

## Годишен доклад за дейността

Настоящият Доклад за дейността на “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АД СИЦ за финансовата 2009 г. (наричан по-нататък “Доклада”) е изготвен от членовете на Съвета на директорите на “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АД СИЦ 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 2009 г. “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АД СИЦ 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” АД СИЦ 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 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 2009 г. “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АД СИЦ осъществи публично предлагане на нова емисия акции. С Решение № 100 – Е от 28 януари 2009 г. Комисията за финансов надзор потвърди Проспект за първично публично предлагане на акции, емитирани от “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АД СИЦ, в размер на 427 193 (четиристотин двадесет и седем хиляди сто деветдесет и три) броя обикновени, поименни, безналични акции от увеличението на капитала на Дружеството, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 57 лева, ISIN код BG 1100120051, които ще бъдат издадени в резултат на увеличаване на капитала на дружеството, съгласно решение на Съвета на директорите от 15.12.2008 г.

На 15.06.2009 г. приключи успешно подписката за увеличение на капитала на «ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД» АД СИЦ от 650 000 лева на 1 077 193 лева чрез издаване на нови 427 193 обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 57 лева всяка. Подписката бе с начален и краен срок – 10.03.2009 г., съответно 15.06.2009 г. (на основание чл. 84, ал. 1 от ЗППЦК и с решение на Съвета на директорите от 15.04.2009 г. крайният срок на подписката бе удължен с 60 дни).

С акт на вписване 20090618174319 от 18.06.2009 г. на Агенция по вписванията, Търговски регистър, по партидата на “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АД СИЦ е вписано увеличението на капитала на дружеството на 1 077 193 лева.

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

Настъпилите през 2009 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 и адрес на управление в 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 5СК/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.

|                         | 31.12.2009 г.    |               |
|-------------------------|------------------|---------------|
|                         | Брой акции       | %             |
| „ЦКБ Груп” АД           | 482 561          | 44,80         |
| ЗАД „Армеец”            | 248 583          | 23,08         |
| „Техноимпортекспорт” АД | 247 193          | 22,94         |
| Други юридически лица   | 98 856           | 9,18          |
| <b>Общо:</b>            | <b>1 077 193</b> | <b>100,00</b> |

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 31.12.2009 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 2009 г. не са извършвани персонални промени в състава на Съвета на директорите на дружеството.

Към 31.12.2009 г. Съветът на директорите се състои от следните членове:

- Велислава Георгиева Балтова – Председател на Съвета на директорите;
- Миролjub 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 2009 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 дивидентите, 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 31.12.2009 г. “ЦКБ РИЪЛ Истейт Фонд” АД СИЦ не е инвестирало свободни парични средства в посочените по-горе финансови инструменти и не е инвестирало в обслужващото дружество.

“ЦКБ РИЪЛ Истейт Фонд” АД СИЦ може да инвестира в следните недвижими имоти:

- жилини 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” АД СИЦ 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” АД СИЦ 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 01.01.2009 г. – 31.12.2009 г. “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ е сключило следните договори за покупко-продажба на недвижими имоти/учредяване на вещно право на ползване върху недвижими имоти:**

**2.1.** На 30.12.2009 г. ”ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ придоби на цена от 2 000 000 /два милиона/ лева от “ПАВЛЕКС – 97” ЕООД, ЕИК 121494037, следния недвижим имот, находящ се в гр. Русе:

