

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА НА
“ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД” АДСИЦ
ЗА ФИНАНСОВАТА 2008 г.**

УВАЖАЕМИ АКЦИОНЕРИ,

Ние, членовете на Съвета на директорите на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ, изготвихме настоящият Доклад за дейността на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ за финансовата 2008 г. (наричан по-нататък “Доклада”) в съответствие с разпоредбите на чл. 33 от Закона за счетоводството, чл. 100н, ал. 7 от 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. Докладът представя коментар и анализ на финансовите отчети и друга съществена информация, свързана с финансовото състояние и резултатите от дейността на дружеството. Той отразява достоверно състоянието и перспективите за развитие на дружеството.

През изминалата 2008 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.

През тази трета година от съществуването и лицензирането му Дружеството продължи да се стреми към реализация на печалба от покупко-продажба на недвижими имоти, в резултат на което към 31.12.2008 г. Дружеството постигна печалба в размер на 1 423 хил. лв. За финансиране на своите инвестиции, Дружеството използва собствен капитал и планира привличане на средства под формата на банкови кредити или дългови ценни книжа. След като набере заложения в стратегията си капитал от 25 млн. лв., Дружеството ще се насочи и към отдаване на недвижими имоти под наем с цел осигуряване на текущи приходи и текущ доход за акционерите.

В изпълнение на горепосочената стратегия на 18.12.2008 г. Съветът на директорите на Дружеството прие Проспект за първично публично предлагане на акции за увеличение на капитала на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ от 650 000 /шестстотин и петдесет хиляди/ лева на 1 077 193 /един милион седемдесет и седем хиляди сто деветдесет и три/ лева чрез издаване на 427 193 /четиристотин двадесет и седем хиляди сто деветдесет и три/ броя нови безналични обикновени акции с номинална стойност 1 /един/ лев и емисионна стойност от 57 /петдесет и седем/ лева всяка. В резултат на увеличението Дружеството планира да набере паричен ресурс на обща стойност от 24 350 000 /двадесет и четири милиона триста и петдесет хиляди/ лева.

Настъпилите през 2008 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 публично предлагани ценни книжа, са разкрити по предвидените от ЗППЦК начин на инвеститорите, регулирания пазар на ценни книжа и на Комисията за финансов надзор.

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 БУЛАСТАТ 131550406.

Към 31.12.2008 г. дружеството е с регистриран капитал в размер на 650 000 (шестстотин и петдесет хиляди) лева, разпределен в 650 000 броя обикновени безналични акции с право на глас, с номинална стойност 1 (един) лев всяка една.

„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.

Структура на капитала

Към 31.12.2008 г. структурата на капитала на „ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ Фонд” АДСИЦ е следната:

Наименование	Брой притежавани акции	Процент от капитала
“ЦКБ Груп” ЕАД /предишно наименование “ЦКБ Груп” ЕАД/	350 000	53.84
“Техноимпортекспорт” АД	150 000	23.08
ЗПАД “Армеец”	150 000	23.08

Икономическа група

“ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ Фонд” АДСИЦ не притежава участия в дъщерни дружества. “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ Фонд” АДСИЦ е част от икономическа група.

“ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ Фонд” АДСИЦ е дъщерно дружество на “ЦКБ Груп” ЕАД /предишно наименование “ЦКБ Груп Асетс Мениджмънт” ЕАД/, със седалище и адрес на управление гр. София, район “Средец”, ул. “Стефан Караджа” № 2, което притежава 350 000 акции с право на глас, представляващи 53.84 на сто от гласовете в Общото събрание на “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ Фонд” АДСИЦ. “ЦКБ Груп” ЕАД е и обслужващо дружество на “ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ Фонд” АДСИЦ.

“ЦКБ Груп” ЕАД е учредено през 1998 г., със седалище в гр. София. Капиталът на дружеството е в размер на 200 000 000 лева, разпределени в 200 000 000 броя обикновени, поименни акции с право на глас с номинална стойност 1 (един) лев всяка една. Едноличен собственик на капитала на “ЦКБ Груп” ЕАД е **“Химимпорт” АД**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Средец”, ул. “Стефан Караджа” № 2. Предметът на дейност на дружеството е: предоставяне на услуги в областта на корпоративните финанси и мениджмънт; консултации в областта на управлението на предприятия и проекти; разработване и изпълнение на проекти по преобразуване и реструктуриране на предприятия; финансов и правен анализ на предприятия; управление на финансови участия, както и всяка друга дейност, незабранена от закона.

