

# **„БЕНЧМАРК ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ**

## **МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

### **КЪМ**

**31 ДЕКЕМВРИ 2007 Г.**

ИЗГОТВЕН НА 22.01.2008 Г., ГР. СОФИЯ

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

Обща информация.....	3
Структура на портфейл инвестиции.....	4
Значими сделки за съответното тримесечие и за годината.....	4
Предвиждано развитие за следващото тримесечие.....	6
Промени в цените на акциите на Дружеството.....	13
Сделки със свързани лица.....	14
Друга информация.....	15
Информация по чл.41, ал. 2, т.3 от Наредба №2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа.....	15
Важна информация по чл. 28, ал. 2 от НАРЕДБА №2.....	16

## 1 **Обща информация**

**„БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ** е публично акционерно дружество, регистрирано в София, по ф.д. № 8493/2004 г. в СГС. Седалището на дружество е в Република България, град София, Община „Лозенец“, ул. „Вискяр планина“ № 19, адресът на управление е гр. София, Община „Лозенец“, ул. „Вискяр планина“ № 19.

Телефони : 02/962-54-05; Факс : 02/962-53-88 ; e-mail: [fund\\_estates@benchmark.bg](mailto:fund_estates@benchmark.bg)

Към датата на подаване на отчета Дружеството няма открити клонове.

**Предметът на дейност на дружеството обхваща:** набиране на средства чрез издаване на ценни книжа и последващо инвестиране на набраните средства в недвижими имоти, извършване на строежи, подобрения и обзавеждане в последните, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и/или последваща продажба.

Първоначално дружеството е учредено за срок от 7 (седем) години. След проведено ОСА на 25.05.2006 г. и приети промени в Устава на дружеството е взето решение съществуването на дружеството да не бъде обвързано със срок..

Представителството на Дружеството се осъществява от изпълнителния/ните член/ове поотделно или от всеки други двама члена на Съвета на директорите заедно; в случай че бъде избран прокурист на Дружеството, представителството на Дружеството ще се осъществява от всеки член на Съвета на директорите заедно с прокуриста.

Дружеството се представлява от Веселин Димитров Генчев, ЕГН 6912091103 – изпълнителен директор самостоятелно. Дружеството е с едностепенна структура на управление – Съвет на директорите с мандат от 5 /пет/ години, който има следните членове:

- ▶ В и В Интернешънъл ООД, Булстат 131137012 – представлявано в Съвета на директорите от Владимир Иванов Велинов, ЕГН 6912016706;
- ▶ Ивайло Григоров Асенов, ЕГН 7008183786 – независим член на Съвета на директорите;
- ▶ Веселин Димитров Генчев, ЕГН 6912091103 – изпълнителен директор.

Капиталът на дружеството е 23 394 706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) лева, разпределен в 23 394 706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири хиляди седемстотин и шест) броя обикновени, поименни, безналични акции, с право на глас, всяка една с номинална стойност 1 (един) лев.

## 2 Структура на портфейл инвестиции

Структура на инвестиционните имоти по местоположение:

ОБЕКТ	МЕСТОПОЛОЖЕНИЕ
Търговски център – Пловдив	Град Пловдив, р-н Гладно поле
Боровец	К.к. Боровец
Цариградско шосе	Град София, р-н Младост
Раковска	Град София, ул. „Г.С.Раковски“ №124
ПЛОЩ НА ОБЕКТИТЕ	Кв.м.
Търговски център – Пловдив	3237
Боровец	9002
Цариградско шосе	6391
Раковска	450
ЗАСТРОЕНОСТ НА ОБЕКТИТЕ	Кв.м.
Боровец	0
Цариградско шосе	0
Раковска	450
<b>ЗАЕТОСТ НА ТЪРГОВСКИТЕ ПЛОЩИ</b>	<b>0%</b>
<b>Дял на отдадените под наем площи</b>	<b>0%</b>
<b>Дял на площите по предстоящи продажби</b>	<b>0%</b>

Дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти	
	’000 лв
<b>Начално салдо 1 Януари 2007 г.</b>	<b>20 383</b>
<b>Новопридобити активи, в т.ч.</b>	<b>15 364</b>
Земи (инвестиционен имот)	1 719
Сгради (инвестиционен имот)	2 499
Права върху недвижими имоти	-
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	11146
<b>Отписани активи при продажба</b>	<b>-7616</b>
<b>Преоценка на инвестиционни имоти</b>	<b>-</b>
Увеличение на стойността на сгради (инвестиционен имот)	-
<b>Крайно салдо балансова стойност</b>	<b>28 131</b>
Земи (инвестиционен имот)	10 196
Сгради (инвестиционен имот)	2 499
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	14 492
Права върху недвижими имоти	944
<b>Към 31 декември 2007 г.</b>	<b>28 131</b>

## 3 Значими сделки за съответното тримесечие и за годината

1. От 25.04.2007 г. „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ е в проговори и процедура по продажба на търговски комплекс в гр. Пловдив, състоящ се от магазини и прилежащите им паркинг за клиенти, товаро - разтоварна площадка и павилион охрана, построени в УПИ II – 26, квартал № 23, по плана на гр. Пловдив, местност „Гладно поле“, всички с административни адреси: гр. Пловдив, ул. „Недко Каблешков“ номера от № 2 до № 16.

2. На 22.06.2007 г. Съвета на директорите взе решение „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ да участва в конкурсна процедура по закупуване на недвижим имот – частна общинска собственост, находящ се в град Пловдив, бул. „Санкт Петербург“ № 131, незастроено дворно място с площ от 10 143 (десет хиляди сто четиридесет и три) квадратни метра, съставляващо УПИ II-28, от квартал 22, по плана на кв. „Гладно поле“, град Пловдив.

3. На 23.10.2007 год. „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ сключи окончателни договори за поупко - продажба под формата на нотариални актове като продаде пет от магазините, разположени в ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР, находящ се в град Пловдив, общ. Пловдив, район „Източен“, УПИ II – 26, квартал № 23 /нов/, с административни адреси: гр. Пловдив, ул. „Недко Каблешков“, съответно номера 6, 10, 12, 14 и 16. Общата стойност на сделките възлиза на левовата равностойност на 5 543 880 /пет милиона, петстотин четиридесет и три хиляди, осемстотин и осемдесет/ евро, без включен ДДС.

4. На 13.11.2007 год. „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ сключи окончателен договор за поупко - продажба под формата на нотариален акт, с което продаде Магазин № 5, разположени в ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР, находящ се в град Пловдив, общ. Пловдив, район „Източен“, УПИ II – 26, квартал № 23 /нов/, с административен адрес: гр. Пловдив, ул. „Недко Каблешков“, № 8 за сума в размер на левовата равностойност на 1 191 294 /един милион, сто деветдесети една хиляди, двеста деветдесет и четири / евро, без включен ДДС.

5. На 19.12.2007 год. „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ сключи окончателен договор за поупко - продажба под формата на нотариален акт като продаде два от магазините, разположени в ТЪРГОВСКИ ЦЕНТЪР, находящ се в град Пловдив, общ. Пловдив, район „Източен“, УПИ II – 26, квартал № 23 /нов/, с административни адреси: гр. Пловдив, ул. „Недко Каблешков“, съответно номера 2 и 4. Цената по сделката е равна на левовата равностойност на 2,988,600 (два милиона деветстотин осемдесет и осем хиляди и шестстотин) евро, без включен ДДС.

#### **Влияние на приключилите сделки върху финансовия резултат на Дружеството:**

Основният доход на акция и доходът на акция с намалена стойност са изчислени като за знаменател е използвана величината нетна печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е както следва:

<b>Определяне на нетната печалба за разпределение</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
Нетна печалба по Отчета за приходите и разходите	<b>8968</b>	<b>1166</b>
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ		
- намаление с приходите от преоценка на недвижими имоти		<b>-816</b>
- увеличен с разходите от преоценка на недвижими имоти		-
<b>- печалби от продажби на недвижими имоти</b>	<b>-11391</b>	-
<b>- разлика между продажната цена и историческа цена на недвижимите имоти</b>	<b>12843</b>	
<b>Нетна печалба, подлежаща на разпределение</b>	<b>10420</b>	<b>350</b>

	2007	2006
Нетна печалба, подлежаща за разпределение	10420	350
Среднопретеглен брой акции	23395	23395
<b>Основен доход на акция (лева за акция)</b>	<b>0,4008</b>	<b>0.0149</b>
<b>Нетна стойност на активите на една акция</b>	<b>1,7737</b>	<b>1,404</b>

#### 4 Предвиждано развитие за следващото тримесечие

За следващото отчетно тримесечие, а именно първото на 2008 г., БенчМарк Фонд Имоти АДСИЦ ще продължи да развива проектите си Цариградско шосе, Раковска, Боровец и Кюстендил.