МАСИВНА ДВУЕТАЖНА СГРАДА-ПАМЕТНИК НА КУЛТУРАТА, с идентификатор 63427.2.843.1 /шест три четири две седем точка две точка осем четири три точка едно/, по ул. „Княжеска” № 35, /тридесет и пет/, състояща се от: партерен етаж, включващ два магазина, застроени на площ от 88 /осемдесет и осем/ квадратни метра, с избена площ от 88 /осемдесет и осем/ квадратни метра, ЕС със съответните идеални части от общите части на сградата и от дворното място на ул. „Княжеска” № 35, /тридесет и пет/, цялото с площ от 544 /петстотин четиридесет и четири/ квадратни метра, три магазина /първи, втори и четвърти/, застроени на площ от 165 /сто шестдесет и пет/ квадратни метра, заедно с прилежащия им сутерен от 165 /сто шестдесет и пет/ квадратни метра; надпартерен етаж, представляващ СЕВЕРНИЯТ АПАРТАМЕНТ, състоящ се от три стаи, вестибюл и сервизни помещения с площ от 120 /сто и двадесет/ квадратни метра, заедно с 13/28 /тринадесет върху двадесет и осем/ идеални части от общите части на сградата и дворното място цялото с площ от 544 /петстотин четиридесет и четири/ квадратни метра; втори етаж, представляващ ЮЖНИЯТ АПАРТАМЕНТ състоящ се от пет стаи, хол, кухня и полуетаж от 33 /тредесет и три/ квадратни метра, със стълбище от избатата до тавана и тераса със площ от 218 /двеста и осемнадесет/ квадратни метра, заедно с 12/18 /дванадесет върху двадесет и осем/ идеални части от тавана и от общите части на сградата, ведно с 15/28 /петнадесет върху двадесет и осем/ идеални части от дворното място с площ от 544 /петстотин четиридесети четири/ квадратни метра, педставляващо парцел XXV - 841 /двадесет и пет римско осемстотин четиридесет и едно арабско/ в квартал 85 /осемдесет и пет по плана на гр. Русе, съгласно нотариален акт за собственост на недвижим имот № 12, том VI, рег № 7104, дело № 827 от 2003 г. по регистъра на нотариус рег. № 221 с район на действие - Русенския районен съд, вписан в Служба по вписванията при РРС акт № 33, том XX, дело № 4570/2003 г., а съгласно Скица на поземлен имот № 6928 от 14.07.2009 г., издадена от Служба по геодезия, картография и кадастър - гр. Русе, същия представлява поземлен имот с идентификатор 63427.2.843 /шест три четири две седем точка две точка осем четири три/, находящ се в гр. Русе, ул.„Княжеска” № 35 /тридесет и пет/ с площ от 512 /пестстотин и дванадесет/ квадратни метра, при съседи: 63427.2.413 /шест три четири две седем точка две точка четири едно три/, 63427.2.840 /шест три четири две седем точка две точка осем четири нула/, 63427.2.842 /шест три четири две седем точка две точка осем четири две/. 63427.2.785 /шест три четири две седем точка две точка седем осем пет/.

**2.2.** На 21.07.2009 г. между “Велграф Асет Мениджмънт” ЕАД и “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ се сключи окончателен договор/нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот акт № 67, том I, рег. № 2998, дело 66 от 2009 г, съгласно който “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ придоби на цена 900 000 хил. лв. /деветстотин хиляди лева/ следния недвижим имот:

Недвижим имот, находящ се в град София, местност “България – Мотописта”, ул. “Родопски извор” № 42, представляващ ОФИС, заемащ целия първи етаж от едноетажна “ОФИС СГРАДА С ГАРАЖИ”, находяща се в гр. София, местността “България – Мотописта”, със застроена площ от 344 /триста четиридесет и четири/ кв.м., състоящ се от външна стълба, входно преддверие, портиерна, разпределителен вестибюл с емпоре, заседателна зала, кабинет за секретариат, два работни кабинета, кабинет с разпределително помещение към персонален санитарен възел и помещение за архив, коридор, две стаи – канцеларии, бюфет и две тоалетни, заедно с 56,388 /петдесет и шест цяло и триста осемдесет и осем хилядни/ идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от правото на строеж върху земята и ГАРАЖ № 12 /дванадесет/ в същата сграда, с площ от 40,38 /четиридесет цяло и тридесет и осем стотни/ кв.м. при съсед: от изток – гаражи №№ 4 и 5, от запад – гаражи № № 6 и 7, от север – двор, от юг – гараж № 11, заедно с 6,611 /шест цяло и шестстотин и единадесет хилядни/ идеални части от общите части на сградата и толкова идеални части от право на строеж върху земята, съставляващ част от парцел XV – 397а /петнадесет за имот триста деветдесет и седем “а”/, от кв. 288а /двеста осемдесет и осем “а”/, по плана на гр. София, местност “България – Мотописта”, целият с площ от 3 333 /три хиляди триста тридесет и три/ кв.м., при съсед на същия: от изток – ул. “Родопски извор”, от запад – ул. “Топли дол”, от север – парцели 397 и 1250 и от юг – парцели 388, 291а и 392.

**2.3.** На 07.07.2009 г. **“СПАРГ” ЕООД**, ЕИК 124040869, учреди ограничено вещно право на ползване в полза на **«ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД» АДСИЦ**, върху описаните по-долу недвижими имоти, представляващи изцяло реновирани седем етажа от осеметажна административна (офис) сграда, с надстроен осми етаж с отделно разрешение за ползване.

