

ОТЧЕТ
ЗА УПРАВЛЕНИЕТО
НА „БЕНЧМАРК ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ

„БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти, лицензирано от Комисията за финансов надзор през м. октомври 2004 г. Дружеството е публично и е регистрирано с капитал от 500 000 лева, който след задължителното първоначално увеличение достигна 650 000 лева. През 2005 г. протече последващо увеличение на капитала на дружеството на 7 800 000 лева. Към месец Март 2006 г. бе вписано и последното увеличение на капитала на дружеството от 7 800 000 лева на 23 394 706 лева. Капиталът е разпределен в 23 394 706 броя поименни, безналични, обикновени, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лев.

„БенчМарк Фонд Имоти“ е създадено за срок от седем години, като предметът му на дейност съгласно неговия Устав включва: набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните с цел предоставянето им за управление, отдаването им под наем, лизинг или аренда и/или последващата им продажба.

I. ИЗЛОЖЕНИЕ НА РАЗВИТИЕТО НА ДЕЙНОСТТА И НА СЪСТОЯНИЕТО НА ДРУЖЕСТВОТО, КАКТО И НА БЪДЕЩИТЕ ПЕРСПЕКТИВИ

ЛИКВИДНОСТ

Ликвидността на дружеството може да бъде понижена поради спецификите на инвестирането в недвижими имоти, а именно – трудностите, с които може да се сблъска дружеството при пазарното реализиране на активите на изгодна за него цена и дългите срокове по прехвърлянето им. При необходимост от продажба на активите в кратки срокове съществува риск дружеството да не продаде активите си на справедлива пазарна цена. Това ще рефлектира върху понижаването на нетната стойност на активите, разпределена на една акция. С цел предотвратяване на негативното въздействие на тези фактори Дружество осъществява прецизно оценяване на ликвидността и класифицира активите по срокове на реализация.

Ликвиден риск носи и несигурността за развито пазарно търсене на акциите на дружеството за определен период от време. Този риск ще бъде ограничен предвид факта, че акциите на БенчМарк Фонд Имоти се търгуват свободно на „Българска фондова борса – София“ АД.

КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

Към края на м. март 2006 г. БенчМарк Фонд Имоти изпълни поет ангажимент за окончателно плащане на недвижим имот с цел неговото придобиване, находящ се в гр. София, местността „Цариградско шосе – Караулката“. Ангажиментът на дружеството произтича по силата на сключен предварителен договор за покупко-продажба, по който през 2005 г. бяха извършени авансови плащания общо в размер на 1 239 000 лева. Средствата, необходими за окончателното плащане по договора за придобиването на недвижимия имот в размер на 2 510 913 лева, бяха набрани посредством увеличение на капитала с 15 594 706 лева чрез публично предлагане на акции в срок до края на м. февруари 2006 г. Разходи във връзка с придобиването на имота бяха в размер на 80 000 лева.

Предвидени са разходи за допълнителните инвестиции по инфраструктурата. Капиталовите разходи на дружеството към момента на изготвяне на отчета се равняват на авансовото плащане по предварителния договор за покупко-продажба. За финансиране на разходите си във връзка с получаването на лиценз БенчМарк Фонд Имоти е използвало средства от собствения си капитал. Тенденциите на пазара на недвижими имоти са благоприятни с оглед направените капиталови разходи. Секторът

е един от най-динамично развиващите се и се характеризира с високо търсене и предлагане в столицата, големите градове и курортните селища. Постигнатата макроикономическа стабилност, ниската инфлация, определянето на дата за приемане на България в ЕС през 2007 г. и членството в НАТО формираха положителна представа за страната сред инвестиционната общност и предизвикаха значителното покачване на цените на недвижимите имоти в България. Очакванията са тази тенденция да се запази до 2007 г. макар и не със същите темпове на нарастване.

РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

А) Приходи от основната дейност – до момента на изготвяне на настоящия отчет дружеството е реализирало приходи от дейността в размер на 556 482,25 лева

Приходите на дружеството са реализирани от:

- ▶ приходи от отдаване под наем на търговски площи – 555 318,09 лева
- ▶ приходи от лихви по разплащателни сметки – 678,16 лева
- ▶ други финансови приходи – 486,00 лева

Върху приходите от основната дейност на БенчМарк Фонд Имоти благоприятно въздействие ще окажат очакваните позитивни тенденции на пазара на недвижими имоти за периода на съществуване на дружеството. Това намира изражение в частта на финансовите приходи по отчета на доходите на дружеството за 2005 г. Отражена е направена преоценка на инвестиционния имот, находящ се в гр. Пловдив. Преоценката нетно е в размер на 629 413,77 лева и представлява увеличение на стойността на инвестиционния имот – сграда на търговския център в размер на 1 747 550,42 лева и намаление на стойността на инвестиционния имот – земя на търговския център в размер на 1 118 136,65 лева. Това е продиктувано от наложените промени в цената на придобиване и пазарните цени на имота към края на годината. Поради факта, че земята е застроена и на нейната площ има построен търговски обект води до намаляване на нейната пазарна стойност и до обезценката ѝ.

Влиянието на инфлацията намира израз в цялостното покачване на пазарните цени, измерени чрез индекса на потребителските цени, в резултат на което намалява покупателната сила на стопанските субекти. Регистрираните ниски нива на инфлацията през последните три години, както и очакванията за незначително обезценяване на лева по отношение на покупателната му способност, определят ниската изложеност на дружеството на инфлационен риск. Поради това и приходите от дейността му няма да се повлияват сериозно от инфлацията в страната.

Б) Печалба/загуба от основната дейност – към момента на изготвяне на настоящия отчет „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ има реализирана печалба от основната дейност в размер на 494 402,66 лв., който е формиран от:

- ▶ приходи от отдаване под наем на търговски площи – 555 318,09 лева
- ▶ приходи от лихви по разплащателни сметки – 678,16 лева
- ▶ други финансови приходи – 486,00 лева
- ▶ приходи от преоценка на инвестиционни имоти – 1 747 550,42 лева
- ▶ разходи за дейността – 655 014,57 лева
- ▶ разходи за лихви – 62,61 лева
- ▶ други финансови разходи – 36 416,18 лева
- ▶ загуба от обезценка на инвестиционни имоти – 1 118 136,65 лева

В) Информация за придобитите недвижими имоти – към датата на изготвяне на настоящия отчет „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ има придобит недвижим имот, находящ се в гр. Пловдив, обл. „Гладно поле“, представляващ модерен търговски център . Към 30.01.2005 г. Дружеството има направени авансови плащания за придобиване на недвижими имоти (земя) в гр. София, обл. „Цариградско шосе – Караулката“, като към датата на изготвяне на настоящия отчет сделката е приключена;

Г) Нетна печалба / загуба от дейността – към датата на изготвяне на отчета Дружеството е реализирало печалба в размер на 494 402,66 лева;

Д) Нетна печалба / загуба за периода на една акция – към датата на изготвяне на този отчет Дружеството е реализирало печалба на една акция в размер на приблизително 0,06 лева;

Е) Сума на активите / нетни активи – към датата на изготвяне на отчета сумата на активите на „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ е 8 824 694,45 лева. Към 31.12.2005 г. Дружеството има задължения в размер на 540 118,93 лв. и нетни активи в размер на 8 284 575,52 лева.

На Съвета на директорите на БенчМарк Фонд Имоти не са известни важни предстоящи събития или рискове, които биха могли да окажат съществено влияние върху финансовото състояние на Дружеството или върху резултатите от дейността му.

II. ВАЖНИ СЪБИТИЯ, НАСТЪПИЛИ СЛЕД ГОДИШНОТО СЧЕТОВОДНО ПРИКЛЮЧВАНЕ

От своето учредяване до датата на годишното счетоводно приключване не са настъпвали важни събития в развитието на БенчМарк Фонд Имоти, а именно: Дружеството не е било преобразувано или консолидирано, не е осъществявано прехвърляне или залог на предприятието на БенчМарк Фонд Имоти АДСИЦ, няма дъщерни дружества, не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност, срещу Дружеството не са завеждани иски молби за откриване на производство по несъстоятелност, предметът му на дейност не е претърпял никакви промени.