##### Проект Цариградско шосе:

През март 2006 г. БенчМарк Фонд Имоти сключи договор и придоби урегулиран поземлен имот в София, на бул. Цариградско шосе, срещу METRO Cash&Carry и между Best Western Hotel Ехро и шоурум Toyota с площ от 6 391 кв.м. Инвестиционният план на дружеството предвижда върху него да бъде построен търговски център с офис сграда, чийто помещения впоследствие ще бъдат отдавани под наем или продадени. Стойността на проекта се оценява в границите около 14 млн. евро.

Сградата ще има 2 етажа търговски площи, 14 етажа офис площи и две подземни нива (подземен паркинг) с 400 парко места. Общата разгърната надземна площ е 34 000 кв.м.

Прогнозата за дейността на БенчМарк Фонд Имоти и за очаквания финансов резултат е направена на базата на задълбочен анализ на възможностите за експлоатация на имота. С тази цел са разработени три основни инвестиционни варианта:

Първи вариант - продажба на всички офис площи и отдаване под наем на търговските площи.

Втори вариант - частична продажба на 50% от офис площите и отдаване под наем на непроданите, както и на всички търговски площи.

Трети вариант - отдаване под наем на всички офис и търговски площи.



### **Проект Боровец:**

През април 2006 г. БенчМарк Фонд Имоти закупи парцел с площ 9 002 кв.м. в курортен комплекс Боровец. Парцелът е със съществуващ ПУП (подробен устройствен план) и е изключен от горски фонд. Намира се на 800 м от центъра

на Боровец, в непосредствена близост до главния път София-Самоков-Боровец-Костенец-Пловдив.

Плановете на мениджмънта на БенчМарк Фонд Имоти са за изграждане на апартаментен хотел и последваща продажба на апартаментите. Хотелът ще носи името Exclusive Ski & SPA Resort.

Разгърнатата застроена площ на сградата ще бъде 19 164 кв.м. Ще се състои от четири основни секции, с по шест жилищни етажа всяка, партерен етаж с търговски площи и подземен етаж с паркинг и обществени зони. Апартаментите са общо 214 и са от няколко типа: студиа, двустайни и мезонети. В хотела ще има СПА център, конферентна зала, магазини, ресторант и бар.

Целта на проекта е генерирането в кратък срок на висок доход, който заедно с текущия доход, реализиран от управление на съществуващите проекти (получаване на наеми), да увеличи размера на дивидента, който акционерите ще получат. Очакваната доходност от проекта е 80%. Стойността на проекта е 8 млн. евро и ще бъде финансиран със собствени средства от последното увеличение на капитала на БенчМарк Фонд Имоти, с банкови кредити и от продажбата на апартаменти в процеса на строителство.





### **Проект Кюстендил:**

БенчМарк Фонд Имоти стана собственик на правото на строеж върху целия УПИ I – жилищен и хотелски комплекс със спортно-развлекателен център, кв.26, гр. Кюстендил.

Парцелът, върху който ще бъде изграден проекта, е с площ 32 055 кв.м. Приет е подробен градоустройствен план, който позволява незабавното стартиране на архитектурния проект, както и на строителните работи. Общата разгърната площ е 32 815 кв.м. Теренът е предназначен за изграждане на жилищен и хотелски комплекс със спортно-развлекателен център, състоящ се от:

- Хотелска част – 4 звезди
- Хотелска част – 3 звезди
- Профилактичен и възстановителен СПА център със заведения за хранене
- 5 закрити басейна с минерална вода с общ обем 450 куб.м. и с температура на минералната вода между 30–37°C

- Открит атракционнo-развлекателен комплекс с открит плувен басейн и детски минерален басейн, открити заведения и спортни съоръжения
- Спортно-развлекателен център с детски кът, фитнес, заведения, интернет зала
- Конферентен център
- Паркинг

Стойността на проекта е 15 млн. евро и ще бъде финансиран със собствени средства от последното увеличение на капитала на БенчМарк Фонд Имоти, банкови кредити и средства от продажбата на апартаменти в процеса на строителство.





