

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“ АДСИЦ първоначално бе 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 вещи 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. На проведено ОСА на 25.05.2006 г. бе решено срокът на дружеството да се промени за неопределено време.

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“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ 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, приемането на България в ЕС на 01.01.2007 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 2008 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 2 908 215,45 лева. Приходите на дружеството са реализирани от:

- ▶ приходи от отдаване под наем на търговски площи – 1 574 078,30 лева
- ▶ приходи от лихви по разплащателни и депозитни сметки – 517 834,20 лева

Върху приходите от основната дейност на „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ 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 2006 г. Отражена е направена преоценка на инвестиционния имот, находящ се в гр. Пловдив. Преоценката нетно е в размер на 816 302,95 лева и представлява увеличение на стойността на инвестиционния имот – сграда на търговския център, в размер на 647 985,95 лева и на стойността на инвестиционния имот – земя на търговския център, в размер на 168 317,00 лева.

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 1 165 857,19 лв., който е формиран от:

- ▶ приходи от отдаване под наем на търговски площи – 1 574 078,30 лева
- ▶ приходи от лихви по разплащателни и депозитни сметки – 517 834,20 лева
- ▶ приходи от преоценка на инвестиционни имоти – 816 302,95 лева
- ▶ разходи за дейността – 1 383 600,09 лева
- ▶ разходи за лихви – 6,99 лева
- ▶ други финансови разходи – 358 751,18 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. Придобит инвестиционен имот в гр. София, местността „Караулката – Цариградско шосе“ като проектът е за изграждане на модерна бизнес-административна сграда. Придобит е инвестиционен имот в к.к. Боровец като проектът е за изграждане на хотелски комплекс. Придобито е право на строеж в гр. Кюстендил като проектът е за изграждане на жилищен и хотелски комплекс със спортно-развлекателен център, както и недвижим имот на ул. „Г.С.Раковски“ №124 в гр. София, върху който ще се изгради офис и търговски център.

Г) Нетна печалба/загуба от дейността – към датата на изготвяне на отчета Дружеството е реализирало печалба в размер на 1 165 857,19 лева;

Д) Нетен доход за периода на една акция – към датата на изготвяне на този отчет Дружеството е реализирало нетен доход на една акция в размер на приблизително 1,40 лева;

Е) Сума на активите/нетни активи – към датата на изготвяне на отчета сумата на активите на „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ е 33 577 786,18 лева. Към 31.12.2006 г. Дружеството има задължения в размер на 735 294,47 лв. и нетни активи в размер на 32 842 491,71 лева.

На Съвета на директорите на „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ 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“ АДСИЦ, 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“ АДСИЦ не е извършвало научни изследвания и разработки.

IV. ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

През текущата 2007 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 свързани с инвестиционните проекти, които предстои да реализира или са в процес на реализация, а именно:

1. БЕНЧМАРК АДМИНИСТРАТИВЕН И ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР, БУЛ. ЦАРИГРАДСКО ШОСЕ, ГР. СОФИЯ (В ПРОЦЕС НА РЕАЛИЗАЦИЯ)

Върху придобития от Дружество през м. март 2006 г. парцел в момента се изгражда съвременен административен и търговски център с магазини, офиси и подземен паркинг с обща РЗП 35 000 кв.м. Очакванията са проектът да бъде завършен началото на 2009 г.

Плановите на „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ са да отдава под наем всички площи в центъра, като очаквания финансов резултат от управлението на имота е показан в следващата таблица:

	кв.м.	стойност на кв.м.	обща стойност	
Инвестиция			€ 21,140,468.00	
земя, архитектурен проект и project management	6,391		€ 2,684,568.00	
строителство, в т.ч.:	35,304	€ 523	€ 18,455,900.00	
офиси	16,767	€ 650	€ 10,898,550.00	
търговски площи и заведения	7,985	€ 550	€ 4,391,750.00	
гаражи	10,552	€ 300	€ 3,165,600.00	
	кв.м./брой	цена на кв.м.	заетост	обща стойност/месец
Средна цена за отдаване под наем				€ 360,746.10
офиси	16,767	€ 12	90%	€ 181,083.60
търговски площи и заведения	7,985	€ 25	90%	€ 179,662.50
Очакван годишен приход от отдаване под наем				€ 4,328,953.20
от офиси				€ 2,173,003.20
от търговски площи и заведения				€ 2,155,950.00
Доход на база инвестиция				20%

