

„БЕНЧМАРК ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ

31 ДЕКЕМВРИ 2007 Г.

ИЗГОТВЕН НА 08.02.2008 Г., ГР. СОФИЯ

СЪДЪРЖАНИЕ:

БАЛАНС.....	3
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ.....	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД).....	5
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....	6
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	7-22

БАЛАНС

	Бележка*	31.12.2007 '000 лв.	31.12.2006 '000 лв
Активи			
Дълготрайни активи			
Дълготрайни материални, нематериални активи и инвестиционни имоти	3	33 002	20 383
Общо дълготрайни активи		33 002	20 383
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	4	7 943	861
Парични средства	5	6 647	12 334
Общо краткотрайни активи		14 590	13 195
Общо активи		47 592	33 578
Пасиви			
Собствен капитал на акционерите			
Уставен капитал	6.1	23 395	23 395
Премиен резерв	6.1.1	7 797	7 797
Общи резерви	6.1.2	851	
Финансов резултат от предходен период		484	484
Финансов резултат от текущия период		13 884	1 166
Общо собствен капитал на акционерите		46 411	32 842
Краткосрочни пасиви			
Търговски задължения	8	394	724
Задължения към персонала и осигурителни институции	7.2	15	12
Данъчни задължения	8	772	
Общо краткосрочни пасиви		1 181	736
Общо пасиви		1 181	736
Общо собствен капитал и пасиви		47 592	33 578

* Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 22, представляват неразделна част от него.

Заверил: _____
Д.е.с. Нели Шопова - 0264

Ръководител: _____
В. Генчев
Изп. директор

Изготвил: _____
Д. Христакева
Гл. счетоводител

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

	Бележка*	31.12.2007	31.12.2006
		'000 лв	'000 лв
Приходи от наеми		1217	1379
Други приходи		19359	195
Разходи за дейността			
Разходи за материали		-144	-109
Разходи за външни услуги		-3452	-1083
Разходи за възнаграждения и осигуровки	7.1	-137	-57
Балансова стойност на продадените активи		-7617	-
Други разходи	9	-406	-134
Резултат от оперативна дейност		8820	191
Резултати от преоценки на инвестиционни имоти	10	4871	816
Други финансови приходи /(разходи)	10	193	159
Резултат за периода		13884	1166
Нетна стойност на активите на една акция		1,9838	1,0404
Доход на акция		0,3833	0,0498

*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 22, представляват неразделна част от него.

Заверил: _____
Д.е.с. Нели Шопова - 0264

Ръководител: _____
В. Генчев
Изп. директор

Изготвил: _____
Д. Христакева
Гл. счетоводител

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД)

	Бележки*	31.12.2007	31.12.2006
		'000 лв	'000 лв
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		1421	1868
Плащания на доставчици		-5442	-2239
Плащания към персонал и осигурителни институции		-144	-48
Плащания/постъпления за/от данъци		-371	-88
Други постъпление/плащания за оперативна дейност		-95	238
Нетен паричен поток от оперативна дейност		-4631	-269
Инвестиционна дейност			
Придобиване на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти	3	-15737	-11225
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	3	15034	
Авансови плащания за дълготрайни материални активи			-239
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност		-75	506
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		-778	-10958
Финансова дейност			
Постъпления от емитиране на акции	6.1		23392
Изплатени дивиденди		-298	
Други постъпления/плащания от финансова дейност		20	
Нетен паричен поток от финансова дейност		-278	23392
Парични средства в началото на периода		12334	169
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства		-5687	12165
Парични средства в края на периода	5	6647	12334

*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 22, представляват неразделна част от него.

Заверил: _____
Д.е.с. Нели Шопова - 0264

Ръководител: _____
В. Генчев
Изп. директор

Изготвил: _____
Д. Христакева
Гл. счетоводител

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Всички суми са в '000 лв	Основен капитал	Премии от емисия	Общи резерви	Финансов резултат	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2006	7 800			484	8 284
Допълнителна емисия	15 595	7 797			23 392
Нетен резултат за периода				1 166	1 166
Салдо към 31 декември 2006	23 395	7 797		1 650	32 842
Салдо към 1 януари 2007	23 395	7 797		1 650	32 842
Разпределение на резултат за дивиденди			851	-315	536
Разпределение на резултат за резерви				-851	-851
Нетен резултат за периода				13 884	13 884
Салдо към 31 декември 2007	23 395	7 797	851	14 368	46 411

**Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 22, представляват неразделна част от него*

Заверил: _____
Д.е.с. Нели Шопова - 0264

Ръководител: _____
В. Генчев
Изп. директор

Изготвил: _____
Д. Христакева
Гл. счетоводител

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

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

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 бе учредено за срок от 7 (седем) години. След проведено ОСА на 25.05.2006 г. бе решено срокът на учредяване на дружеството да се промени за неопределено време.