**Проект ул. Раковска:**

През февруари 2007 г. БенчМарк Фонд Имоти сключи окончателен договор за покупката на имот в центъра на София - на бул. Раковски №124 (ъгъла с ул. Рачо Димчев).

Парцелът е 450 кв.м и позволява сключено застрояване (покриване на съседните калкани). Плановете на ръководството на БенчМарк Фонд Имоти са за изграждане на модерна 7-8 етажна търговско-административна сграда с обща разгърната застроена площ около 4100 кв.м. Тя ще включва две подземни нива с обща площ 900 кв. м. и надземна част с площ около 3200 кв.м. Сутеренен, партерен и първи етаж ще бъдат обединени в търговски център с площ 1200 кв.м. Офис площите ще бъдат около 2400 кв.м.

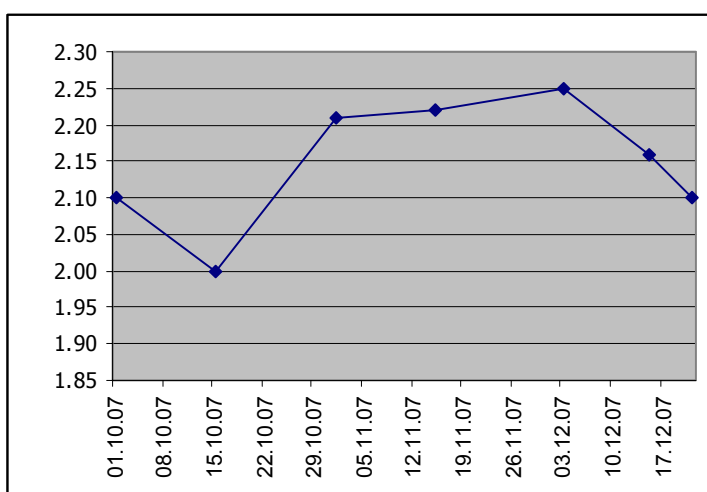
Стойността на сделката е платена със собствени средства, а за изграждането на новата сграда ще бъде използвано дългово финансиране.

Проектът е предвиден за управление и това ще носи оперативен доход за акционерите на фонда.





## 5 Промени в цените на акциите на Дружеството



Акциите на Дружеството се търгуват на нива между 2,00 лева и 2,25 лева за акция.

## 6 Сделки със свързани лица

Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и никакви гаранции не са били предоставяни или получавани.

### 6.1 Сделки с ключов управленски персонал

	2007	2006
	'000 лв	'000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	36	21
- разходи за социални осигуровки	8	5
<b>Общо</b>	<b>44</b>	<b>26</b>

### 6.2 Салда към 31.12.2007 г.

	2007	2006
	'000 лв	'000 лв
Задължения към:		
- управленски персонал	2	2

### 6.3 Сделки с обслужващо дружество

обем на сделки	2007	2006
по договор с обслужващо дружество	2936	951
по договор за наем на офис помещение	6	6
<b>Салдо към 31.12.2007</b>	<b>2007</b>	<b>2006</b>
по договор с обслужващо дружество	356	270

Взаимоотношенията между „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ и обслужващото му дружество „БенчМарк Груп“ АД се основават на договор за наем и договор с обслужващо дружество. На ОСА, проведено на 26.05.2006 г., бе гласувана промяна във възнаграждението на обслужващото дружество, както следва:

- от 3,25 % годишно възнаграждение от стойността на активите на 0,7 % от стойността на активите на база всяко тримесечие, като при изчисляването на възнаграждението не се включва направената преоценка на активите;
- възнаграждение в размер на 7,5 % от разликата между продажната и отчетната стойност на актив, предмет на продажба на 15% от печалбата на АДСИЦ, реализирана при продажба на актив. Като печалбата се изчислява като разлика между продажната цена и цената на придобиване;
- възнаграждение в размер на 15 % от печалбата на АДСИЦ по годишен финансов отчет след приемане от редовно общо събрание на акционерите.

На същото ОСА бе направена и промяна в срока на договора с обслужващото дружество от 1(една) година на 7(седем) години.

## **7 Други промени**

Не са настъпили други важни събития, неоповестяването на които би повлияло сериозно върху цените на акциите на Дружеството.