Учредяването на ограничено вещно право на ползване върху горепосочената сграда е част от стратегията на **«ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД» АДСИЦ**, заложена в Проспекта за първично публично предлагане на акции от увеличението на капитала на дружеството от 2009 г., а именно отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите.

За учредяването на вещното право на ползване върху описаните по-долу недвижими имоти **«ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД» АДСИЦ** ще заплаща на учредителя **„СПАРГ” ЕООД** - гр. Добрич цена в размер на равни месечни вноски от по 17 500 евро /седемнадесет хиляди и петстотин евро/, за срок 180 месеца, считано от 07.07.2009 г., включително да получи владението върху описаните по-долу имоти, а именно:

**ПОЗЕМАЕН ИМОТ № 72624.603.176** /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, находящ се в гр.Добрич , бул. “Трети март” № 47 /четиридесет и седем/, с площ от 1307 кв.м. /хиляда триста и седем/ с трайно предназначение - урбанизирана територия и начин на трайно ползване - за друг вид производствен, складов обект, ведно с построените в имота: 1.СГРАДА № 72624.603.176,1 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка едно/, със застроена площ от 31 кв.м. /тридесет и един/ с предназначение – промишлена сграда, 2. СГРАДА № 72624.603.176.2 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка две/, със застроена площ от 63 кв.м. /шестдесет и три/ с предназначение – промишлена сграда на три етажа, ведно със самостоятелни обекти на втория етаж № 72624.603.176.2.1 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка две точка едно/

- апартамент № 5 /пети/ с площ от 32.10 кв.м. /тридесет и две цяло и десет стотни/, с предназначение – за офис, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.5, 72624.603.176.2.2, под обекта - ....., над обекта – 72624.603.176.2.3 и самостоятелен обект № 72624.603.176.2.2 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка две точка две/ - апартамент № 6 /шести/ с площ от 16.77 кв.м. /шестнадесет цяло седемдесет и седем стотни/ с предназначение – за офис, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.2.1, под обекта - ....., над обекта – 72624.603.176.2.3, самостоятелен обект на третия етаж № 72624.603.176.2.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка две точка три/ - апартамент № 10 /десети/ с площ от 31.40 кв.м. /тридесет и едно цяло и четиридесет стотни/ с предназначение – за офис, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.9, под обекта – 72624.603.176.2.2, над обекта - ....., ведно с изба с площ от 75 кв.м. /седемдесет и пет/; 3. СГРАДА № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/ със застроена площ от 279.00 /двеста седемдесет и девет/ кв.м. с предназначение – промишлена сграда, състояща се от : **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.1 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка едно/ на първия етаж, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за търговска дейност, със застроена площ от 27.45 кв.м. /двадесет и седем цяло четиридесет и пет стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.2, под обекта - ....., над обекта – 72624.603.176.3.4; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.2 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка две/ на първия етаж, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за делова и административна дейност, със застроена площ от 100,10 кв.м. /сто цяло и десет стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.1, под обекта - ....., над обекта – 72624.603.176.3.5; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка три/ на първия етаж, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за търговска дейност, със застроена площ от 62.40 кв.м. /шестдесет и две цяло и четиридесет стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – .., под обекта - ....., над обекта – 72624.603.176.3.6; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.4 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка четири/ на втори етаж- апартамент № 3 /трети/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 29.14 кв.м. /двадесет и девет цяло и четиринадесет стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.5, под обекта – 72624.603.176.3.1, над обекта – 72624.603.176.3.8; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.5 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка пет/ на втори етаж- апартамент № 4 /четири/ който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две

четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 30.11 кв.м. /тридесет цяло и единадесет стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.4, 72624.603.176.2.1, под обекта - ....., над обекта – ..; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.6 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка шест/ на втория етаж- апартамент № 2 /две/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 38.18 кв.м. /тридесет и осем цяло и осемнадесет стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.7, под обекта - ....., над обекта – 72624.603.176.3.10; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.7 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка седем/ на втория етаж- апартамент № 1 /първи/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 94,88 кв.м. /деветдесет и четири цяло осемдесет и осем стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.6, под обекта - ....., над обекта – 72624.603.176.3.12; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.8 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка осем/ на трети етаж - апартамент № 12 /дванадесет/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 29.14 кв.м. /двадесет и девет цяло и четиринадесет стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.9, под обекта – 72624.603.176.3.4, над обекта – 72624.603.176.3.13; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.9 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка девет/ на трети етаж- апартамент № 11 /единадесет/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 45.32 кв.м. /четиридесет и пет цяло тридесет и две стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.8, 72624.603.176.2.3 под обекта – 72624.603.176.3.5, над обекта – ...; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.10 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка едно нула/ на трети етаж- апартамент № 9 /девети/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 21.10 кв.м. /двадесет и едно цяло и десет стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.11, под обекта - ....., над обекта – ...; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.11 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка едно едно/ на трети етаж- апартамент № 8 /осми/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три

точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 39.28 кв.м. /тридесет и девет цяло двадесет и осем стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.12, 72624.603.176.3.10, под обекта - ....., над обекта – ...;

**САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.12 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка едно две/ на трети етаж- апартамент № 7 /седем/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 74.94 кв.м. /седемдесет и четири цяло деветдесет и четири стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.11, под обекта - ..., над обекта – 72624.603.176.3.16; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.13 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка едно три/ на четвърти етаж, апартамент № 16 /шестнадесет/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 28.57 кв.м. /двадесет и осем цяло петдесет и седем стотни/, при съседни самостоятелни обекта – на същия етаж – 72624.603.176.3.14, под обекта – 72624.603.176.3. 8, над обекта – 72624.603.176.3.17;

**САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.14 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка едно четири/ на четвърти етаж- апартамент № 15 /петнадесет/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 77.46 кв.м. /седемдесет и седем цяло четиридесет и шест стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.13, 72624.603.176.3.15, под обекта – 72624.603.176.3.10 над обекта – 72624.603.176.3.19, ведно с тераса с площ от 84.65 кв.м. /осемдесет и четири цяло шестдесет и пет стотни/;

**САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.15 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка едно пет/ на четвърти етаж- апартамент № 14 /четиринадесет/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 39.02 кв.м. /тридесет и девет цяло и две стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.16, 72624.603.176.3.14, под обекта - ....., над обекта – 72624.603.176.3.20; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.16 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка едно шест/ на четвърти етаж- апартамент № 13 /тринадесет/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 52.32 кв.м. /петдесет и две цяло тридесет и две стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.15, под обекта - ....., над обекта – 72624.603.176.3.21;

**САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.17 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка едно седем/ на пети етаж- апартамент № 20 /двадесет/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две

шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 28.21 кв.м. /двадесет и осем цяло двадесет и една стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.1, 72624.603.176.3.18, под обекта – 72624.603.176.3.13, над обекта – ...; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.18 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка едно осем/ на пети етаж, апартамент № 19 /деветнадесет/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 38.70 кв.м. /тридесет и осем цяло и седемдесет стотни/, при съседни самостоятелни обекта – на същия етаж – 72624.603.176.3.17, 72624.603.176.3.19, 72624.603.176.3.1, под обекта - ....., над обекта – ...; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.19 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка едно девет/ на пети етаж-апартамент № 19 /деветнадесет/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 38.70 кв.м. /тридесет и осем цяло и седемдесет стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.17, 72624.603.176.3.19, 72624.603.176.3.1, под обекта - ..., над обекта – ...; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.20 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка две нула/ на пети етаж-апартамент № 17 /седемнадесет/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 50.06 кв.м. /петдесет цяло и шест стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.19, 72624.603.176.3.21, 72624.603.176.3.1, под обекта – 72624.603.176.3.15, над обекта – .. ; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.21 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка две едно/ на пети етаж- апартамент № 21 /двадесет и едно/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 40.12 кв.м. /четиридесет цяло и дванадесет стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.1, 72624.603.176.3.20, под обекта – 72624.603.176.3.16, над обекта – 72624.603.176.3.24; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.22 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка две две/ на шести етаж-апартамент № 22 /двадесет и две/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 89.40 кв.м. /осемдесет и девет цяло и четиридесет стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.24, 72624.603.176.3.23, под обекта – 72624.603.176.3.19, над обекта – .. ; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.23 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка две три/ на шести етаж- апартамент № 23 /двадесет и три/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем

две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 66.44 кв.м. /шестдесет и шест цяло четиридесет и четири стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.22, под обекта – 72624.603.176.3.17, над обекта – ....; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.24 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка две четири/ на шести етаж- апартамент № 24 /двадесет и четири/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 41.02 кв.м. /четиридесет и едно цяло и две стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – 72624.603.176.3.22, под обекта – 72624.603.176.3.21, над обекта – ...; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.25 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка две пет/ на седми етаж- апартамент № 25 /двадесет и пет/, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 246.95 кв.м. /двеста четиридесет и шест цяло деветдесет и пет стотни/, при съседни самостоятелни обекта – на същия етаж – ..., под обекта – 72624.603.176.3.22, над обекта – 72624.603.176.3.26; **САМОСТОЯТЕЛЕН ОБЕКТ** № 72624.603.176.3.26 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три точка две шест/ на осми етаж, който попада в сграда № 72624.603.176.3 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест точка три/, в поземлен имот № 72624.603.176 /седем две шест две четири точка шест нула три точка едно седем шест/, с предназначение – за офис, със застроена площ от 282.50 кв.м. /двеста осемдесет и две цяло и петдесет стотни/, при съседни самостоятелни обекти – на същия етаж – .., под обекта – 72624.603.176.3.25, над обекта – .., както и една изба на 180 кв.м./сто и осемдесет/ полезна площ.

2.4. На 03.07.2009 г. «ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ Фонд» АДСИЦ е сключило с «Химимпорт» АД Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се в гр. Варна. Съгласно предварителния договор страните ще сключат окончателен договор, с който «ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ Фонд» АДСИЦ ще придобие собствеността върху описания по-долу имот в срок до 03.07.2010 г., на цена 10 700 000 (десет милиона и седемстотин хиляди) лева. При условие, че сделката бъде одобрена от Общото събрание на акционерите на «ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ Фонд» АДСИЦ, дружеството ще придобия следния недвижим имот:

УРЕГУЛИРАН ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с площ от 6 588,00 кв.м. (шест хиляди петстотин осемдесет и осем квадратни метра), находящ се в град Варна, община Варна, област Варненска, квартал “Чайка”, ж.к. “Бриз-юг”, представляващо имоти планоснимачни номера 2513 и 2514 (две хиляди петстотин и тринадесет и две хиляди петстотин и четиринадесет), за които е урегулиран поземлен имот XXIV-2513, 2514 (двадесет и четвърти за имоти две хиляди петстотин и тринадесет и две хиляди петстотин и четиринадесет) в квартал 7 (седем) (бивш квартал 2 (втори)) по плана на град Варна, ж.к. “Бриз-юг”, при граници: път, футболно игрище, урегулиран поземлен имот XXV-2503 в едно с всички подобрения в имота.

### **III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА**

През 2009 г. Дружеството е увеличило капитала си, посредством емитиране на нова емисия акции, от 650 хил. лв. на 1 077 хил. лв.

В същото време обаче Дружеството е инвестирало общо 23 млн. лв. в придобиване на имоти в гр. София и гр. Русе, в учредяване на вещно право на ползване на недвижим имот в гр. Добрич, както и е извършило плащания по предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти в гр. София и гр. Варна.

Предвид направените инвестиции и икономическата криза, която засегна главно пазара с недвижими имоти Дружеството не отчита положителен финансов резултат за 2009 г.

(в хил.лв.)

| Собствен капитал,<br>малцинствено участие и<br>пасиви     | 2005 | % | 2006 | % | 2007 | % | 2008  | % | 2009   |
|-----------------------------------------------------------|------|---|------|---|------|---|-------|---|--------|
| а                                                         | 1    |   | 2    |   | 3    |   | 4     |   | 5      |
| A. Собствен капитал                                       |      |   |      |   |      |   |       |   |        |
| I. Основен капитал                                        | 500  |   | 650  |   | 650  |   | 650   |   | 1 077  |
| II. Резерви                                               |      |   | 300  |   | 300  |   | 300   |   | 24 264 |
| III. Финансов резултат                                    |      |   |      |   |      |   |       |   |        |
| 1. Натрупана загуба вт.ч.                                 |      |   |      |   |      |   |       |   |        |
| Неразпределена печалба                                    |      |   | -    |   |      |   |       |   |        |
| Непокрита загуба                                          |      |   | -    |   | (22) |   | (56)  |   | -      |
| Еднократен ефект от<br>промени в<br>счетоводната политика |      |   |      |   |      |   |       |   |        |
| 2. Текуща печалба                                         | -    |   |      |   |      |   | 1 423 |   |        |
| 3. Текуща загуба                                          | -    |   | (22) |   | (34) |   |       |   | (36)   |
| Общо за група III:                                        |      |   |      |   |      |   |       |   |        |
| Общо за Раздел "А"<br>(I+II+III)                          | 500  |   | 928  |   | 894  |   | 2 317 |   | 25 305 |