Дружеството се представлява от Веселин Димитров Генчев, ЕГН 6912091103 – изпълнителен директор. 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 – член на Съвета на директорите чрез своя представител Владимир Иванов Велинов, ЕГН 6912016706;
- ▶ Ивайло Григоров Асенов, ЕГН 7008183786 – член на Съвета на директорите;
- ▶ Веселин Димитров Генчев, ЕГН 6912091103 – изп. директор.

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.

Капиталът на дружеството е в размер на 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, всяка една с номинална стойност 1 (един) лев.

2 Счетоводна политика

2.1 Основа за изготвяне на финансовите отчети

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), разработени и публикувани от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС).

2.2 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по долу.

Финансовият отчет е изготвен при спазване на принципа на историческата цена, модифициран в определени случаи с преоценката на някои активи и пасиви. Базите за оценката са оповестени подробно в счетоводната политика към финансовия отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че тези оценки са базирани на най-пълното познаването на текущите събития и действия от страна на ръководството, реалните резултати могат да бъдат различни от направените оценки и допускания.

2.3 Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти земя и сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, отколкото за:

- ▶ използване при производствена дейност или административни цели;
- ▶ продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие, че са изпълнени следните две изисквания:

- ▶ вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти;
- ▶ стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва моделът на *справедливата цена*. Справедливата цена представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти или стойността на продажбата на инвестиционния имот се отразява на реда „Резултат от инвестиционни имоти“ в Отчета за приходи и разходи за периода.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхната продажба. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба

или продажбата им, се признават в Отчета за приходи и разходи и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява. На всяка дата на изготвяне на финансовите отчети разликата между балансовата и справедливата стойност се отчета като приход или разход от инвестиционни имоти в отчета за приходите и разходите.

2.4 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на земите и сградите се извършва въз основа на допустимия алтернативен подход, т.е. по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. Ако преоценен актив се продаде, бракува или извади от употреба, останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на всички останали активи се извършва по препоръчителния подход, т.е. по себестойност, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за приходите и разходите за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно предприятието да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Дълготрайните материални активи придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на материалните дълготрайни активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи.

Избраният праг на същественост за материалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 500 (петстотин) лв.

2.5 Обезценка на активите на Дружеството

Балансовата стойност на активите на Дружеството се преразглежда към датата на изготвяне на баланса с цел да се определи дали има индикации, че стойността на даден актив е обезценена.

За целите на определяне на обезценката, активите на Дружеството са групирани на най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат разграничени парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите са

преглеждани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се преглеждат за наличие на индикации за обезценка на стойността им веднъж годишно към датата на изготвяне на баланса, както и тогава когато събития или промяна в обстоятелства показват, че преносната стойност на активите може да не бъде възстановена.

В случаите, в които възстановимата стойност на даден актив е по-ниска от неговата балансова стойност, балансовата сума на актива следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка.

Възстановимата стойност представлява по-високата от нетната продажна цена на даден актив, базирана на пазарни условия, и стойността в употреба, базирана на сегашната стойност на прогнозираните бъдещи парични потоци, очаквани да се получат от актива в рамките на полезния му срок на годност.

Загубите за обезценка за единици, генериращи парични потоци, към които е разпределена стойност на репутацията се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица в следния ред: първо върху положителната репутация, отнасяща се за единицата и след това върху останалите активи, пропорционално на балансовата им стойност. С изключение на репутацията за всички останали активи на Дружеството към всяка дата на отчета ръководството преценява дали съществуват индикации, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена.

2.6 Приходи и разходи

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи.

При продажба на стоки, приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- ▶ значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките са прехвърлени върху купувача;
- ▶ не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките или ефективен контрол върху тях;
- ▶ сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- ▶ вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- ▶ направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за приходи и разходи в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Разходите по гаранции се признават и

се отразяват срещу направената провизия при признаване на съответния приход. Приходи и разходи за лихви се отчитат на принципа на начислението. Получените дивиденди, с изключение на тези от инвестиции в асоциирани дружества, се признават в момента на тяхното разпределение.