2. АПАРТАМЕНТЕН ХОТЕЛ – ЕКСКЛУЗИВ СКИ И СПА РЕЗОРТ, К.К. БОРОВЕЦ (В ПРОЦЕС НА РЕАЛИЗАЦИЯ)

През 2008 г. Дружеството планира да финализира и изграждането на апартаментен хотел, категория 4 звезди в к.к. Боровец. Общата площ на хотела е около 19 000 кв.м., като всичките 214 апартамента и 67 подземни паркоместа са предвидени за продажба, а обществените площи – ресторант, лоби бар, спа център и т.н., ще бъдат управлявани от мениджърска компания. В резултат на тази стратегия за експлоатация на имота, Дружеството очаква да постигне следния финансов резултат:

	кв.м.	стойност на кв.м.	обща стойност	
Инвестиция			€ 9,774,307.00	
земя и архитектурен проект	9002		€ 2,611,557.00	
строителство, в т.ч.:	19628	€ 364.93	€ 7,162,750.00	
апартаменти	13302	€ 370.00	€ 4,921,740.00	
гаражи	1423	€ 300.00	€ 426,900.00	
обществени площи (оставащи в активите на дружеството)	4903	€ 370.00	€ 1,814,110.00	
	кв.м./брой	цена на кв.м.	обща стойност	
Средни продажни цени			€ 14,967,200.00	
жилищни площи	13302	€ 1,100.00	€ 14,632,200.00	
гаражи	67	€ 5,000.00	€ 335,000.00	
Нетен приход от продажби (разпределяне на дивидент)			€ 7,659,360.04	
от апартаменти			€ 7,940,593.93	
от гаражи			-€ 281,233.89	
Доход на база инвестиция			105%	
Приход от управление на обществени площи			€ 250,000.00	
Годишен доход на база инвестиция			10%	

3. ИЗГРАЖДАНЕ НА ЖИЛИЩЕН И ХОТЕЛСКИ КОМПЛЕКС СЪС СПОРТНО-РАЗВЛЕКАТЕЛЕН ЦЕНТЪР, ГР. КЮСТЕНДИЛ (ПРЕДСТОЯЩ)

„БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ предвижда три варианта за реализацията на този проект, а именно:

- ▶ **Вариант 1:** продажба на правото на строеж върху УПИ I, като продажбата може да се осъществи веднага;
- ▶ **Вариант 2:** продажба на правото на строеж върху УПИ I, изготвяне на архитектурен проект и получаване на разрешение за строеж. Архитектурният проект може да бъде изготвен съгласно предварително посочени изисквания на потенциалния инвеститор;
- ▶ **Вариант 3:** продажба на целия комплекс след изграждането му.

4. ОФИС И ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР, УЛ. „Г.С.РАКОВСКИ“, ГР. СОФИЯ (ПРЕДСТОЯЩ)

През м. февруари 2007 г. „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ придоби недвижим имот, находящ се в идеалния център на столицата, с площ на терена 450 кв.м. Общата застроена площ, която може да се постигне е 4 000 кв.м.

Идеята на Дружеството е да построи център с офиси клас „А“, търговска част и подземен паркинг. Търговските и офис площите ще бъдат отдавани под наем.

	кв.м.	стойност на кв.м.	обща стойност	
Инвестиция			€ 4,100,000.00	
земя	450		€ 2,100,000.00	
строителство	4,000	€ 500	€ 2,000,000.00	
	кв.м.	цена на кв.м.	заетост	обща стойност на месец
Средна цена за отдаване под наем				€ 70,200.00
офис площи	2,400	€ 20	90%	€ 43,200.00
търговски площи	600	€ 50	90%	€ 27,000.00
Очакван годишен приход от отдаване под наем				€ 842,400.00
от офис площи				€ 518,400.00
от търговски площи				€ 324,000.00
Доход на база инвестиция				21%

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 28.02.2006 г., като цената на една акция е 1,48 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 290 физически лица и 62 юридически лица. Над 5% от капитала притежават 3 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.

28.02.2007 г.
София

Ръководител: _____
Веселин Генчев
Изпълнителен директор

Главен счетоводител: _____
Десислава Христакева