собствен капитал и привлечени средства) се нарича финансов ливъридж. Ползата от използването на финансовия ливъридж се явява тогава, когато дружеството печели от влягането на привлечените средства повече, отколкото са разходите (лихвите) по тяхното привличане. Когато дадено дружество постига по-висока доходност от използването на привлечени средства в капиталовата си структура, отколкото са разходите по тях, ливъриджът е оправдан и би следвало да се разглежда в положителен аспект (с уговорката нивото на ливъридж да не дава драстично негативно отражение на други финансови показатели на компанията).

Коефициентът за финансова автономност показва какъв процент от общата сума на пасивите е собствения капитал на дружеството. Към 31.12.2011 г. Дружеството отчита при този коефициент стойност от 90,43%, което е знак, че компанията е с отлични възможности да контролира финансовата си задлъжнялост.

	към 31.12.2006г.	към 31.12.2007 г.	към 31.12.2008г.	към 31.12.2009г.	към 31.12.2010 г.	към 31.12.2011 г.
Коефициент на финансова автономност	97,68	95,21	99,53	94,16	93,83	90,43

Коефициентът на задлъжнялост През 2011 г. коефициентът на задлъжнялост се е увеличил, в сравнение с предходните години, но запазва ниска стойност.

	към 31.12.2006г.	към 31.12.2007 г.	към 31.12.2008г.	към 31.12.2009г.	към 31.12.2010 г.	към 31.12.2011 г.
Коефициент на задлъжнялост	0,024	0,051	0,005	0,06	0,06	0,11

3. Ключови коефициенти

Обобщена информация за финансовите показатели на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АД СИЦ за 2011 г. е представена в таблицата по-долу, като същата е съпоставена и с тази през предходните финансови периоди.

(в хил.лв.)

ПОКАЗАТЕЛИ	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Общо приходи от дейността	-	-	2 487	265	12 432	2 247
Общо разходи за дейността	22	35	1 064	301	11 882	2 412
Загуба	22	34	-	36	-	165
Печалба			1 423	-	550	-
Собствен капитал	928	894	2 317	25 305	25 855	25 194
Дългосрочни задължения	-	-	-	-	-	-
Краткосрочни задължения	22	45	11	1 569	1 703	2 665
Дълготрайни (нетекущи) активи	-	-	-	15 969	11 003	11 003
Краткотрайни (текущи) активи	950	939	2 328	10 905	16 555	16 856
Парични средства	450	439	16	4	8	3
Материални запаси	-	-	-	-	1 896	-
Общо активи	950	939	2 328	26 874	27 558	27 859

От представените в горната таблица показатели могат да бъдат направени следните изводи:

- общите приходи от дейността на дружеството са в размер на 2 247 хил. лв.;
- през 2011 г. са отчетени разходи от дейността в размер на 516 хил. лв.;
- Балансовата стойност на продадените активи възлиза на 1 896 хил.лв.;
- към 31.12.2011 г. размерът на собствения капитал се е намалил на 25 194 хил. лв.;
- Наблюдава се увеличение на краткосрочните задължения към 31.12.2011 г. в размер на 2 665 хил. лв. спрямо тези към 31.12.2010 г. – 1 703 хил. лв.;
- паричните средства са намаляли на 3 хил. лв. за 2011 г. спрямо 8 хил. лв. за 2010 г.;
- в сравнение с 2010 г. (27 558 хил. лв.) е отчетено леко увеличение на сумата на активите, която в края на 2011 г. е 27 859 хил. лв.

IV. ОСНОВНИ РИСКОВЕ, ПРЕД КОИТО Е ИЗПРАВЕНО ДРУЖЕСТВОТО

Акционерите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ са изложени на следните по-важни рискове:

а) Ценови риск

Ценовият риск се изразява във възможността за понижение на цените на акциите на фондовата борса. Ценовият риск се проявява при продажбата на акциите на цени, по-ниски от вложените в проекта средства, при което за акционерите на Дружеството би възникнала загуба. Намалението на цените на акциите може да бъде резултат от влошаване на финансовото състояние на Дружеството, слабо търсене на акциите при високо предлагане за продажба, общо понижаване на интереса към инвестиции в ценни книжа и други. Този риск е съпътстващ за инвеститорите във

всички видове ценни книжа и е предмет на регулиране чрез общоприетите форми на диверсификация на портфейла, ограничаване на част от инвестициите в ценни книжа, повишаване на стойността на Дружеството, създаване на ликвидност на фондовите пазари.

б) Ликвиден риск

Ликвидният риск представлява невъзможността акционерите да продадат своите акции, съответно да закупят други (да увеличат инвестицията си), поради липсата на търсене и предлагане на съответните акции. Ликвидният риск ограничава способността на акционерите да реализират печалба или да ограничат евентуална загуба чрез покупката, респективно продажбата на акциите на Дружеството. Ограничаването на този риск се постига с регистрирането за търговия на акциите на ликвидни пазари и наличието на голям брой акционери (участници) в търговията, както и наличието на свободни акции в миноритарни акционери.

Акциите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ са регистрирани за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД на 31 януари 2007 година.

в) Промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа

Към датата на изготвяне на настоящия документ капиталовата печалба от продажба на акции на публични дружества е неослагаема. Рискът от промяна на режима на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

г) Инфлационен риск и загуба на стойност

Инфлацията като фактор, влияещ върху цялата икономика, оказва своето въздействие и върху инвестициите в ценни книжа. Инфлационният риск се изразява във възможността за общо повишаване на цените на стоките и услугите, в резултат на което получените доходи от акционерите да бъдат с намалена покупателна способност.

Като дружество със специална инвестиционна цел „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ ще инвестира основната част от средствата си в недвижими имоти, което обстоятелство предполага защита в голяма степен на нетната стойност на активите от инфлационните процеси. От друга страна, нетната стойност на активите е най-значимия показател, определящ цената на акциите, и съответна защита на акционерите срещу загуба на реална стойност на техните вложения в акции на Дружеството.

Специфични рискове, свързани с дейността на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ

Специфичните рискове намират проявление и са свързани с конкретната сфера на дейност на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ, а именно: изграждане, покупко-продажба и експлоатация на недвижими имоти. Дружеството, изпълнявайки инвестиционните си проекти, ще бъде изложено на следните групи от рискове:

а) Конкурентна среда

Поради тенденцията за увеличаване на броя на дружествата със специална инвестиционна цел и засилване на конкуренцията в страната е възможно „ЦКБ Риъл

Истейт Фонд” АДСИЦ да не успее да постигне поставените си цели и да бъде изместено от конкурентни компании. Участието на значителен брой конкуренти в предлагането на обекти за продажба или отдаване под наем ще стимулира пазара на недвижими имоти към намаляване на пазарните цени и съответно към снижаване на възвращаемостта от инвестираните средства.

б) Ценови риск и инфлационен риск

Съществува риск тенденцията за покачване на цените на недвижимите имоти да се промени и цените на придобитите имоти от „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ да се понижат, в резултат на което е възможно Дружеството да не постигне прогнозираната норма на печалба или да реализира загуба от дейността си.

Подобен негативен ефект за Дружеството може да се получи и вследствие на повишаване на инфлацията в страната. Съществува риск извършените разходи от Дружеството за покупка или построяване (себестойността) на недвижими имоти да не бъдат покрити в желаната степен или да са по-високи от продажната цена на имотите, което да доведе до по-ниска печалба или дори загуба от дейността. Инфлационният риск в дейността на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е лимитиран в известна степен, поради факта, че в световен мащаб е доказана тенденцията цените на недвижимите имоти да следват темпа на инфлацията.

Дружеството ще се стреми към ограничаване на въздействието на посочените рискове чрез всички познати методи и техники, като сключване на предварителни договори за продажба на имоти, уговаряне на дългосрочни наеми, подписване на лизингови договори, обвързани с плаващ лихвен процент съгласно общото ниво на цените на недвижимите имоти и/или индекса на потребителските цени, който е отражение на инфлацията в страната, и пр.

Извършените проучвания показват, че тенденцията към плавно поскъпване на недвижимите имоти в Република България, поддържана от засилващия се интерес на инвеститори и частни лица от чужбина, ще се запази и през следващите години.

в) Достъп до източници и цена на финансиране. Ликвидност

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е сравнително ново дружество. В този смисъл е възможно Дружеството първоначално да няма достатъчно средства за развитие на своите проекти или да се финансира при висока стойност на кредитен ресурс. Разработването и изпълнението на инвестиционни проекти ще бъде в известна степен зависимо от външно финансиране. Възможностите за бърз достъп до кредитен ресурс на приемлива цена (лихвени проценти по кредитите), както и за ниски облигационни плащания по евентуално емитирани облигационни заеми пряко ще рефлектират върху възвращаемостта на направените инвестиции, съответно върху размера на годишната печалба на Дружеството и доходите на акционерите.