“ЦКБ Груп” ЕАД притежава 83,60 на сто от капитала на **Застрахователно и презастрахователно акционерно дружество “Армеец”**, със седалище и адрес на управление: гр. София, район “Средец”, ул. “Стефан Караджа” № 2, което също притежава 150 000 броя акции с право на глас, представляващи 23.08 на сто от капитала на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ.

“ЦКБ Груп” ЕАД е собственик на 75,83% от капитала на **“Централна кооперативна банка” АД** – инвестиционен посредник, обслужил първоначалното увеличение на капитала на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ. “Централна кооперативна банка” АД е избрана за инвестиционен посредник, който да обслужи и последващото увеличение на капитала на дружеството, планирано за първото шестмесечие 2009 г.

Управление на дружеството

На 14.10.2008 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията беше вписана промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството, а именно освобождаване на изпълнителния член Вихрен Валентинов Славчев и избора на Миролюб Панчев Иванов за изпълнителен член на съвета. В резултат на горепосочената промяна, към 31.12.2008 г. “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ се управлява и представлява от Съвет на директорите в състав, както следва:

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

Дружеството се представлява от Председателя на Съвета на директорите Велислава Балтова и Изпълнителния директор Миролюб Иванов, само заедно.

II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА 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 за Дружеството ще бъдат нарастването на стойността на инвестициите и получаване на текущ доход при контролиране на риска, включително и чрез диверсификация на портфейла от недвижими имоти. Инвестиционната стратегия на Дружеството 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.

“ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ ще се стреми да осигурява ликвидност на вложените от акционерите парични средства и подобряване тяхното благосъстояние.

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 31.12.2008 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. Пазари и продажби

През 2008 г. “ЦКБ РИЪЛ Истейт Фонд” АДСИЦ е осъществило посочените по-долу покупки и продажби на недвижими имоти, в резултат на които дружеството регистрира нетни приходи от продажби в размер на 2 445 хил. лв. Заедно с реализираните през годината други приходи, общо реализираните от „ЦКБ РИЪЛ Истейт Фонд” АДСИЦ приходи от дейността за 2008 г. възлизат на 2 487 хил. лв.

На 06.02.2008 г. “ЦКБ РИЪЛ Истейт Фонд” АДСИЦ придоби от „Нови енергийни източници” АД на цена от 1 000 000 (един милион) лева поземлен имот пл. № 6325 по плана на гр. Разград, м. “Източна индустриална зона”, с площ от 38 196 кв.м., ведно с всички сгради, съоръжения и подобрения, изградени в

поземления имот, в това число: АДМИНИСТРАТИВНА СГРАДА, двуетажна, монолитна конструкция, със застроена площ от 288 кв.м., построена през 1983 г., ПРОИЗВОДСТВЕН КОРПУС, на един етаж, монолитна конструкция, със застроена площ от 2 160 кв.м., построен през 1983 г., ТРАФОПОСТ, на един етаж, монолитна конструкция, със застроена площ от 53 кв.м., построен през 1983 г., СКЛАД ЗА МАТЕРИАЛИ, на един етаж, метална конструкция, със застроена площ от 470 кв.м., построен през 1983 г., СКЛАД ЗА ГОТОВА ПРОДУКЦИЯ, на един етаж, метална конструкция, със застроена площ от 324 кв.м., построен през 1985 г., КОМПРЕСОРНО ПОМЕЩЕНИЕ, на един етаж, монолитна конструкция, със застроена площ от 102 кв.м., ТЕХНИЧЕСКА РАБОТИЛНИЦА, на един етаж, метална конструкция, със застроена площ от 168 кв.м., построена през 1987 г., АВТОРАБОТИЛНИЦА, на един етаж, метална конструкция, със застроена площ от 75 кв.м., построена през 1990 г., СТОЛ, на един етаж, метална конструкция, със застроена площ от 284 кв.м., построен през 1984 г.

На 29.12.2008 г. "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ продаде гореописания недвижим имот на „Обитех“ ЕООД на цена от 1 250 000 (един милион двеста и петдесет хиляди) евро. В резултат на осъществената сделка Дружеството реализира оперативна печалба за финансовата 2008 г. от 1 424 хил. лв.

На 29.12.2008 г. „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ сключи с „Химимпорт“ АД предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, както следва:

ПОЗЕМАЕН ИМОТ с планоснимачен номер: 1418, находящ се в гр. София, СОР, Район Сердика, планоснимачен район/ Индустриална зона, Военна рампа, Изток – Запад /II-66/, целият с площ съгласно скица (кадастрална скица, издадена от Столична община, Дирекция "Софийски кадастър" 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.

III. РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

Към 31.12.2008 г. дружеството реализира нетна печалба от дейността си в размер на 1 423 хил. лв., което представлява значително подобряване на постигнатия финансов резултат, сравнено с отрицателен финансов резултат в размер на 34 хил. лв. за 2007 г. и загуба от 22 хил. лв. за 2006 г.

Въпреки постигнатия положителен финансов резултат за 2008 г., предвид разразилата се през годината световна икономическа криза, на свое заседание от 23.06.2008 г. Съвета на директорите на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ реши възнагражденията на членовете на СД за 2008 г., съгласно договорите им за управление, да не бъдат начислявани и заплащани ефективно.

(в хил.лв.)							
Собствен капитал, малцинствено участие и пасиви	2005		2006		2007		2008
а	1		2		3		4
А. СОБСТВЕН КАПИТАЛ							
I. Основен капитал	500		650		650		650
II. Резерви	-		300		300		300
III. Финансов резултат							
1. Натрупана загуба вт.ч.							
Неразпределена печалба	-		-		-		-
Непокрита загуба	-		-		(22)		(56)
Еднократен ефект от промени в счетоводната политика	-		-		-		-
2. Текуща печалба	-		-		-		1 423
3. Текуща загуба	-		(22)		(34)		-
Общо за група III:	-		(22)		(56)		1 367
ОБЩО ЗА РАЗДЕЛ "А" (I+II+III)	500		928		894		2 317

Разходи за основна дейност по категории дейности

През 2008 г. дружеството е извършило общо разходи за дейността в размер на 1 064 хил. лв., като отчита - разходи за външни услуги в размер на 46 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 в размер на 2 хил. лв.

ФИНАНСОВИ ПОКАЗАТЕЛИ

1. Ликвидност

Коефициент на обща ликвидност

Този показател е един от най-рано формулираните и се смята за универсален. Той 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 31.12.2005 г.	към 31.12.2006 г.	към 31.12.2007 г.	към 31.12.2008 г.
Коефициент на обща ликвидност	-	43,18	20,87	211,64

Коефициент на незабавна ликвидност

Този коефициентът показва намаление - резултат от намаления размер на паричните средства през 2005 г. към 2006г., намаление спрямо 2007 г. и намаление през 2008 г.

	към 31.12.2005 г.	към 31.12.2006 г.	към 31.12.2007 г.	към 31.12.2008 г.
Коефициент на текуща ликвидност	-	20.45	9.76	1.45

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 31.12.2008 г. дружеството отчита рязко увеличение на коефициента на бърза ликвидност спрямо неговото ниво 20,87% през 2007 г. в резултат от предоставени средства за реализиране на бъдеща сделка.

	към 31.12.2005 г.	към 31.12.2006 г.	към 31.12.2007 г.	към 31.12.2008 г.
Коефициент на бърза ликвидност	-	43,18	20,87	211.64

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 31.12.2005 г.	към 31.12.2006 г.	към 31.12.2007 г.	към 31.12.2008 г.
Коефициент на абсолютна ликвидност	-	20,45	9,76	1.45

2. Капиталови ресурси

Чрез показателите за финансова автономност и финансова задължнялост 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 задължнялост 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 въвлечените 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 влагането 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 31.12.2008 г. Дружеството отчита при този коефициент стойност от 210.64, което е знак, че компанията е с отлични възможности да контролира финансовата си задължнялост.

	към 31.12.2005 г.	към 31.12.2006 г.	към 31.12.2007 г.	към 31.12.2008 г.
Коефициент на финансова автономност	-	42.18	19.87	210.64

Коефициентът на задлъжнялост показва значително намаление през 2008 г. Показателите за дела на капитала, получен чрез заеми показват каква част от общия капитал съставляват привлечените средства. Колкото по-голям е делът на дългосрочния дълг в сравнение със собствения капитал, толкова по-голяма ще бъде вероятността от провал при изплащането на фиксираните задължения.

	към 31.12.2005 г.	към 31.12.2006 г.	към 31.12.2007 г.	към 31.12.2008 г.
Коефициент на задлъжнялост	-	0,024	0,051	0,005

3. Ключови коефициенти

Обобщена информация за финансовите показатели на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ за 2008 г. е представена в таблицата по-долу, като същата е съпоставена и с тази през предходните финансови периоди.