III. ВАЖНИ НАУЧНИ ИЗСЛЕДВАНИЯ И РАЗРАБОТКИ

Към момента на изготвяне на отчета за управление БенчМарк Фонд Имоти не е извършвало научни изследвания и разработки.

IV. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През текущата 2006 г. и следващата финансова година Дружеството ще следва основните инвестиционни цели, които си е поставило:

- ▶ Да предостави възможност на своите акционери да инвестират в диверсифициран портфейл от недвижими имоти, като действа на принципа на разпределение на риска за акционерите си;
- ▶ Да осигури на своите акционери запазване и нарастване на стойността на инвестициите им чрез реализиране на стабилен доход при балансирано разпределение на риска.

Очакванията за бъдещото развитие на Дружеството са в следните три направления:

Вариант 1: Продажба на всички офис площи и отдаване под наем на търговските площи

Показатели	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.
Общ размер на капитала	650 000	7 800 000	23 400 000	23 400 000	23 400 000
Общо приходи	2 425	1 152 297	2 486 943	26 617 327	6 379 781
Общо разходи (без балансова стойност на прод. активи)	12 252	497 898	1 279 248	2 884 182	1 951 509
Балансова стойност на продадените активи	0	0	0	12 965 233	0
Печалба	-9 827	654 399	1 207 695	10 767 912	4 428 272
Доходност на база финансов резултат		8.39%	5.16%	46.02%	18.92%
Дивидент (90% от годишната печалба)		15 553	456 178	8 648 201	2 118 929

Вариант 2: Частична продажба на 50% от офис площите и отдаване под наем на непродадените такива, както и на всички търговски площи

Показатели	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.
Общ размер на капитала	650 000	7 800 000	23 400 000	23 400 000	23 400 000
Общо приходи	2 425	1 152 297	2 486 543	14 665 459	7 923 293
Общо разходи (без балансова стойност на прод. активи)	12 252	497 898	1 289 615	2 138 148	2 153 412
Балансова стойност на продадените активи	0	0	0	6 482 617	0
Печалба	-9 827	654 399	1 196 928	6 044 694	5 769 880
Доходност на база финансов резултат		8.39%	5.12%	25.83%	24.66%
Дивидент (90% от годишната печалба)		15 553	446 488	4 397 305	2 742 941

Вариант 3: Отдаване на всички офис и търговски площи под наем

Показатели	2004 г.	2005 г.	2006 г.	2007 г.	2008 г.
Общ размер на капитала	650 000	7 800 000	23 400 000	23 400 000	23 400 000
Общо приходи	2 425	1 152 297	2 486 543	2 714 132	9 467 204
Общо разходи (без балансова стойност на прод. активи)	12 252	497 898	1 289 436	1 372 786	2 334 747
Балансова стойност на продадените активи	0	0	0	0	0
Печалба	-9 827	654 399	1 197 106	1 341 345	7 132 458
Доходност на база финансов резултат		8.39%	5.12%	5.73%	30.48%
Дивидент (90% от годишната печалба)		15 553	446 648	164 291	3 385 825

V. ПРОМЕНИ В ЦЕНАТА НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Първата сделка с акции на Дружеството е сключена на 29.11.2004 г. при цена 1,07 лева за една акция, а последната към момента на изготвяне на отчета – на 24.03.2006 г., като цената на една акция е 1,54 лева.

VI. ПРОГРАМА ЗА ПРИЛАГАНЕ НА МЕЖДУНАРОДНО ПРИЗНАТИТЕ СТАНДАРТИ ЗА ДОБРО КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ НА „БЕНЧМАРК ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ

Съгласно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по член 94, ал.2, т.3 от ЗППЦК в „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ е приета стратегия за защита на миноритарните акционери в Дружеството. Към момента на изготвяне на този отчет капиталът на Дружеството е разпределен между повече от 30 физически лица и пет юридически лица. Над 5% от капитала притежават 5 лица, като те не са свързани и не могат да упражняват контрол заедно и поотделно. Така съществуващата програма за добро корпоративно управление не се нуждае от преоценка или промяна.

25.03.2006 г.
София

Ръководител: _____
Веселин Генчев
Изпълнителен директор

Главен счетоводител: _____
Десислава Христакева