Рискът от липса на ликвидни средства за изпълнение на целите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ произтича и от спецификата на инвестиционния портфейл, който Дружеството ще притежава. Инвестирането на повече от 70 на сто от ресурсите в недвижими имоти е предпоставка за относително бавно реализиране – продажба на активите. Липсата на добре развит пазар на недвижимите имоти в страната е предпоставка за съществуването на несигурност даден недвижим имот да бъде продаден бързо по най-добрите пазарни цени при ниски транзакционни разходи.

Проблемите, свързани с ликвидния риск, най-общо могат да бъдат характеризирани като потребност от средства за заплащане на текущи разходи на Дружеството или за покриване на настоящи, изискуеми към момента задължения. За

ограничаване на ликвидния риск „ЦКБ Рийл Истейт Фонд“ АДСИЦ ще поддържа балансирана част от активите си в ликвидни инструменти, като парични средства на каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови депозити и/или държавни ценни книжа (ДЦК). Планирането на ликвидните нужди на компанията в дългосрочен и краткосрочен аспект в едно с договарянето на кредитни банкови линии ще минимизира риска от липсата на ликвидни средства.

С цел осигуряване на ликвидност на инвестициите си Дружеството ще поддържа взаимоотношения с утвърдени агенции за недвижими имоти, които разполагат с широка клонова мрежа в страната и голям набор от клиенти.

г) Политически риск

Политическият риск е свързан с възможността за възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в държавната регулацията на бизнеса в страната. Така например, ако правителството внезапно промени политиката си, в резултат на което бизнес средата за компаниите се промени неблагоприятно, а инвеститорите започват да понесат загуби.

д) Валутен риск

Цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяват предимно в евро. Тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 лв., дружеството не носи съществен валутен риск. Такъв би бил налице единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно.

е) Други рискове

В дейността си „ЦКБ Рийл Истейт Фонд“ АДСИЦ е изложено и на всички други форсмажорни рискове, които могат да въздействат на стопанските субекти, като природни бедствия (земетресения, урагани, наводнения и др.), терористични актове и военни действия на територията на страната и/или в региона. Тези рискове са непредсказуеми, но могат да бъдат до известна степен ограничени чрез застраховане на имуществото, следене и опит за предвиждане на негативни явления в средносрочен и дългосрочен план и други.

Общи (систематични) рискове

На общи рискове са изложени всички стопански субекти в рамките на една държава и изразяват възможността за негативни промени в икономиката и бизнес климата като цяло. Промените на макроикономическо равнище рефлектират върху реалния и финансовия сектор. Компаниите, изложени на систематичните рискове, не подлежат на превантивни мерки срещу предотвратяването им. От друга страна, постоянното наблюдение и анализиране на състоянието на икономиката и на бизнес климата в страната могат да бъдат надлежна превенция за минимизиране на последствията от този род рискове.

„ЦКБ Рийл Истейт Фонд“ АДСИЦ ще извършва дейност и ще инвестира средства в Република България, поради което от основно значение за Дружеството са икономическото състояние и перспективите за развитието на нашата икономика. Съобразяването на българското законодателство с европейските стандарти и постигането на зададените икономически критерии от Европейския съюз са гаранция за поддържане и в известна степен за подобряване на бизнес климата в страната.

IV. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ДАТА НА СЪСТАВЯНЕ НА ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

Събития след датата на годишното приключване, които са известни към момента на съставяне на Доклада и важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ

Няма важни събития, настъпили след датата на годишното приключване, които да са известни към момента на съставяне на настоящия Доклад, както и важна информация, влияеща върху цената на ценните книжа на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ.

V. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През 2011 г. не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер. През отчетния период не са настъпили промени в основните принципи за управление на Дружеството.

През настоящата 2012 г. Съветът на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ предвижда постигане на по-добри резултати и повишаване доверието сред инвеститорите. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ не е публикувало прогнози за постигане на финансови резултати.

Съветът на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ ще търси възможности за нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Стратегията на Дружеството се базира на принципа на реализиране на приходите от отдаване под наем на придобитите имоти.

За инвестиране на своите инвестиции, Дружеството планира да използва както собствен капитал, така и привлечени средства под формата на банкови кредити и/или дългови ценни книжа.

Основното направление, в което Емитентът планира да извършва инвестиционни разходи и дейности през 2011 г.:

Инвестиционните цели на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ са обусловени от установената стратегия за разгръщане на дейността и приетите инвестиционна програма и устав.

През 2012 г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ ще извършва основната си дейност, от която да реализира приходи и постигане на положителни финансови резултати. Като приоритет през настоящата година ще е нарастването на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти.

VI. НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКАТА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ.

Поради специфичния предмет на дейност „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ не се занимава с научни изследвания и разработки.

VII. ИНФОРМАЦИЯТА, ИЗИСКВАНА ПО РЕДА НА ЧЛ. 187Д И ЧЛ. 247 ОТ ТЪРГОВСКИЯ ЗАКОН

1. Брой и номинална стойност на придобитите и прехвърлените през годината собствени акции, частта от капитала, която те представляват, както и цената, по която е станало придобиването или прехвърлянето:

През 2011 г. Дружеството не е придобивало/прехвърляло собствени акции.

2. Брой и номинална стойност на притежаваните собствени акции и частта от капитала, която те представляват:

Дружеството не притежава собствени акции.

3. Възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите:

През 2011 г. членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са получавали възнаграждения.

4. Придобити, притежавани и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството

Към 31.12.2011 г. членовете на Съвета на директорите на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ не притежават акции от капитала на Дружеството. Същите не са придобивали/прехвърляли акции на Дружеството през 2011 г.

5. Правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството

Членовете на СД на дружеството могат да придобиват свободно акции от капитала на дружеството на регулиран пазар на ценни книжа при спазване на разпоредбите на Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти и Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

6. Участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Име	Участие в управителните и надзорни органи на други дружества	Участие (повече от 25 на сто) в капитала на други дружества	Дружества, в които лицето да упражнява контрол
Велислава Георгиева	- член на СД на “Здравноосигурителна компания ЦКБ” ЕАД;	“Булгартрей-	“Булгартрей-

Балтова	- представител на "Мултиекс" ЕООД в НС на "Асенова крепост" АД	динг" ЕООД	динг" ЕООД
Миролюб Панчев Иванов	0- член на Управителния съвет на "Химимпорт" АД; 1- член на Управителния съвет на "Параходство Българско Речно Плаване" АД – гр. Русе; 2- член на Управителния съвет на "Българска корабна компания" ЕАД; 3- представител на "Химимпорт Инвест" АД в Управителния съвет на "ЦКБ Груп" ЕАД; - член на Управителния съвет на „Зърнени храни България“ АД; 4- управител на "Сателит Х" ООД; 5- управител на "Омега финанс" ООД; 6- управител на "Прайм Лега Консулт" ООД; - член на Съвета на директорите на „Химимпорт Груп“ ЕАД; - Управител на "Анитас 2003" ЕООД	Не участва	Не притежава контролно участие
Нина Нейчева Нейчева	Не участва	Не участва	Не притежава контролно участие

7. Сключени през 2011 г. договори с членове на СД или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

През 2011 г. не са сключвани договори с дружеството от членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица, които излизат извън обичайната дейност на дружеството или съществено се отклоняват от пазарните условия.

8. Планираната стопанска политика през следващата година, в т.ч. очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството.

Ръководството на дружеството очаква изпълнение на заложените инвестиционни планове на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ, както и икономически растеж и бъдещо цялостно разгръщане на дейността на дружеството.

Инвестиционната стратегия се основава на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни, лизингови и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

За осъществяване на инвестиционната си политика "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ предвижда допълнително финансиране чрез всички позволени от закона източници за финансиране.

При наличието на перспективни инвестиционни проекти и необходимостта от допълнително финансиране на дейността се предвижда увеличаване на ликвидните парични потоци на Дружеството чрез емитиране на акции и/или облигации и/или получаване на банкови заеми. Изборът на допълнително финансиране за дружеството ще зависи, както от конюнктурата на паричния пазар, така и от конкретната необходимост на ликвидни средства.

Ръководството на дружеството предвижда набиране на персонал и обучението му.

VIII. НАЛИЧИЕ НА КЛОНОВЕ НА ПРЕДПРИЯТИЕТО

Дружеството няма регистрирани клонове в страната и чужбина.

IX. ИЗПОЛЗВАНИТЕ ОТ ПРЕДПРИЯТИЕТО ФИНАНСОВИ ИНСТРУМЕНТИ

Дружеството не е използвало специални финансови инструменти при осъществяване на финансовата си политика, включително за управление и хеджиране на риска.

X. ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ПРОГРАМАТА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ И НЕЙНОТО ИЗПЪЛНЕНИЕ

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ стриктно следва изискванията и препоръките на Националния кодекс за корпоративно управление (Кодекса), залегнал в основите на изготвената и утвърдена от Съвета на директорите на дружеството Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление (Програмата).

В изпълнение на Програмата за корпоративно управление и в съответствие с разписаните в Кодекса норми и препоръки, Съветът на директорите на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ управлява независимо и отговорно дружеството, следва установените визия и стратегически насоки на дейността му и следи за спазването на интересите на акционерите.