ПОКАЗАТЕЛИ	(в хил. лв.)			
	2005	2006	2007	2008
Общо приходи от дейността	-	-	1	2 487
Общо разходи за дейността	-	(22)	(35)	1 064
Загуба	-	(22)	(34)	-
Печалба	-	-	-	1 423
Собствен капитал	500	928	894	2 317
Дългосрочни задължения	-	-	-	-
Кракосрочни задължения	-	22	45	11
Дълготрайни (нетекущи) активи	-	-	-	-
Краткотрайни (текущи) активи	500	950	939	2 328
Парични средства	500	450	439	16
Общо активи	500	950	939	2 328
Материални запаси	-	-	-	-

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

- общите приходи от дейността на дружеството са в размер на 2 487 хил. лв., като стойността на печалбата е 1 423 хил. лв.;
- през 2008 г. са отчетени разходи от дейността в размер на 1 064 хил. лв.
- към 31.12.2008 г. размерът на собствения капитал се е увеличил на 2 317 хил. лв.;

- дружеството е намалило краткосрочните си задължения и към 31.12.2008 г. те са в размер на 11 хил. лв.;
- паричните средства са намалели на 16 хил. лв. за 2008 г.;
- в сравнение с 2007 г. е отчетено значително увеличение на сумата на активите, която в края на 2008 г. е 2 328 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 годишен доклад има 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 придобиваните 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. Нестабилността на пазара 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 понесат 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”, “щатски 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.

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 съюз през 2009 г., перспективата за 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

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 участието на “ЦКБ Груп” ЕАД в капитала на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ е намаляло с 10,88 на сто, т.е. дружеството притежава 279 250 броя акции, представляващи 42,96% от капитала на “ЦКБ Риъл Истейт Фонд” АДСИЦ.

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” АДСИЦ, 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.

Посочената емисия акции, предмет на първично публично предлагане (в процес на емитиране) е вписана във водения от Комисията за финансов надзор регистър по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

На основание чл. 92а, ал. 2 от ЗППЦК, съобщение за първично публично предлагане на акции на "ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" АДСИЦ е обнародвано в ДВ, бр. 16/27.02.2009 г. и е публикувано във в. "Новинар" от 27.02.2009 г.

Съгласно Писмо, изх. № 267 от 04.03.2009 г. на "Българска фондова борса – София" АД, БФБ е въвела за търговия на "Пазар на права" емисия права. Началната дата за търговия на правата на борсата е 10.03.2009 г., а крайната дата за търговия на правата на борсата е 23.03.2009 г. Началната дата за прехвърляне на правата е 10.03.2009 г., а крайната дата за прехвърляне на правата е 25.03.2009 г. Датата на аукциона по чл. 112б, ал. 7 от ЗППЦК е 01.04.2009 г. Началната дата за записване на акциите е 10.03.2009 г. Крайната дата за записване на акции от увеличението е 16.04.2009 г.

V. НАСТОЯЩИ ТЕНДЕНЦИИ И ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През последните няколко години до момента пазарът на недвижими имоти в България претърпя много бързо развитие и показва значителен ръст на предлаганите имоти в офисния, търговския, индустриалния и жилищен сектор. Това от своя страна е свързано с поемането на високи рискове и добри инвестиции.

През настоящата 2008 г. Съветът на директорите на дружеството предвижда постигане на още по-добри резултати и повишаване доверието сред инвеститорите, като се очаква реализиране на приходи и снижаване на разходите за в бъдеще.

Основното направление, в което Емитентът планира да извършва инвестиционни разходи и дейности през 2008 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 2009 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:

На 29 юни 2008 г. акционерът "Химимпорт" АД е прехвърлил своите 150 000 броя акции, представляващи 23,08 на сто от капитала на "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ, на цена от 57,10 лв. за акция на "Техноимпортекспорт" АД.

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:

Съгласно решение на Съвета на директорите, взето на негово заседание от 23.01.2006 г., възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството ще бъдат заплащани ефективно, след като дружеството формира приходи от своята дейност. Поради факта, че за 2007 г. дружеството формира загуба, членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждения през изтеклата година. На 23 юни 2008 г. Съветът на директорите взе решение възнагражденията на членовете на съвета да не бъдат начислявани и заплащани ефективно до 31.12.2008 г.

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

Към 31.12.2008 г., членовете на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на дружеството.