2.7 Сделки в чуждестранна валута

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв.) и това е отчетната валута на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за приходи и разходи на реда "други финансови приходи и разходи".

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв.

2.8 Отчитане на лизинговите договори

В съответствие с изискванията на МСС 17 (рев 2005), правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и възнаграждения от собствеността на наетия актив.

Активът се завежда в баланса на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания. В баланса се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 или МСС 38.

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Оперативните лизингови плащания се признават като разходи по линейния метод. Разходи, свързани с поддръжка и застраховки, се отразяват като разходи в Отчета за приходи и разходи към момента на възникването им.

2.9 Финансови активи

Финансовите активи включват парични средства и финансови инструменти. Финансовите инструменти с изключение на хеджиращите инструменти могат да бъдат разделени на следните категории: кредити и вземания, възникнали първоначално в предприятието, финансови активи, държани за търгуване, инвестиции, държани до падеж и финансови активи на разположение за продажба. Финансовите активи се отнасят към различните

категории в зависимост от целта, с която са придобити. Принадлежността им към съответната категория се преразглежда към всеки отчетен период.

Финансовите активи се признават на датата на сделката.

Финансовите активи се признават първоначално по себестойност, която е справедливата стойност на платеното възмездяване и съответните разходи по сделката.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци, или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Лихвените плащания и други парични потоци, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в Отчета за приходи и разходи при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

Инвестиции, държани до падеж, са финансови инструменти с фиксирани или определяеми плащания и определена дата на падежа. Инвестициите се определят като държани до падеж, ако намерението на ръководството на Дружеството е да ги държи до настъпване на падежа им. Инвестициите, държани до падеж, последващо се оценяват по амортизирана стойност чрез метода на ефективната лихва. В допълнение при наличието на обезценка на инвестицията финансовият инструмент се оценява по настояща стойност на изчислените парични потоци. Всички промени в преносната стойност на инвестицията се отчитат в Отчета за приходи и разходи.

Финансови активи, държани за търгуване, са такива активи, които са придобити с цел получаване на печалба вследствие краткосрочните колебания в цената или дилърския марж. Деривативните финансови активи, освен ако не са специално определени и ефективни хеджиращи инструменти, се класифицират като държани за търгуване. Финансовите активи, държани за търгуване, първоначално се признават по себестойност, която е справедливата стойност на платеното насрещно възмездяване. След първоначалното признаване финансовите инструменти от тази категория се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазари чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж.

Финансови активи на разположение за продажба са онези финансови активи, които не са кредити и вземания възникнали в предприятието, инвестиции, държани до падеж, или финансови активи държани за търгуване. Финансовите активи от тази категория последващо се оценяват по справедлива стойност, с изключение на тези, за които няма котировки на пазарната цена на активен пазари чиято справедлива стойност не може да бъде надеждно определена. Последните се оценяват по амортизирана стойност по метода на ефективния лихвен процент или по себестойност, в случай че нямат фиксиран падеж.

Промените в справедливата им стойност се отразяват в собствения капитал, нетно от данъци. Натрупаните печалби и загуби от финансови инструменти на разположение за

продажба се включват в Отчета за приходи и разходи за отчетния период, когато финансовият инструмент бъде продаден или обезценен.

Кредити и вземания, възникнали първоначално в Дружеството, са финансови активи създадени от предприятието посредством директно предоставяне на пари, стоки или услуги на даден дебитор. Те са недеривативни финансови инструменти и не се котират на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизируема стойност използвайки методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Промяна в стойността им се отразява в Отчета за приходи и разходи за периода.

Търговските вземания се обезценяват, когато е налице обективно доказателство, че Дружеството няма да е в състояние да събере сумите дължими му в съответствие с оригиналните условия по сделката. Сумата на обезценката се определя като разлика между балансовата стойност на вземането и настоящата стойност на бъдещите парични потоци.

2.10 Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрачаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

2.11 Капитал

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Премийният резерв включва получената премия по емитирани акции. Разходите по емитирането не са включени в стойността на допълнителния капитал.

Преоценъчният резерв се състои от печалби и загуби, свързани с преоценка на определени категории финансови активи, имоти, сгради, машини и съоръжения.

Финансовият резултат включва текущия за периода финансов резултат и натрупаните печалби и непокрити загуби, определени от Отчета за приходи и разходи.