Съветът на директорите на Дружеството провежда цялостната дейност на Дружеството в съответствие с нормативната уредба, регламентираща дейността на дружествата със специална инвестиционна цел, Устава на дружеството, общоприетите стандарти за добра управленска практика.

На редовното Общо събрание на акционерите на Дружеството, проведено на 24.07.2009 г., акционерите на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ взеха решение да бъде създаден Одитен комитет на Дружеството. За членове на Одитния комитет с мандат от две години бяха избрани Кристина Валентинова Димитрова, ЕГН 8410307098 и Виолета Николова Димитрова, ЕГН 5803156417.

Назначеният в “ЦКБ Риъл Истейт Фонд АДСИЦ директор за връзка с инвеститорите осъществява ефективна комуникация между Съвета на директорите на Дружеството и акционерите, както и с лицата, проявяващи интерес да инвестират в акциите на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ. Съществена част от неговите задължения е създаването на система за информиране на акционерите на Дружеството, разясняване на пълния обхват на правата им и начините на ефективното им

упражняване, а именно: информиране за резултатите от дейността на Дружеството; запознаване на акционерите с решения, които засягат техни интереси; провеждане и участие на акционерите в Общите събрание; своевременно информиране за датата, дневния ред, материалите и проектите за решения на Общото събрание на акционерите, и други.

Цялата публична информация, засягаща дейността на Дружеството е представена на вниманието на Комисията за финансов надзор, "Българска фондова борса – София" АД и инвестиционната общност, като информацията се разпространява до обществеността чрез информационната агенция X3 News.

Във връзка с влезлите в сила през 2009 г. изменения и допълнения на ЗППЦК, Дружеството създаде своя интернет страница www.ccbrealestatefund.com, на която е публикувана налична финансова и корпоративна информация за "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ, включително информация за проведени Общи събрания на акционерите на дружеството, приети и обявени счетоводни отчети за дейността на дружеството, проспекти за публично предлагане на акции, както и всяка друга публична информация, засягаща дейността на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ.

Всички финансови отчети на Дружеството са изготвени съгласно МСС, а годишният одит се извършва от независимо одиторско предприятие с цел осигуряване на безпристрастна и обективна преценка за начина, по който са изготвени и представени тези отчети. "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ прилага вътрешни мерки, които са съобразени с разпоредбите на Закоан за счетоводството, Закона за независимия финансов одит и международните практики за осигуряване на ефективност на работата на одиторите.

XI. ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ПО РАДЗЕЛ VI A **ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ № 10 НА НАРЕДБА № 2 НА КФН**

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година:

С оглед специфичния предмет на дейност на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ, дружеството следва да формира приходи главно посредством:

- придобиването и продажбата на недвижими имоти с цел реализиране на капиталова печалба;
- придобиването, разработването и експлоатацията на недвижими имоти с цел получаване на текущ доход;
- планиране на свободните парични потоци чрез балансиране на дългосрочния капитал и инвестиране на ликвидните средства с цел получаване на лихва.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач /потребител/, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице по отделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента:

За информация вж Раздел III от настоящия Доклад.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента: вж. Раздел II, т. 2 от настоящия Доклад.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период:

През 2011 г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ е предоставило на свързани лица аванс в размер на 100 хил. лв. и е признало приход от неустойки в размер на 147 хил. лв.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му:

Не са налице събития или показатели с необичаен за емитента характер

6. Информация за сделки, водени извънбалансово през 2011 г.:

През 2011 г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ не е сключвало сделки, водени извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина:

Към 31.12.2011 г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ не притежава дялови участия в други дружества.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем:

Към 31.12.2011 г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ не е сключвало договори за заем.

9. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период:

Към 31.12.2011 г. Дружеството не е емитирало нови акции и не е увеличавало акционерния си капитал.

10. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати:

За информация вж Раздел III от настоящия Доклад.

11. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност:

Съветът на директорите на дружеството ще търси възможности за нарастване на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Стратегията на дружеството се базира на принципа на получаване на доходи от експлоатацията на недвижимите имоти въз основа на наемни, лизингови и други договори, включително и посредством продажба на тези имоти, при балансирано разпределение на риска.

12. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група:

През 2011 г. не е настъпила промяна в основните принципи на управление на дружеството.

13. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете:

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ прилага вътрешни мерки, които са съобразени с разпоредбите на Закона за счетоводство, Закона за независимия финансов одит и международните практики за осигуряване на ефективност на работата на одиторите.

14. Информация за промените в управителните и надзорните органи през 2011 г.:

Към 31.12.2011 г. няма настъпили промени в управителните органи на дружеството. “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ се управлява и представлява от Съвет на директорите, който се състои от трима члена, както следва:

- Велислава Георгиева Балтова – Председател на Съвета на директорите;
- Миролуб Панчев Иванов - Изпълнителен директор;
- Нина Нейчева Нейчева – Заместник-председател на Съвета на директорите.

15. Информация за известните на дружеството договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери:

На Съвета на директорите на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

16. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал:

Към 31.12.2011 г. няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал.

17. Данни за директора за връзки с инвеститорите:

Директор за връзки с инвеститорите на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е Веселин Маринов Митев, с телефон за контакт: +359 (2) 93 27 110, факс +359 (2) 981 74 21, гр. София, район “Средец”, ул. “Стефан Караджа” № 2.

XII. ЦЕНА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е вписано като публично дружество в Регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа, съгласно чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН. Акциите на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ са регистрирани за търговия на „Българска фондова борса – София” АД на 31 януари 2007 год.

Борсовият код на дружеството е 5СК/CCBRE.

За последните 12 месеца цената на акциите на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ варира между 60,70 лв. и 70.20 лв. за брой.

ХІІІ. АНАЛИЗ И РАЗЯСНЕНИЕ НА ИНФОРМАЦИЯТА **ПО ПРИЛОЖЕНИЕ № 11.**

1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка, с посочване на различните класове акции, правата и задълженията, свързани с всеки от класовете акции, и частта от общия капитал, която съставлява всеки отделен клас:

Към 31.12.2011 г. капиталът на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ е в размер на 1 077 193 лв., разпределен в 1 077 193 броя акции с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Всички акции са от един клас - обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми и всяка акция дава право на един глас в общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.

Акциите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ са регистрирани за търговия на „Българска фондова борса – София“ АД на 31 януари 2007 г.

Дружеството не е издавало други ценни книжа, които не са допуснати за търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка.

2. Ограничения върху прехвърлянето на ценните книжа, като ограничения за притежаването на ценни книжа или необходимост от получаване на одобрение от дружеството или друг акционер:

Акциите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ са свободно прехвърляеми. Прехвърлянето се извършва без ограничения, при спазване на разпоредбите на действащото българско законодателство. Не съществуват ограничения за придобиване и притежаване на акции от капитала на дружеството, нито е необходимо получаване на одобрение от „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ или друг акционер.

3. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите

Акционери, притежаващи 5 на сто или повече от парвата на глас в общото събрание на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ са, както следва:

	31.12.2010 г.		31.12.2011 г.	
	Брой акции	%	Брой акции	%
„ЦКБ Груп“ АД	473 936	44,00	473 936	44,00
ЗПАД Армеец	248 583	23,08	248 583	23,08
„Техноимпортекспорт“ АД	247 149	22,94	247 149	22,94
Други юридически лица	107 525	9,98	107 525	9,98
Общо:	1 077 193	100,00	1 077 193	100,00

4. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права:

Дружеството няма акционери със специални контролни права.

5. Системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях:

Дружеството няма системата за контрол при упражняване на правото на глас в случаите, когато служители на дружеството са и негови акционери и когато контролът не се упражнява непосредствено от тях.

6. Ограничения върху правата на глас, като ограничения върху правата на глас на акционерите с определен процент или брой гласове, краен срок за упражняване на правата на глас или системи, при които със сътрудничество на дружеството финансовите права, свързани с акциите, са отделени от притежаването на акциите:

Не съществуват ограничения в правата на глас на никой от акционерите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ. Правото на глас в Общото събрание на акционерите на дружеството може да се упражнява лично и чрез представител от лицата, придобили своите акции и вписани в книгата на акционерите, най-късно 14 дни преди датата на събранието. Представителят трябва да разполага с изрично, нотариално заверено пълномощно за конкретното общо събрание на акционерите, съгласно изискванията на ЗППЦК.

7. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас:

На Съвета на директорите на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

8. Разпоредбите относно назначаването и освобождаването на членовете на управителните органи на дружеството и относно извършването на изменения и допълнения в устава:

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ е с едностепенна система на управление. Дружеството се управлява от Съвет на директори, чиито членове се избират от Общото събрание на акционерите за срок от 5 (пет) години, като членовете на първия Съвет на директорите се избира за срок не по-дълъг от 3 (три) години. Членовете на Съвета на директорите могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата на членовете на Съвета на директорите, те продължават да изпълняват своите функции до избирането на нови членове на Съвета от Общото събрание на акционерите на дружеството.