### **Разходи за основна дейност по категории дейности**

През 2009 г. Дружеството е извършило общо разходи за дейността в размер на 301 хил. лв., като отчита разходите за външни услуги в размер на 267 хил. лв. (възнаграждения за консултантски услуги на агенции за недвижими имоти, регистрираните одитори, оценителите на недвижими имоти, такси за КФН, “БФБ - София” АД, “Централен депозитар” АД и др.) и разходи за възнаграждения на персонала в размер на 4 хил. лв. и разходи за местни данъци и такси в размер на 30 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<br>31.12.2005 г. | към<br>31.12.2006 г. | към<br>31.12.2007 г. | към<br>31.12.2008 г. | към<br>31.12.2009 г. |
|----------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Коефициент на<br>обща ликвидност | -                    | 43,18                | 20,87                | 211,64               | 6,95                 |

##### **Коефициент на незабавна ликвидност**

Този коефициентът показва спрямо предходните периоди намаление. Промяната се дължи на увеличените задължения на дружеството. Въпреки това, коефициентът е над единица, което показва, че Дружеството е способно да покрие текущите си задължения с наличните текущи активи.

|                                       | към<br>31.12.2005 г. | към<br>31.12.2006 г. | към<br>31.12.2007 г. | към<br>31.12.2008 г. | към<br>31.12.2009 г. |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Коефициент на<br>текуща<br>ликвидност | -                    | 43,18                | 20,87                | 211,64               | 6,95                 |

### **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 31.12.2009 г. Дружеството отчита намаление на коефициента на бърза ликвидност спрямо неговото ниво през 2008 г. Спадът се дължи на увеличението на задълженията на Дружеството. Въпреки това, коефициентът е над единица, което показва, че Дружеството е способно да посрещне текущите си задължения.

|                                       | към<br>31.12.2005 г. | към<br>31.12.2006 г. | към<br>31.12.2007 г. | към<br>31.12.2008 г. | към<br>31.12.2009 г. |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Коефициент на бърза ликвидност</b> | -                    | 43,18                | 20,87                | 211,64               | 6,95                 |

### **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<br>31.12.2005 г. | към<br>31.12.2006 г. | към<br>31.12.2007 г. | към<br>31.12.2008 г. | към<br>31.12.2009 г. |
|-------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Коефициент на абсолютна ликвидност</b> | -                    | 20,45                | 9,76                 | 1,45                 | 0,003                |

## **2. Капиталови ресурси**

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължияност 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 задължияност 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 собственият капитал на Дружеството. Към 31.12.2009 г. Дружеството отчита при този коефициент стойност от 94,16%, което е знак, че компанията е с отлични възможности да контролира финансовата си задлъжнялост.

|                                                    | към<br>31.12.2005 г. | към<br>31.12.2006 г. | към<br>31.12.2007 г. | към<br>31.12.2008 г. | към<br>31.12.2009 г. |
|----------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Коефициент на<br/>финансова<br/>автономност</b> | 100                  | 97,68                | 95,21                | 99,53                | 94,16                |

#### **Коефициентът на задлъжнялост**

през 2009 г. се е увеличил, което показва, че степента на зависимост на дружеството от контрагентите му за уреждане на негови плащания е намаляла.

|                                       | към<br>31.12.2005 г. | към<br>31.12.2006 г. | към<br>31.12.2007 г. | към<br>31.12.2008 г. | към<br>31.12.2009 г. |
|---------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| <b>Коефициент на<br/>задлъжнялост</b> | -                    | 0,024                | 0,051                | 0,005                | 0,06                 |

### **3. Ключови коефициенти**

Обобщена информация за финансовите показатели на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АД СИЦ за 2009 г. е представена в таблицата по-долу, като същата е съпоставена и с тази през предходните финансови периоди.