2.12 Пенсионни и други задължения към персонала

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсации с акции, или с дялове от собствения капитал.

Дружеството отчита краткосрочни задължения по компенсируеми отпуски, възникнали на база неизползван платен годишен отпуск в случаите, в които се очаква отпуските да възникват в рамките на 12 месеца след датата на отчетния период, през който наетите лица са положили труда, свързан с тези отпуски. Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

2.13 Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват банкови заеми и овърдрафти, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за приходи и разходи.

Банковите заеми са взети с цел дългосрочно подпомагане дейността на Дружеството. Те са отразени в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчета за приходи и разходи на принципа на начислението, при използване на метода на ефективната лихва и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Задълженията по финансов лизинг се оценяват по първоначална стойност, намалена с капиталовия елемент на лизинговата вноски.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Събрание на акционерите.

2.14 Други провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите, представляващи текущи задължения на Дружеството, произтичащи от минали събития, уреждането на което се очаква да породи необходимост от изходящ паричен поток от ресурси, се признават като задължения на Дружеството. Провизиите се признават тогава, когато са изпълнени следните условия:

- ▶ Дружеството има сегашно задължения в резултат от минали събития;
- ▶ има вероятност за погасяване на задължението да бъде необходим поток ресурси за да бъде уредено задължението;
- ▶ може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението.

Сумата, призната като провизия, представлява най-добрата приблизителна оценка на изходящите парични потоци от ресурси, необходими за уреждането на настоящото задължение към датата на баланса. При определянето на тази най-добра приблизителна оценка Дружеството взема под внимание рисковете и степента на несигурност, съпътстваща много от събитията и обстоятелства, както и ефекта от промяната на стойността на паричните средства във времето, когато те имат значителен ефект.

Провизиите се преглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. Ако вече не е вероятно, че ще е необходим изходящ поток ресурс за уреждане на задължението, то провизията следва да се отпише.

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

2.15 Договори за строителство

Приходите по договори за строителство се признават на база етап на завършеност. Процентът на завършеност се определя като се съпостави размерът на разходите, извършени към датата на баланса с общия размер на очакваните разходи по строителния договор. Ако договорът се оцени като печеливш, той се оценява на база "разходи плюс" според етапа на завършеност на договора. Очакваните загуби по строителния договор се признават незабавно като разход в Отчета за приходи и разходи.

3 Дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти

Дълготрайните материални активи и инвестиционните имоти на Дружеството включват имоти, които се държат с инвестиционна цел и други дълготрайни активи, под формата на стопански инвентар.

Дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти	
	'000 лв
Начално салдо 1 Януари 2006 г.	7 051
Новопридобити активи, в т.ч.	12 516
Земи (инвестиционен имот)	8 276
Права върху недвижими имоти	944
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	3296
Преценка на инвестиционни имоти	816
Увеличение на стойността на сгради (инвестиционен имот)	816
Земи (инвестиционен имот)	10 338
Сгради (инвестиционен имот)	5 755
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	3 346
Права върху недвижими имоти	944
Отчетна или преценена стойност	20 383
Към 31 декември 2006 г.	20 383
Начално салдо 1 Януари 2007 г.	20 383
Новопридобити активи, в т.ч.	15 364
Земи (инвестиционен имот)	1 719
Сгради (инвестиционен имот)	2 499
Права върху недвижими имоти	-
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	11146
Отписани активи при продажба	-7616
Преценка на инвестиционни имоти	-
Увеличение на стойността на сгради (инвестиционен имот)	4871
Крайно салдо балансова стойност	33 002
Земи (инвестиционен имот)	15 060
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	16 992
Права върху недвижими имоти	950
Към 31 декември 2007 г.	33 002

Инвестиционните имоти, представляващи земя и сграда, са представени във финансовите отчети на Дружеството като е използван модела на справедливата стойност.