Всеки от членовете на Съвета на директорите може да бъде освободен от Общото събрание на акционерите и предсрочно при възникнала невъзможност да отговаря на общите и специални изисквания на нормативните катове, както и в случаите на причиняване на загуби и пропуснати ползи за дружеството или са сериозно засегнати интересите на дружеството.

9. Правомощията на управителните органи на дружеството, включително правото да взема решения за издаване и обратно изкупуване на акции на дружеството:

Съгласно чл. 43 от Устава на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ, в срок до 5 (пет) години от вписване на Дружеството в търговския регистър на съда, Съветът на директорите може да увеличава регистърния капитал на Дружеството до номинален размер от 100 000 000 (сто милиона) лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции.

В решението за увеличаване на капитала Съветът на директорите определя размера и целите на всяко увеличение; броя и вида на новите акции, правата и привилегиите по тях; срока и условията за прехвърляне на правата по смисъла на §1, т. 3 от ЗППЦК, издадени срещу съществуващите акции; срока и условията за записване на новите акции; размера на емисионната стойност и срока, и условията за заплащането ѝ; инвестиционния посредник, на който се възлага осъществяването на подписката, както и другите обстоятелства, предвидени в нормативните актове.

Съгласно чл. 27, ал. 1 от Устава на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ, капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и устава на дружеството.

Съгласно ал. 2 на същия член, капиталът на Дружеството не може да се намалява чрез обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

10. Съществени договори на дружеството, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона:

„ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ няма сключени съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане.

11. Споразумения между дружеството и управителните му органи или служители за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане:

Не съществуват споразумения между „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ и членовете на Съвета на директорите и служители на дружеството за изплащане на обезщетение при напускане или уволнение без правно основание или при прекратяване на трудовите правоотношения по причини, свързани с търгово предлагане.

XIV. ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ ПО ПРЕЦЕНКА НА ДРУЖЕСТВОТО

Съветът на директорите “ЦКБ РИЪА Истейт Фонд” АДСИЦ счита, че не е налице друга информация, която да не е публично оповестена от дружеството и която би била важна за акционерите и инвеститорите при вземането на обосновано инвеститорско решение.

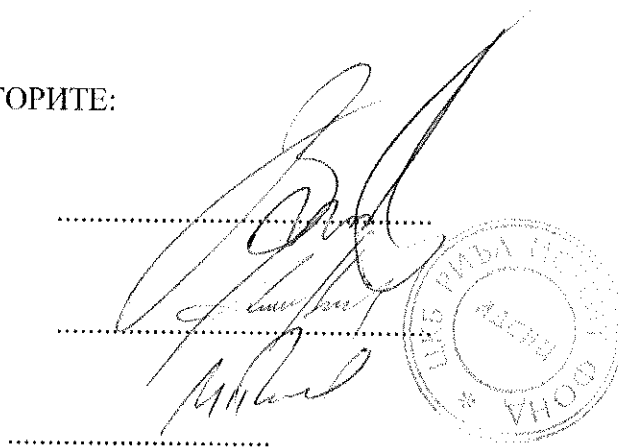
ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ:

Велислава Георгиева Балтова

Нина Нейчева Нейчева

Миролуб Панчев Иванов

.....
.....
.....





Грант Торнтон ООД
Бул. Черни връх № 26, 1421 София
Ул. Параскева Николау №4, 9000 Варна

T (+3592) 987 28 79, (+35952) 69 55 44
F (+3592) 980 48 24, (+35952) 69 55 33
E office@gtbulgaria.com
W www.gtbulgaria.com

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До акционерите на
„ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ“ АДСИЦ
гр. София

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на дружество **„ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ“ АДСИЦ** към 31 декември 2011 г. включващ отчет за финансовото състояние към 31 декември 2011 г., отчет за всеобхватния доход, отчет за промените в собствения капитал и отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществени счетоводни политики и другата пояснителна информация.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Ръководството е отговорно за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и българското законодателство и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определи като необходима за изготвянето на финансов отчет, който да не съдържа съществени отклонения, независимо дали те се дължат на измама или грешка.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит бе проведен в съответствие с Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени отклонения.

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска одиторът



взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Мнение

По наше мнение финансовият отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на **„ЦКБ РИЪА ИСТЕЙТ“ АДСИЦ** към 31 декември 2011 г., както и за финансовите резултати от дейността и за паричните потоци за годината, приключваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и българското законодателство.

Параграф за обръщане на внимание

Обръщаме внимание на пояснение 16 „Други задължения“ към финансовия отчет, в което оповестено, че Дружеството не е изплатило разпределените дивиденди от реализираната печалба за 2008 г. и 2010 г. в период от 12 месеца след края на финансовата година съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, чл. 10, ал. 2. Дружеството планира да изплати дивидендите до средата на 2012 г. Нашето мнение не е модифицирано във връзка с този въпрос.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания – Годишен доклад за дейността към 31 декември 2011 г.

Ние прегледахме годишния доклад за дейността към 31 декември 2011 г. на **„ЦКБ РИЪА ИСТЕЙТ“ АДСИЦ**, който не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в годишния доклад за дейността, съставен от ръководството, съответства в съществени аспекти на финансовата информация, която се съдържа във финансовия отчет към 31 декември 2011 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и българското законодателство. Отговорността за изготвянето на годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

Марий Апостолов
Управител

Гергана Михайлова
Регистриран одитор

Грант Торнтон ООД
Специализирано одиторско предприятие



30 март 2012 г.
гр. София

Отчет за финансовото състояние към 31 декември

Активи	Пояснение	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Нетекущи активи			
Инвестиционни имоти	7	2 915	2 915
Предоставени аванси	8	8 088	8 088
Нетекущи активи		11 003	11 003
Текущи активи			
Материални запаси	9	-	1 896
Предоставени аванси	8	16 696	14 596
Други вземания	10	157	55
Пари и парични еквиваленти	11	3	8
Текущи активи		16 856	16 555
Общо активи		27 859	27 558

Съставил:

/Сателит КООД/

Изпълнителен директор:

/Мирюлюб Иванов/

Председател на Съвета на директорите:

/Велислава Бацова/

Дата: 24 март 2012 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 март 2012 г.:

Марий Апостолов
Управител

Гергана Михайлова
Регистриран одитор

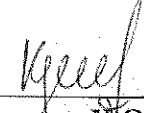
Грант Торнтон ООД

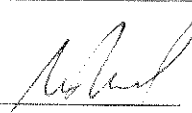
Специализирано одиторско предприятие



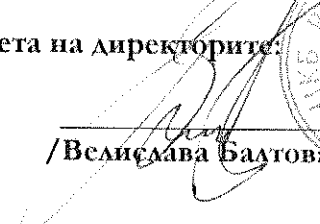
Отчет за финансовото състояние към 31 декември (продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	12.1	1 077	1 077
Премияен резерв	12.2	24 197	24 197
Други резерви	12.3	121	67
(Натрупана загуба)/Неразпределена печалба	12.4	(201)	514
Общо собствен капитал		25 194	25 855
Пасиви			
Текущи пасиви			
Търговски задължения	13	806	370
Задължения към персонала	14.2	6	3
Данъчни задължения	15	46	30
Други задължения	16	1 807	1 300
Текущи пасиви		2 665	1 703
Общо пасиви		2 665	1 703
Общо собствен капитал и пасиви		27 859	27 558

Съставил: 
 /Сатевит Х ООД/

Изпълнителен директор: 
 /Миролуб Иванов/

Председател на Съвета на директорите:


 /Велислава Балтова/

Дата: 24 март 2012 г.

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 март 2012 г.:

Марий Апостолов
 Управител

Гергана Михайлова
 Регистриран одитор

Грант Торнтон ООД
 Специализирано одиторско предприятие



Отчет за всеобхватния доход за годината, приключваща на 31 декември

	Пояснение	2011 '000 лв.	2010 '000 лв.
Приходи от продажби	17	2 100	12 300
Други приходи	18	147	132
Разходи за външни услуги	19	(459)	(518)
Разходи за персонала	14.1	(4)	(4)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	7	-	(54)
Себестойност на продадени текущи активи		(1 896)	(11 104)
Други разходи	20	(51)	(201)
(Загуба)/Печалба от оперативна дейност		(163)	551
Финансови разходи	21	(2)	(1)
(Загуба)/Печалба за годината		(165)	550
Общо всеобхватен доход за годината		(165)	550
(Загуба)/Доход на акция	22	ав. (0.15)	ав. 0.51

Съставил:

/Сателит Х ООД/

Изпълнителен директор:

/Миролюб Иванов/

Председател на Съвета на директорите:

/Велислава Балтова/

Дата: 24 март 2012 г.