## **8 Информация по чл.41, ал. 2, т.3 от Наредба №2 за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриване на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа**

### **Информация относно извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижими имоти**

За изминалото тримесечие на 2007 г. „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ продължи строителството по проектите „Цариградско шосе“, „Боровец“, „Кюстендил“ и „Раковска“. Стойността на направените инвестиции до момента е в размер на 11 145 552,21 лева.

### **Информация относно отдадени срещу заплащане недвижими имоти и делът им от общо секюритизираните недвижими имоти**

„БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ няма отдадени под наем активи.

### **Информация относно дела на неплатените наеми, общо от всички отдадени под наем имоти**

Към 31.12.2007 г. няма неплатени наеми по отдадените под наем недвижими имоти.

### **Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто стойността на секюритизираните активи, извършена след датата на публикуване на годишния отчет или последния междинен отчет**

За изминалото тримесечие на 2007 г. „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ няма придобити нови инвестиционни имоти.

**ВАЖНА ИНФОРМАЦИЯ, ВЛИЯЕЩА ВЪРХУ ЦЕНАТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА НА „БЕНЧМАРК ФОНД ИМОТИ“ АД СИЦ,  
ПО ЧЛ. 28 НА НАРЕДБА №2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВА,  
НАСТЪПИЛИ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2007 Г.– 31.12.2007 Г.**

№ по ред	Обстоятелство по приложение № 9 към чл. 28, ал.2	Информация	Уведомление по реда на чл. 28
1.1.	Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.2.	Промяна в състава на управителните и на контролните органи на дружеството и причини за промяната; промени в начина на представяване; назначаване или освобождаване на прокурист.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.3.	Изменения и/или допълнения в устава на дружеството.	През разглеждания период това обстоятелство е настъпило	Направено
1.4.	Решение за преобразуване на дружеството и осъществяване на преобразуването; структурни промени в дружеството.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.5.	Откриване на производство по ликвидация и всички съществени етапи, свързани с производството.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.6.	Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.7.	Придобиване, предоставяне за ползване или разпореждане с активи на голяма стойност по чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.8.	Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.9.	Решение на комисията за отписване на дружеството от регистъра за публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.10.	Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.11.	Обявяване на печалбата на дружеството.	През разглеждания период Дружеството е отбелязало положителен финансов резултат – оповестен в Междиния финансов отчет към 31.12.2007 г.	
1.12.	Съществени загуби и причини за тях.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.13.	Непредвидимо или непредвидено обстоятелство от извънреден характер, вследствие на което дружеството или негово дъщерно дружество е претърпяло щети, възлизащи на три или повече процента от нетните активи на дружеството.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.14.	Публикуване на модифициран одиторски доклад.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.15.	Решение на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане.	През разглеждания период това обстоятелство е настъпило след проведено ОСА на 24.04.2007 г. Уведомени са КФН, БФБ и ЦД за размера на дивидента за разпределение и изплащане	Направено
1.16.	Възникване на задължение, което е съществено за дружеството или за негово дъщерно дружество, включително всяко неизпълнение или увеличение на задължението.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.17.	Възникване на вземане, което е съществено за дружеството, с посочване на неговия падеж.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.18.	Ликвидни проблеми и мерки за финансово подпомагане.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено

1.19.	Увеличение или намаление на акционерния капитал.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.20.	Потвърждение на преговори за придобиване на дружеството.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.21.	Сключване или изпълнение на съществени договори, които не са във връзка с обичайната дейност на дружеството.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.22.	Становище на управителния орган във връзка с отправено търгово предложение.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.23.	Прекратяване или съществено намаляване на взаимоотношенията с клиенти, които формират най- малко 10 на сто от приходите на дружеството за последните три години.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.24.	Въвеждане на нови продукти и разработки на пазара.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.25.	Големи поръчки(възлизаци на над 10 на сто от средните приходи на дружеството за последните три години).	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.26.	Развитие и/или промяна в обема на поръчките и използването на производствените мощности.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.27.	Преустановяване продажбите на даден продукт, формиращи значителна част от приходите на дружеството.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.28.	Покупка на патент.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.29.	Получаване, временно преустановяване на ползването, отнемане на разрешение за дейност (лиценз).	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.30.	Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от нетните активи на дружеството.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено
1.31.	Други обстоятелства, които 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.	През разглеждания период това обстоятелство не е настъпило	Не е направено

22.01.2008 г., гр. София

Ръководител: \_\_\_\_\_

**В. Генчев****Изм. директор**