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 Балтова	- Председател на СД на “Здравноосигурителна компания ЦКБ” ЕАД; - представител на “Мултиекс” ЕООД в Надзорния съвет на “Асенова крепост” АД -представител на “Химимпорт Инвест” АД в Надзорния съвет на ПОД “Лукойл Гарант – България” АД	Не участва	Не притежава контролно участие
Миролюб Панчев Иванов	- член на Управителния съвет на “Химимпорт” АД; - член на Управителния съвет на “Параходство Българско Речно Плаване” АД – гр. Русе; - член на Управителния съвет на “Българска корабна компания” ЕАД; - представител на “Химимпорт Инвест” АД в Управителния съвет на “ЦКБ Груп” ЕАД; - член на Управителния съвет на „Зърнени храни България” АД; - член на Надзорния съвет на ПОД “Лукойл Гарант – България” АД, - управител на “Сателит Х” ООД; - управител на “Омега финанс” ООД /предишно наимен. “Химимпорт Финанси” ООД/; - управител на “Прайм Лега Консулт” ООД /предишно наим. “Химимпорт Лега Консулт” ООД/; - член на Съвета на директорите на „Химимпорт Груп” ЕАД; - Изпълнителен директор на “Химснаб” АД – София; - 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 2008 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 2008 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.

6. 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.

Очакванията са, че пазарът на жилища и офис площи ще остане стабилен, и според наблюденията и бъдещите тенденции до момента, може да се предположи, че цените ще продължат да нарастват със забавени темпове.

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

За дружеството е съществувало задължение за изготвяне и представяне на програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление и такава е изготвена и приета на заседание на Съвета на директорите на дружеството на 29.03.2007 г.

Дейността на Съвета на директорите е осъществявана в пълно съответствие с нормативните изисквания, заложи в ЗППЦК и актовете по прилагането му, както и Устава на дружеството и Правилата за работата на Съвета на директорите. Всички членове на Съвета на директорите отговарят на законовите изисквания за заемане на длъжността им.

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:

През изтеклата 2008 г. "ЦКБ РИЪЛ Истейт Фонд" АДСИЦ е формирало приходи от продажби в размер на 2 445 хил. лв. и други приходи в размер на 42 хил. лв. За повече подробности вж. **II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО**, т. 2 Пазари и продажби.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента: вж. **II. ПРЕГЛЕД НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО**, т. 2 Пазари и продажби.

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

На 29.12.2008 г. „ЦКБ РИЪЛ Истейт Фонд“ АДСИЦ сключи с „Химимпорт“ АД предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, както следва:

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с планоснимачен номер: 1418, находящ се в гр. София, СОр, Район Сердика, планоснимачен район/ Индустриална зона, Военна рампа, Изток – Запад /II-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.

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 2008 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 31.12.2008 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 31.12.2008 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 31.12.2008 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:

Към 31.12.2008 г. "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ е реализирало печалба в размер на 1 423 хил. лв., за разлика от 2007 г. през която дружеството беше формирало загуба в размер на 34 хил. лв.

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 2008 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 2008 г.:

На 14.10.2008 г. в Търговския регистър към Агенцията по вписванията беше вписана промяна в състава на Съвета на директорите на дружеството, а именно освобождаване на изпълнителния член Вихрен Валентинов Славчев и избора на Миролюб Панчев Иванов за изпълнителен член на съвета. В резултат на горепосочената промяна, към 31.12.2008 г. "ЦКБ Риъл Истейт Фонд" АДСИЦ се управлява и представява от Съвет на директорите, който се състои от трима члена, както следва:

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

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 31.12.2008 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.

ХП. 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.

През 2008 г. с акциите на Дружеството на "БФБ-София" АД е сключена една сделка за 150 000 акции при средна цена 57,10 лв. за акция.

XIII. 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 31.12.2008 г. капиталът на „ЦКБ Риъл Истейт Фонд“ АДСИЦ е в размер на 650 000 лв., разпределен в 650 000 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:

Наименование	Брой притежавани акции	Процент от капитала
“ЦКБ Груп” ЕАД	350 000	53.84
“Техноимпортекспорт” АД	150 000	23.08
ЗПАД “Армеец”	150 000	23.08

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 регистрирания 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

Миролjub Панчев Иванов



The image shows three handwritten signatures, each followed by a dotted line, and a circular stamp. The stamp contains the text "ЦКБ РИЪЛ ИСТЕЙТ ФОНД" around the perimeter and "АДСИЦ" in the center, with a small star on the left.