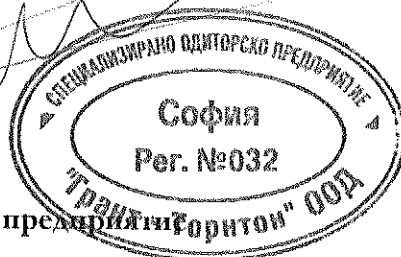
Заверил съгласно одиторски доклад от 30 март 2012 г.:

Марий Апостолов
Управител

Гергана Михайлова
Регистриран одитор

Грант Торитон ООД

Специализирано одиторско предприятие



Отчет за промените в собствения капитал за годината, приключваща на 31 декември

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премия резерв	Други резерви	(Нагрупувана загуба) / Неразпределена печалба	Общо собствен капитал
Сaldo към 1 януари 2011 г.	1 077	24 197	67	514	25 855
Дивиденди				(496)	(496)
Сделки със собствениците	-	-	-	(496)	(496)
Загуба за годината	-	-	-	(165)	(165)
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	(165)	(165)
Разпределение на печалба към резерви	-	-	54	(54)	-
Сaldo към 31 декември 2011 г.	1 077	24 197	121	(201)	25 194

Всички суми са представени в '000 лв.	Акционерен капитал	Премия резерв	Други резерви	Неразпределена печалба / (Нагрупувана загуба)	Общо собствен капитал
Сaldo към 1 януари 2010 г.	1 077	24 197	67	(36)	25 305
Печалба за годината	-	-	-	550	550
Общо всеобхватен доход за годината	-	-	-	550	550
Сaldo към 31 декември 2010 г.	1 077	24 197	67	514	25 855

Съставил: Калин
 /Сателит X ООА/
 Дата: 24 март 2012 г.

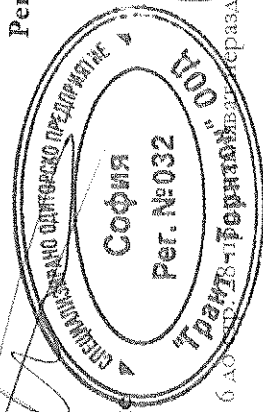
Изпълнителен директор:

/Миролюб Иванов/
 Председател на Съвета на директорите:

Заверил съгласно одиторски доклад от 30 март 2012 г.:
 Марий Апостолов
 Управител

Грант Торнтон ООА
 Специализирано одиторско предприятие

Гертана Михайлова
 Регистриран одитор

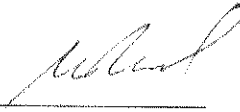


Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 28-прерязан/неразделена част от него.

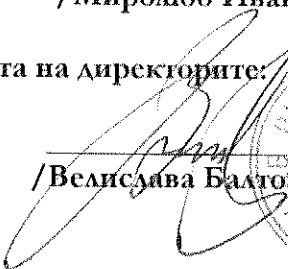
Отчет за паричните потоци за годината, приключваща на 31 декември

Пояснение	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	2 100	12 300
Плащания към доставчици	(2 120)	(12 341)
Плащания към персонала	-	(1)
Плащания за данъци и такси	(31)	(201)
Получени лихви	46	247
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(5)	4
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(5)	4
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	8	4
Пари и парични еквиваленти в края на годината	11 3	8

Съставил: 
 /Сателит X ООД/

Изпълнителен директор: 
 /Миролюб Иванов/

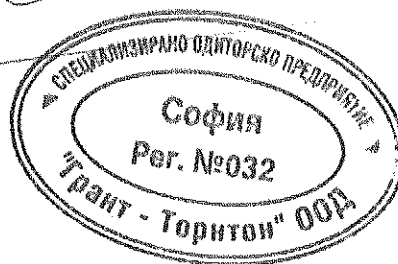
Председател на Съвета на директорите:


 /Велислава Балтова/

Дата: 24 март 2012 г.

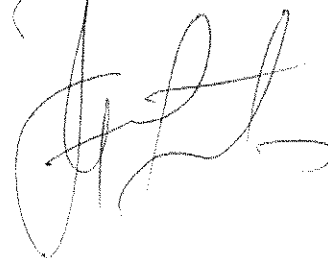
Заверил съгласно одиторски доклад от 30 март 2012 г.:

Марий Апостолов
 Управител



Грант Торнтон ООД
 Специализирано одиторско предприятие

Гергана Михайлова
 Регистриран одитор



Пояснения към финансовия отчет

1. Предмет на дейност

„ЦКБ Ригъл Истейт Фонд“ АДСИЦ („Дружеството“) е регистрирано като дружество със специална инвестиционна цел в България с решение № 1 от 8 ноември 2005 г. по фирмено дело № 12496/2005 г. на Софийски градски съд. Седалището и адресът на управление на Дружеството са в гр. София, ул. „Стефан Караджа“ № 2.

Дейността на Дружеството е регулирана от Закона за дружествата със специална и инвестиционна цел.

Дружеството притежава лиценз, издаден от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел с решение № 15-ДСИЦ от 16 януари 2006 г.

Акциите на Дружеството са регистрирани на „Българска фондова борса – София“ АД, България.

Към 31.12.2011 г. Дружеството е с регистриран капитал в размер на 1 077 193 (един милион седемдесет и седем хиляди сто деветдесет и три) лева, разпределен в 1 077 193 броя обикновени, безналични акции, с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

„ЦКБ Ригъл 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 притежава лиценз, издаден от Комисията за финансов надзор за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

Дружеството има едностепенна форма на управление.

„ЦКБ Ригъл Истейт Фонд“ АДСИЦ се управлява и представлява от съвет на директорите, който към 31 декември 2010 г. е в следния състав:

- 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.

„ЦКБ Груп“ ЕАД е обслужващо дружество на „ЦКБ Ригъл Истейт Фонд“ АДСИЦ, а „Ейч Ви Би Банк Биохим“ АД е банка-депозитар.

Акционер с най-голям дял в капитала на Дружеството към 31 декември 2011 г. е „ЦКБ Груп“ ЕАД, чийто краен собственик е „Химимпорт Инвест“ АД.

2. Основа за изготвяне на финансовия отчет

Финансовият отчет на Дружеството е изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовият отчет е изготвен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2010 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и предприетите мерки ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Общи положения

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2011 г., но нямат ефект върху финансовия отчет на Дружеството:

- МСФО 1 "Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане" (изменен) – Ограничени освобождавания от сравнителни оповестявания съгласно МСФО 7 за предприятия, прилагащи за първи път МСФО – в сила от 1 юли 2010 г., приет от ЕС на 30 юни 2010 г.;
- МСС 24 „Оповестяване на свързани лица” (изменен) в сила от 1 януари 2011 г., приет от ЕС на 19 юли 2010 г.;
- МСС 32 „Финансови инструменти: представяне” (изменен) в сила от 1 февруари 2010 г., приет от ЕС на 24 декември 2009 г.;
- КРМСФО 14 „Предплащане на минимално финансиране” в сила от 1 януари 2011 г., приет от ЕС на 19 юли 2010 г.;
- КРМСФО 19 „Погасяване на финансови задължения с инструменти на собствения капитал” в сила от 1 юли 2010 г., приет от ЕС на 23 юли 2010 г.;
- Годишни подобрения 2010 г. в сила от 1 януари 2011 г., освен ако не е посочена друга дата, приет от ЕС на 18 февруари 2011 г.

3.2. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Към датата на одобрението на този финансов отчет някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

Ръководството очаква, че всички нововъведения ще бъдат включени в счетоводната политика на Дружеството за първия отчетен период, започващ след датата, от която те влизат в сила, но не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовия отчет на Дружеството:

- МСФО 1 "Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане" - изменения относно свръхинфлация и фиксирани дати, в сила от 1 юли 2011 г., все още не са приети от ЕС
- МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” – отписване – в сила от 1 юли 2011 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

- МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 11 „Съвместни ангажименти” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС
- МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 1 „Представяне на финансови отчети” – друг всеобхватен доход – в сила от 1 юли 2012 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 12 „Данъци върху доходи” – отсрочени данъци – в сила от 1 януари 2012 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 19 „Доходи на наети лица” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 27 „Индивидуални финансови отчети” (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС
- МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия” (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС
- КРМСФО 20 „Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на всички видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовия отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на финансовия отчет

Финансовият отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети” (ревизиран 2007 г.).

Дружеството прие да представя отчета за всеобхватния доход в единен отчет.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет.

4.3. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на Дружеството по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска

народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

4.4. Отчитане по сегменти

Ръководството определя оперативните сегменти на базата на основните дейности, които развива Дружеството.

Дружеството има два оперативни сегменти: „инвестиционни имоти“ и „покупко-продажба на недвижими имоти“, свързани с 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.

При отчитането по сегменти според МСФО 8 „Оперативни сегменти“ Дружеството прилага политика на оценяване, съответстваща на политиката на оценяване, използвана във финансовия отчет.

Дружеството няма активи, които не се отнасят директно към дейността на оперативните сегменти.

Информацията относно резултатите на отделните сегменти, която се преглежда регулярно от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, не включва ефектите от единични неповторяеми събития.

Финансовите приходи и разходи не се включват в резултатите на оперативните сегменти, които редовно се преглеждат от лицата, отговорни за вземане на оперативни решения.

Не са настъпили промени в методите за оценка, използвани за определяне на печалбата или загубата на сегментите в предходни отчетни периоди.