| ПОКАЗАТЕЛИ                    | 2005 | 2006 | 2007 | 2008  | 2009   |
|-------------------------------|------|------|------|-------|--------|
| Общо приходи от дейността     | -    | -    | -    | 2 487 | 265    |
| Общо разходи за дейността     | -    | 22   | 35   | 1 063 | 301    |
| Загуба                        | -    | 22   | 34   | -     | 36     |
| Печалба                       | -    | -    | -    | 1 423 | -      |
| Собствен капитал              | 500  | 928  | 894  | 2 317 | 25 305 |
| Дългосрочни задължения        | -    | -    | -    | -     | -      |
| Кракосрочни задължения        | -    | 22   | 45   | 11    | 1 569  |
| Дълготрайни (нетекущи) активи | -    | -    | -    | -     | 15 969 |
| Краткотрайни (текущи) активи  | 800  | 950  | 939  | 2 328 | 10 905 |
| Парични средства              | 500  | 450  | 439  | 16    | 4      |
| Общо активи                   | 500  | 950  | 939  | 2 328 | 26 874 |

От показателите, представени в горната таблица, могат да бъдат направени следните изводи:

- общите приходи от дейността на дружеството са в размер на 265 хил. лв.;
- през 2009 г. са отчетени разходи от дейността в размер на 301 хил. лв.;
- към 31.12.2009 г. размерът на собствения капитал се е увеличил на 25 305 хил. лв. след увеличение на капитала чрез емитиране на нова емисия акции;
- увеличили са се краткосрочните задължения и към 31.12.2009 г. те са в размер на 1569 хил. лв.;
- паричните средства са намалели на 4 хил. лв. за 2009 г.;
- в сравнение с 2008 г. е отчетено значително увеличение на сумата на краткотрайните активи, която в края на 2009 г. е 10 905 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 необлагаема. 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**

Към датата на изготвяне на настоящия междинен доклад приблизително четиридесет лицензирани дружества със специална инвестиционна цел. Поради тенденцията за увеличаване на броя на тези дружества 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. В допълнение, развитието на строителния бизнес и търговията с недвижими имоти през последните петнадесетина години привлича в сектора множество вече наложени и утвърдени единични фирми и организации. Освен това, за последните 5 години се очерта тенденцията за навлизане в строителния бизнес и на мощни международни строителни консорциуми, които проявяват интерес и на практика вече изпълняват строително-монтажни операции на по-мощни обекти. Така формираните конкурентна среда и перспективи в следващите месеци допълнително ще затруднят организирането и изпълнението на проекти от страна на Дружеството. 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 през следващите години тенденцията, която се наблюдаваше през 2006 г. 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 РИЪЛ 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 понасят загуби.

#### **а) Валутен риск**

Валутният риск крие опасност от понижаване на реалните цени в левове вследствие на неблагоприятно изменение на съотношението на валутните двойки “евро/лев”, “шатски долар/лев” и т.н. В резултат на това покупателната способност на българската валута ще се понижи, което ще се отрази върху доходите на населението, съответно върху приходите и печалбите на стопанските субекти. Преимущество за „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ при осъществяване на дейността му ще бъде прилаганият метод на ценообразуване в търговията с недвижими имоти в страната. Присъединяване на Република България към Европейската общност гарантира въвеждането като законно платежно средство на Еврото в икономиката ни през 2009 – 2010 година. Поради това Дружеството носи минимален валутен риск, ограничен единствено от промяна на съществуващата валутна конюнктура.

#### **е) Други рискове**

В дейността си „ЦКБ РИЪЛ 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.

#### **ж) 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 РИЪЛ 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. Въвеждането на Валутен борд през 1997 г., с фиксиране на българския лев към еврото, както и приемането на Република България в Европейския паричен съюз, с установяване на еврото като законно парично средство у нас, предопределят запазване на икономическата стабилност в средносрочен план и плавно интегриране на страната ни в Европейската икономическа общност.

#### **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 2009 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 2010 г. Съветът на директорите на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ предвижда постигане на още 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 2010 г. е :**

Инвестиционните цели на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ са обусловени от установената стратегия за разгръщане на дейността и приетите инвестиционна програма и устав.