4.5. Приходи

Приходите включват приходи от лихви за забавено изпълнение на сделки за покупка на недвижими имоти и продажба на активи.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение.

4.5.1. Продажба на активи

Приходът от продажба на нефинансови активи се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- Вероятно е икономическите ползи от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Дружеството, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или

услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.5.2. Приходи от лихви

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

4.6. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им.

4.7. Отчитане на лизинговите договори

Като лизингополучател

Дружеството е получило право за ползване на недвижими имоти по договор за оперативен лизинг. Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

4.8. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и /или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти”.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за всеобхватния доход и се определят като разлика между истините постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

4.9. Финансови инструменти

Финансовите активи и пасиви се признават, когато Дружеството стане страна по договорни споразумения, включващи финансови инструменти.

Финансов актив се отписва, когато се 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.

Финансов пасив се отписва при неговото погасяване, изплащане, при анулиране на сделката или при изтичане на давностния срок.

При първоначално признаване на финансов актив и финансов пасив Дружеството ги оценява по справедлива стойност плюс разходите по транзакцията с изключение на финансовите активи и пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се признават първоначално по справедлива стойност.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи и финансовите пасиви се оценяват последващо, както е посочено по-долу.

4.9.1. Финансови активи

С цел последващо оценяване на финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, те се класифицират в следните категории:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в печалбата или загубата или в другия всеобхватен доход на Дружеството. Всички финансови активи с изключение на тези, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата, подлежат на тест за обезценка към датата на финансовия отчет. Финансовите активи се обезценяват, когато съществуват обективни доказателства за това. Прилагат се различни критерии за определяне на загубата от обезценка в зависимост от категорията на финансовите активи, както е описано по-долу.

Всички приходи и разходи, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в печалбата или загубата при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят, и се представят в отчета за всеобхватния доход на редове „Финансови разходи”, „Финансови приходи” или „Други финансови позиции”, с изключение на загубата от обезценка на търговски вземания, която се представя на ред „Други разходи”.

Дружеството притежава финансови активи в следната категория:

Кредити и вземания

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите 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 печалбата или загубата за текущия период. Парите и паричните еквиваленти и по-голямата част от 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 финансовия отчет или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни 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 непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Загубата от обезценка на търговските вземания се представя в отчета за всеобхватния доход на ред „Други разходи“.

4.9.2. Финансови пасиви

Финансовите пасиви на Дружеството включват търговски и други задължения.

Финансовите пасиви се признават, 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, и промени в справедливата стойност на финансови инструменти, ако има такива, се признават в печалбата или загубата на ред „Финансови разходи“ или „Финансови приходи“.

Финансовите пасиви се оценяват последващо по амортизирана стойност, като се използва методът на ефективната лихва, с изключение на финансови инструменти, държани за търгуване или определени за оценяване по справедлива стойност в печалбата или загубата, които се оценяват по справедлива стойност с отчитане на промените в печалбата или загубата.

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

Задълженията за плащане на дивиденди на акционерите са включени на ред „Други задължения“ в отчета за финансовото състояние, когато дивидендите са одобрени за разпределение от общото събрание на акционерите преди края на отчетния период.

4.10. Материални запаси

Материалните запаси включват земя и сгради, държана с цел бъдеща продажба. В себестойността на материалните запаси се включват директните разходи по тяхното придобиване. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията доведи до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за обезценка на материални запаси за периода, в който възниква възстановяването.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода на конкретната идентификация на стойността на материалните запаси.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.11. Данъци върху дохода

Дружеството е учредено съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Съгласно чл. 175 от Закона за корпоративно облагане дружествата със специална инвестиционна цел не се облагат с корпоративен данък.

4.12. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти се състоят от наличните пари в брой и парични средства по банкови сметки.

4.13. Собствен капитал, резерви и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва премии, получени при първоначалното емитиране на собствен капитал. Всички разходи по сделки, свързани с емитиране на акции, са приспаднати от внесения капитал.

Другите резерви включват законови резерви, образувани съгласно изискванията на Търговския закон.

Неразпределената печалба/ Натрупаната загуба включва текущия финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Всички транзакции със собствениците на Дружеството са представени отделно в отчета за промените в собствения капитал.

4.14. Пенсионни и краткосрочни възнаграждения на служителите

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсирани отпуски, възникнали поради неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква той да бъдат ползван в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството дължи пенсионни възнаграждения на служителите си по планове с дефинирани вноски.

Планове с дефинирани вноски са пенсионни планове, по които Дружеството внася фиксирани вноски в независими дружества. Дружеството няма други правни или договорни задължения след изплащането на фиксираните вноски. Дружеството плаща фиксирани вноски по държавни програми и пенсионни осигуровки за своите служители във връзка с плановите с дефинирани вноски. Вноските по плановите се признават за разход в периода, в който съответните услуги са получени от служителя.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущите пасиви на ред „Задължения към персонала“ по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати.

4.15. Провизии, условни пасиви и условни активи

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минало събитие да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е сročността или сумата на изходящия паричен поток да е несигурна. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизиите за

преструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за преструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за преструктуриране пред тези, които биха били засегнати. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като се вземат в предвид рисковете и несигурността, свързани със сегашното задължение. Когато съществуват редица подобни задължения, вероятната необходимост от изходящ поток за погасяване на задължението се определя, като се отчете групата на задълженията като цяло. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение, за които Дружеството е сигурно, че ще получи, се признават като отделен актив. Този актив може и да не надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към края на всеки отчетен период и стойността им се коригира, за да се отрази най-добрата приблизителна оценка.

В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток на икономически ресурси в резултат на текущо задължение, пасив не се признава. Условните пасиви следва да се оценяват последващо по по-високата стойност между описаната по-горе сравнима провизия и първоначално признатата сума, намалена с натрупаната амортизация.

Вероятни входящи потоци на икономически ползи, които все още не отговарят на критериите за признаване на актив, се смятат за условни активи.

4.16. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 4.17.

4.16.1. Лизинги

В някои случаи лизинговата трансакция не е еднозначна и ръководството преценява дали договорът е финансов лизинг, при който всички съществени рискове и ползи от собствеността върху актива се прехвърлят на лизингополучателя.

Съгласно МСС 17 „Лизинг“ ръководството класифицира лизинговия договор за получаване на вещно право на ползване на земя и сгради като оперативен лизинг. Договорът е сключен за срок от 15 години и не предвижда прехвърляне на собствеността върху недвижимите имоти след изтичане на срока на лизинговия договор.

4.17. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.17.1. Справедлива стойност на инвестиционните имоти

Ръководството използва техники за оценяване или доклади на независими лицензирани оценители за определяне на справедливата стойност на инвестиционни имоти в размер на 2 915 хил. лв. към 31 декември 2011 г. (2010 г.: 2 915 хил. лв.). Те са базирани в максимална степен на пазарни данни и предположения, които пазарните участници биха възприели при оценяването на даден недвижим имот, които са коригирани относно специфичните особености на активите на Дружеството.

5. Отчитане по сегменти

Ръководството определя към настоящия момент два оперативни сегмента: инвестиционни имоти и покупко-продажба на недвижими имоти, както е описано в пояснение 4.4. Тези оперативни сегменти се наблюдават от ръководството, което взема стратегически решения на базата на коригираните оперативни резултати на сегментите. Информацията за отделните сегменти може да бъде анализирана за представените отчетни периоди, както следва:

	Инвестиционни имоти	Покупко- продажба на имоти	Общо
	2011 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.	2011 ‘000 лв.
Приходи от:			
- външни клиенти	147	2 100	2 247
Приходи на сегмента	147	2 100	2 247
Разходи за външни услуги	(456)	(3)	(459)
Разходи за персонал	(4)	-	(4)
Себестойност на продадени текущи активи	-	(1 896)	(1 896)
Други разходи	(25)	(26)	(51)
Оперативна (загуба)/ печалба на сегмента	(338)	175	(163)
Активи на сегмента	11 163	16 696	27 859

	Инвестиционни имоти	Покупко- продажба на имоти	Общо
	2010 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Приходи от външни клиенти	132	12 300	12 432
Приходи на сегмента	132	12 300	12 432
Разходи за външни услуги	(518)	-	(518)
Разходи за персонал	(4)	-	(4)
Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти	(54)	-	(54)
Себестойност на продадени текущи активи	-	(11 104)	(11 104)
Други разходи	-	(201)	(201)
Оперативна (загуба)/ печалба на сегмента	(444)	995	551
Активи на сегмента	11 066	16 492	27 558

Приходите на Дружеството от външни клиенти, както и нетекущите активи спадат към една и съща географска област – страната, в която се намира седалището и адресът на управление на Дружеството. Приходите на Дружеството от външни клиенти са установени на база на географското разположение на клиентите. Нетекущите активи са разпределени на базата на тяхното физическо местонахождение.

През 2011 г. 147 хил. лв. или 100% от приходите на Дружеството зависят от един клиент в сегмента „Инвестиционни имоти“ (2010 г.: 129 хил. лв. или 98%).

През 2011 г. 2 100 хил. лв. или 100% от приходите на Дружеството зависят от един клиент в сегмента „Покупко-продажба на недвижими имоти“ (2010 г.: 12 300 хил. лв. или 100%).

Общата сума на приходите, оперативната (загуба)/печалба и активите на отделните сегменти са равни със съответните позиции в финансовия отчет на Дружеството, както следва:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Приходи		
Общо приходи на сегментите	2 247	12 432
Приходи на Дружеството	<u>2 247</u>	<u>12 432</u>
(Загуба)/Печалба		
Оперативна (загуба)/печалба на сегментите	(163)	551
Оперативна (загуба)/печалба на Дружеството	<u>(163)</u>	<u>551</u>
Финансови разходи		
(Загуба)/Печалба на Дружеството за годината	<u>(2)</u>	<u>(1)</u>
	<u>(165)</u>	<u>550</u>

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Активи		
Общо активи на сегментите	27 859	27 558
Активи на Дружеството	<u>27 859</u>	<u>27 558</u>

Приходите на Дружеството могат да бъдат анализирани за всеки основен вид продукт и услуга, както следва:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Продажби на недвижими имоти	2 100	12 300
Приходи от неустойки	147	129
Други	-	3
Общо приходи на Дружеството	<u>2 247</u>	<u>12 432</u>

6. Оперативен лизинг като лизингополучател

Бъдещите минимални плащания по договори за оперативен лизинг на Дружеството са представени, както следва:

	Дължими минимални лизингови плащания			
	До 1	От 1 до 5	Над 5	Общо
	година	години	години	
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Към 31 декември 2011 г.	411	1 644	3 287	5 342
Към 31 декември 2010 г.	493	1 972	4 437	6 902

Лизинговите плащания, признати като разход за периода, възлизат на 410,724.36 лв. (2010 г. 492 869,16 лв.). Тази сума включва минималните лизингови плащания. Сублизингови плащания или условни плащания по наеми не са извършени или получени.

Дружеството е сключило договор със „Спарг“ ЕООД на 7 юли 2009 г. за ограничено венчно право на ползване на недвижим имот в гр. Добрич, бул. „Трети март“ № 47, представляващ изцяло реновирани седем етажа от осеметажна административна офис сграда с надстроен осми етаж с отделно разрешение за ползване. Дружеството следва да заплати цената на равни месечни вноски от по 17 500 евро без ДДС за срок от 180 месеца от датата на договора.

Договорът за оперативен лизинг на Дружеството не съдържа клаузи за условен наем, опция за подновяване или покупка, клаузи за увеличение или ограничения относно дивиденди, по-нататъшен лизинг или допълнителен дълг.

7. Инвестиционни имоти

Дружеството притежава следните недвижими имоти, които се държат с цел получаване на приходи от наем или за увеличаване стойността на капитала:

- Недвижим имот, представляващ първи етаж от офис сграда и гаражи, който се намира в гр. София, местност „България – Мотониста“, ул. „Родопски извор“ № 42. Имотът е придобит от „Велграф Асет Менджмънт“ ЕАД на 21 юли 2009 г. за цена в размер на 900 000 лв.
- Недвижим имот, представляващ масивна двуетажна сграда-паметник на културата, намиращ се в гр. Русе. Имотът е придобит от „Павлекс 97“ ЕООД на 30 декември 2009 г. за цена в размер на 2 000 000 лв.

Справедливата стойност към 31 декември 2011 г. и 2010 г. не беше определена от независим лицензиран оценител, а от ръководството на базата на актуални пазарни цени на активни пазари.

Промените в балансовите стойности, представени в отчета за финансовото състояние, могат да бъдат обобщени, както следва:

	Инвестиционни имоти ‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2010 г.	2 969
Нетна загуба от промяна на справедливата стойност	(54)
Балансова стойност към 31 декември 2010 г.	2 915
Балансова стойност към 31 декември 2011 г.	2 915

Инвестиционните имоти не са отдавани под наем през представените отчетни периоди. През 2011 г. и 2010 г. не са отчетени приходи от наеми и не са възникнали преки оперативни разходи във връзка с посочените инвестиционни имоти.

Инвестиционните имоти не са заложен като обезпечение по заеми.

8. Предоставени аванси

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Нетекущи:		
„Велграф Асет Мениджмънт“ АД	8 088	8 088
	8 088	8 088
Текущи:		
„Химимпорт“ АД	10 800	10 700
„Асенова Крепост“ АД	646	646
БЦ Загора	3 250	3 250
Прима Хим ООД	2 000	-
	16 696	14 596

През 2011 г. Дружеството е предоставило аванс в размер на 100 000 лв. на Химимпорт АД за закупуване на 2 315 000 акции на обслужващото дружество „ЦКБ Груп“ ЕАД, представляващи 1 % от регистрирания му капитал. Общата стойност на договора е в размер на 2 315 000 лв. Остатъкът от 2 215 000 следва да бъде платен не по-късно от 25 август 2012 г.

Всички останали аванси са преведени във връзка с предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти. Текущите аванси са предоставени за закупуване на имоти, които ще бъдат придобити с цел последваща продажба. Нетекущите аванси са предоставени за закупуване на инвестиционни имоти.

9. Материални запаси

Материалните запаси включват недвижим имот, представляващ поземлен имот в гр. София, район Сердика, Индустриална зона Военна рампа Изток-Запад, заедно с построените в него: спортна сграда, сграда едноетажна и сграда трибуна. Имотът е придобит от Химимпорт АД на 09.07.2010 г. за цена общо в размер на 13 000 000 лв. с цел последваща продажба. През 2010 г. е продадена част от имота, като притежание на ЦКБ Рибъл Истейт Фонд АДСИЦ остава съответно 14,58% идеални части, които са продадени през 2011 г.

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Земя и сгради в гр. София	-	1 896
Материални запаси	-	1 896

10. Други вземания

Другите вземания на Дружеството включват лихви за просрочие по сключени предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти. Дължимата неустойка е в размер на основния лихвен процент плюс един процент за всеки ден на просрочие до сключването на окончателен договор и предаване на владението върху недвижимия имот.

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
„Химимпорт“ АД	138	55
Асенова Крепост АД	3	-
БЦ Загора ЕООД	16	-
	157	55

Всички вземания са краткосрочни. Нетната балансова стойност на вземанията се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- български лева	3	8
Пари и парични еквиваленти	3	8

Дружеството няма блокирани пари и парични еквиваленти.

12. Собствен капитал

12.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 1 077 193 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 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.

	2011	2010
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	1 077 193	1 077 193
Брой издадени и напълно платени акции	1 077 193	1 077 193
Общ брой акции, оторизирани на 31 декември	1 077 193	1 077 193

Списъкът на основните акционери на Дружеството е представен, както следва:

	31 декември 2011 Брой акции	31 декември 2011 %	31 декември 2010 Брой акции	31 декември 2010 %
„ЦКБ Груп“ ЕАД	473 936	44.00	473 936	44.00
ЗАД „Армеец“	248 583	23.08	248 583	23.08
Техноимпортекспорт АД	247 149	22.94	247 149	22.94
Други	107 525	9.98	107 525	9.98
	1 077 193	100	1 077 193	100

12.2. Премия резерв

В премиения резерв в размер на 24 197 хил. лв. (2010 г.: 24 197 хил. лв.) се включват постъпленията, получени в допълнение към номиналната стойност на издадените нови акции, намалени с регистрационните и други регулаторни такси.

12.3. Други резерви

	Законови резерви ‘000 лв.
Салдо към 1 януари 2010 г.	67
Салдо към 31 декември 2010 г.	67
Заделени резерви от печалбата за 2010 г.	54
Салдо към 31 декември 2011 г.	121

Законовите резерви са формирани съгласно изискванията на Търговския закон за задължителния минимален размер на резервите на акционерните дружества.

Съгласно решение на годишното Общо събрание на акционерите от 25 юли 2011 г. 54 594.11 лв. или 9.92 % от годишната печалба на Дружеството за 2010 г. са отнесени във фонд „Резервен“ на Дружеството.

12.4. (Непокрита загуба)/Неразпределена печалба

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Непокрита загуба от минали години	(36)	(36)
(Загуба)/Печалба за текущата година	(165)	550
(Непокрита загуба)/Неразпределена печалба	(201)	514

13. Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в отчета за финансовото състояние, включват:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Текущи:		
Спарг ЕООД	805	367
Бранд Ню Айдиъс ЕООД	1	3
	<u>806</u>	<u>370</u>

Всички търговски задължения са краткосрочни. Нетната балансова стойност на търговските задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

14. Възнаграждения на персонала

14.1. Разходи за персонала

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(4)	(4)
Разходи за персонала	<u>(4)</u>	<u>(4)</u>

14.2. Задължения към персонала

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Заплати	6	3
Задължения към персонала	<u>6</u>	<u>3</u>

15. Данъчни задължения

Данъчните задължения включват местни данъци и такси, дължими във връзка с недвижимите имоти и вещното право на ползване на Дружеството от датата на тяхното придобиване, както следва:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Текущи:		
Такса смет	39	26
Данък недвижими имоти	7	4
	<u>46</u>	<u>30</u>

16. Други задължения

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Текущи:		
Дивиденди	1 796	1 300
КФН	10	-
Други	1	-
	<u>1 807</u>	<u>1 300</u>

Съгласно решение на годишното Общо събрание на акционерите от 24 юли 2009 г. 1 300 000 лв. или 91.35 % от годишната печалба на Дружеството за 2008 г. (1.21 лв. на акция) е разпределена между акционерите според акционерното им участие в Дружеството.