През 2010 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” АД СИЦ 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 2009 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 2009 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 31.12.2009 г. членовете на Съвета на директорите на “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АД СИЦ не притежават акции от капитала на Дружеството. Същите не са придобивали/прехвърляли акции на Дружеството през 2009 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 упражнява контрол |
|------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------|---------------------------------------------|
| <b>Велислава Георгиева Балтова</b> | <ul style="list-style-type: none"> <li>- член на СД на “Здравноосигурителна компания ЦКБ” ЕАД;</li> <li>- представител на “Мултиекс” ЕООД в НС на “Асенова крепост” АД</li> </ul>                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                | “Булгартрейдинг” ЕООД                                       | “Булгартрейдинг” ЕООД                       |
| <b>Миролюб Панчев Иванов</b>       | <ul style="list-style-type: none"> <li>- член на Управителния съвет на “Химимпорт” АД;</li> <li>- член на Управителния съвет на “Параходство Българско Речно Плаване” АД – гр. Русе;</li> <li>- член на Управителния съвет на “Българска корабна компания” ЕАД;</li> <li>- представител на “Химимпорт Инвест” АД в Управителния съвет на “ЦКБ Груп” ЕАД;</li> <li>- член на Управителния съвет на „Зърнени храни България” АД;</li> <li>- член на Надзорния съвет на ПОД “Лукойл Гарант – България” АД,</li> <li>- управител на “Сателит Х” ООД;</li> <li>- управител на “Омега финанс” ООД;</li> <li>- управител на “Прайм Лега Консулт” ООД;</li> <li>- член на Съвета на директорите на „Химимпорт Груп” ЕАД;</li> <li>- Изпълнителен директор на “Химснаб” АД – София;</li> <li>- Управител на “Анитас 2003” ЕООД</li> </ul> | Не участва                                                  | Не притежава контролно участие              |

|                                     |            |            |                                      |
|-------------------------------------|------------|------------|--------------------------------------|
| <b>Нина<br/>Нейчева<br/>Нейчева</b> | Не участва | Не участва | Не притежава<br>контролно<br>участие |
|-------------------------------------|------------|------------|--------------------------------------|

**7. Сключени през 2009 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 2009 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.

През 2009 г. “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ проведе процедура по увеличение на капитала на дружеството чрез първично публично предлагане на 427 193 броя обикновени, безналични, поименни акции с номинална стойност 1 (един) лев и емисионна стойност на една акция 57 лева. След приключване на процедурата по увеличение на капитала основния капитал на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ нарасна до 1 077 193.

### **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 влезлите в сила през 2009 г. изменения и допълнения на ЗППЦК, Дружеството създаде своя интернет страница [www.ccbrealestatefund.com](http://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 Закона 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 2009 г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани лица.

**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 2008 г.:**

През 2009 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 31.12.2009 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 31.12.2009 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 31.12.2009 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.

Стратегия 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 2009 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.

С оглед гарантиране ефективното отчитане и разкриване на информация, “ЦКБ РИЪЛ Истейт Фонд” АДСИЦ планира да въведе през 2009 г. система за вътрешен контрол, посредством която ще бъдат установявани и посочвани рисковете, съпътстващи дейността на Дружеството, и ще бъде подпомогнато тяхното ефективно управление.

**14. Информация за промените в управителните и надзорните органи през 2009 г.:**

Към 31.12.2009 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 31.12.2009 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. Акции 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 55,79 лв. и 57 лв. за брой.

Акционерът “ЦКБ Груп” ЕАД е уведомил “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за реализирана на 06.02.2009 г. продажба на 70 750 броя акции от общо притежаваните от него 350 000 броя акции от капитала на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ на средна цена 52 лв. за акция. В резултат на посочената продажба и увеличението на капитала участието на “ЦКБ Груп” ЕАД в капитала на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е намаляло с 9,04 на сто, т.е. дружеството притежава 482 561 броя акции, представляващи 44,80% от капитала на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ към 31.12.2009 г.

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

**1. Структура на капитала на дружеството, включително ценните книжа, които не са допускати 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 31.12.2009 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 допускати 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:

|                         | 31.12.2009 г.    |  |               |
|-------------------------|------------------|--|---------------|
|                         | Брой акции       |  | %             |
| „ЦКБ Груп” АД           | 482 561          |  | 44,80         |
| ЗАД „Армеец”            | 248 583          |  | 23,08         |
| „Техноимпортекспорт” АД | 247 193          |  | 22,94         |
| Други юридически лица   | 98 856           |  | 9,18          |
| <b>Общо:</b>            | <b>1 077 193</b> |  | <b>100,00</b> |

**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 преизбрани 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 РИЪЛ 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

Миролюб Панчев Иванов