Съгласно решение на годишното Общо събрание на акционерите от 25 юли 2011 г. 495 508.78 лв. или 90.08 % от годишната печалба на Дружеството за 2010 г. (0.46 лв. на акция) е разпределена между акционерите според акционерното им участие в Дружеството.

Дружеството планира да ги изплати до средата на 2012 г.

Нетната балансова стойност на другите задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

17. Приходи от продажби

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Приходи от продажба на земя и сграда	2 100	12 300
	2 100	12 300

18. Други приходи

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Неустойка	147	129
Отписани задължения	-	3
	147	132

Приходите от неустойка включват лихви за просрочие във връзка със сключването на окончателни договори за покупко-продажба на недвижими имоти.

19. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Наем за ползване на вещно право	(431)	(493)
Независим финансов одит	(5)	(8)
Пазарни оценки	(2)	(2)
БФБ – София	(3)	(1)
КФН	(1)	(1)
Счетоводно обслужване	(3)	(4)
Други	(14)	(9)
	(459)	(518)

20. Други разходи

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Местни данъци и такси	(41)	(201)
КФН глоби	(10)	-
	(51)	(201)

21. Финансови разходи

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

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Банкови такси и комисионни	(2)	(1)
Финансови разходи	(2)	(1)

22. (Загуба)/ Доход на акция

Доходът/(загубата) на акция са изчислени, като за числителя е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на дохода/(загубата) на акция, както и нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, са представени, както следва:

	2011	2010
(Загуба)/ Печалба, подлежаща на разпределение (в лв.)	(164 899)	550 103
Среднопретеглен брой акции	1 077 193	1 077 193
(Загуба)/Доход на акция (в лв. за акция)	(0.15)	0.51

23. Дивиденди

Съгласно решение на годишното Общо събрание на акционерите от 25 юли 2011 г. 495 508.78 лв. или 90.08 % от годишната печалба на Дружеството за 2010 г. (0.46 лв. на акция) е разпределена между акционерите според акционерното им участие в Дружеството.

24. Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват собствениците, ключов управленски персонал и други свързани лица под общ контрол, описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

24.1. Сделки със собствениците

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
- Предоставен аванс	100	-
- Лихви за просрочие	144	129
Дивиденди	496	-

24.2. Сделки с други свързани лица под общ контрол

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Предоставен аванс на Асенова крепост АД	-	646
Лихви за просрочие	3	-

24.3. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Съгласно решение на Съвета на директорите от 2011 г. възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството няма да бъдат начислявани и плащани ефективно до 31 декември 2011 г.

25. Разчети със свързани лица в края на годината

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Текущи		
Вземания от:		
- собственици:		
Химипорт АД – аванс и лихви за просрочие	10 957	10 755
- други свързани лица под общ контрол:		
Асенова крепост АД – аванс и лихви за просрочие	649	646
Общо вземания от свързани лица	11 606	11 401
Текущи		
Задължения към:		
- собственици - дивиденди	1 796	1 300
Общо задължения към свързани лица	1 796	1 300

26. Условни активи и условни пасиви

През годината не са предявени гаранционни и правни искове от и към Дружеството.

27. Категории финансови активи и пасиви

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

Финансови активи	Пояснение	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Кредити и вземания:			
Други вземания	10	157	55
Пари и парични еквиваленти	11	3	8
		160	63

Финансови пасиви	Пояснение	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Финансови пасиви, отчитани по амортизирана стойност:			
Текущи пасиви:			
Търговски задължения	13	806	370
Други задължения	16	1 807	1 300
		2 613	1 670

Вижте пояснение 4.9 за информацията относно счетоводната политика за всяка категория финансови инструменти. Описание на политиката и целите за управление на риска на Дружеството относно финансовите инструменти е представено в пояснение 28.

28. Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството е изложено на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложено Дружеството са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

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 финансови пазари.

Дружеството не се занимава активно с търгуването на финансови активи за спекулативни цели, нито пък издава опции.

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.

28.1. Анализ на пазарния риск

28.1.1. Валутен риск

По-голямата част от сделките на Дружеството се осъществяват в български лева. Дружеството има сделки и в евро, което не предполага излагане на валутен риск, поради фиксирания курс на еврото спрямо лева.

28.1.2. Лихвен риск

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

28.1.3. Други ценови рискове

Дружеството няма краткосрочни инвестиции, които да се търгуват на публичен пазар и да имат променливи нива на цените.

28.2. Анализ на кредитния риск

Кредитният риск представлява рискът даден контрагент да не заплати задължението си към Дружеството. Дружеството е изложено на този риск във връзка с различни финансови инструменти, като напр. възникване на вземания от клиенти, депозирание на средства и други. Излагането на Дружеството на кредитен риск е ограничено до размера на балансовата стойност на финансовите активи, признати в края на отчетния период, както е посочено по-долу:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Групи финансови активи – балансови стойности:		
Други вземания	157	55
Пари и парични еквиваленти	3	8
Балансова стойност	160	63

Дружеството редовно следи за неизпълнението на задълженията на свои клиенти и други контрагенти, установени индивидуално или на групи, и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Политика на Дружеството е да извършва транзакции само с контрагенти с добър кредитен рейтинг. Ръководството на Дружеството счита, че всички гореспоменати финансови активи, които не са били обезценявани или са с настъпил падеж през представените отчетни периоди, са финансови активи с висока кредитна оценка.

Дружеството не е предоставяло финансовите си активи като обезпечение по други сделки.

Към 31 декември някои от необезценените вземания са с изтекъл срок на плащане. Възрастовата структура на необезценените просрочени финансови активи е следната:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Над 1 година	10	-
Общо	10	-

По отношение на другите вземания Дружеството е изложено на значителен кредитен риск към един отделен контрагент. На базата на исторически показатели, ръководството счита, че кредитната оценка на другите вземания, които не са с изтекъл падеж, е добра.

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

Загуба от обезценка не е признавана по отношение на другите вземания. Балансовите стойности описани по-горе, представляват максимално възможното излагане на кредитен риск на Дружеството по отношение на тези финансови инструменти

28.3. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск представлява рискът Дружеството да не може да погаси своите задължения. Дружеството посреща нуждите си от ликвидни средства, като внимателно следи плащанията по погасителните планове на дългосрочните финансови задължения, както и входящите и изходящи парични потоци, възникващи в хода на оперативната дейност. Нуждите от ликвидни средства се следят за различни времеви периоди –

ежедневно 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.

Дружеството държи пари в брой, за да посреща ликвидните си нужди за периоди до 30 дни.

Към 31 декември 2011 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2011 г.	Текущи
	До 12 месеца ‘000 лв.
Търговски задължения	806
Други задължения	1 807
Общо	2 613

Към 31 декември 2010 г. падежите на договорните задължения на Дружеството (съдържащи лихвени плащания, където е приложимо) са обобщени, както следва:

31 декември 2010 г.	Текущи
	До 12 месеца ‘000 лв.
Търговски задължения	370
Други задължения	1 300
Общо	1 670

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 към отчетната дата..

Финансовите активи като средство за управление на ликвидния риск

При оценяването и управлението на ликвидния риск Дружеството отчита очакваните парични потоци от финансови инструменти, по-специално наличните парични средства и търговски вземания. Наличните парични ресурси и други вземания не надвишават текущите нужди от изходящ паричен поток. Съгласно сключените договори всички парични потоци от другите вземания са дължими в срок до дванадесет месеца.

29. 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 собствениците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството наблюдава капитала на базата на съотношението на собствения капитал към нетния дълг.

Дружеството определя собствения капитал на основата на неговата балансова стойност, представена в отчета за финансовото състояние.

Нетният дълг се изчислява като обща сума на задълженията, намалена с балансовата стойност на парите и паричните еквиваленти.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите корекции 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 собствениците, да върне капитал на собствениците, да смитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Капиталът за представените отчетни периоди може да бъде анализиран, както следва:

	2011 ‘000 лв.	2010 ‘000 лв.
Собствен капитал	25 194	25 855
Общо задължения	2 665	1 703
- Пари и парични еквиваленти	(3)	(8)
Нетен дълг	2 662	1 695
Съотношение на собствен капитал към нетен дълг	1:0.106	1:0.066

30. Събития след края на отчетния период

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на финансовия отчет и датата на одобрението му за публикуване.

31. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2011 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 26 март 2012 г.