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	17110
Боровец	9002
Цариградско шосе	6391
Раковска	450
ЗАСТРОЕНОСТ НА ОБЕКТИТЕ	Кв.м.
Боровец	0
Цариградско шосе	0
Раковска	450
ЗАЕТОСТ НА ТЪРГОВСКИТЕ ПЛОЩИ	%
Боровец	0 %
Цариградско шосе	0 %
Раковска	0 %
ДЯЛ НА ОТДАДЕНИТЕ ПОД НАЕМ ПЛОЩИ	%
Боровец	0%
Цариградско шосе	0%
Раковска	0%
ДЯЛ НА ПЛОЩИТЕ ПО ПРЕДСТОЯЩИ ПРОДАЖБИ	%
Боровец	0%
Цариградско шосе	0%
Раковска	0%

4 Търговски и други вземания

	2007	2006
	'000 лв	'000 лв
Вземания от клиенти		
- Картекс П	67	36
- Неостил България	6	6
- Лукс Инвест ООД – префактурирани консумативи	20	-
- Ай Ейч Ем ООД	-	1
-Нов дом Симеонов ЕООД	2	-
К енд К Лтд ООД	1120	-
Н Инвест ЕООД	6454	-
Предоставени аванси		
- за покупка на нов инвестиционен имот, находящ се в гр. София ул. Раковска	-	293
Данъци за възстановяване – ДДС	-	512
Други	274	13
Общо	7943	861

Вземанията от К енд К ЛТД ООД и Н Инвест ЕООД са по приключили сделки по покупко-продажба на магазини от Търговски център Пловдив.

Другите вземания на дружеството представляват предоставен депозит за участие в тръжна процедура на Община Пловдив, която не бе спечелена и депозита към датата на съставяне на отчета е върнат по сметка на БенчМарк Фонд Имоти АДСИЦ.

5 Парични средства

	2007	2006
	'000 лв	'000 лв
Парични средства в банки	6 215	12 167
Парични средства в брой	432	167
Общо парични средства	6 647	12 334

Паричните средства в банки са със следната структура:

	2007	2006
	'000 лв	'000 лв
Парични средства по разплащателни сметки	201	155
Парични средства по срочни депозити до 3 месеца	6 014	12 012
Общо парични средства	6 215	12 167

6 Капитал

6.1 Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 (един) лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	2007	2006
	'000 лв	'000 лв
Брой акции напълно платени	23395	23395
- в началото на годината		7800
- емитирани през годината		15595
Брой акции, напълно платени към 31 декември 2007 г.	23395	23395

Акционерният капитал е разпределен както следва:

Име	2007	2007	2006	2006
	Брой акции	%	Брой акции	%
Петко Живков Димитров	718 880	3.07%	718 880	3.07%
Диан Иванов	365 600	1.56%	353 100	1.51%
Веселин Димитров Генчев	550 000	2.35%	1 005 000	4.30%
Георги Митков Василев	0	0.00%	255 000	1.09%
Радка Григорова Арсова	40 071	0.17%	42 600	0.18%
Местни юридически лица	627 043	2.68%	770 931	3.30%
Чуждестранни юридически лица	10 304 017	44.04%	4 924 511	21.05%
Институционални инвеститори	6 360 685	27.19%	9 925 989	42.43%
Миноритарни акционери	4 428 410	18.93%	5 398 695	23.08%
Общо капитал	23 394 706	100%	23 394 706	100%

Институционални инвеститори	Брой акции
ИД ЕЛАНА ВИСОКОДОХОДЕН ФОНД АД	502616
ДФ "СЕНТИНЕЛ-ПРИНСИПАЛ"	1500
ДФ "ДСК БАЛАНС"	43000
ДФ "ЕЛАНА БАЛАНСИРАН ЕВРО ФОНД"	637845
ДФ "БЕНЧМАРК ФОНД - 1"	127038
ДФ "ЕЛАНА БАЛАНСИРАН ДОЛАР ФОНД"	503410
ДФ ДСК РАСТЕЖ	50000
ДФ "АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ"	46500
ДФ "БЕНЧМАРК ФОНД-3"	78023
ДФ АЛФА ИЗБРАНИ АКЦИИ	16900
ДФ ЕЛАНА ФОНД ПАРИЧЕН ПАЗАР	35000
БУЛБРОКЪРС АД	1360
ИНВЕСТБАНК АД	622100
ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ АД	550476
ДЗИ-ИНВЕСТ АД	1000
ИП МАККАП АД	20000
ЗПАД "АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ" АД	356250
ЗАД "АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ ЖИВОТ" АД	118750
ДПФ ДСК РОДИНА АД	150000
АЙ ЕН ДЖИ ДОБРОВОЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	56000
ДПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	1073452
"ЗАДЪЛЖИТЕЛЕН ПРОФЕСИОНАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД"	193585
ДПФ ЛУКОЙЛ ГАРАНТ БЪЛГАРИЯ	100000
ЛУКОЙЛ ГАРАНТ-БЪЛГАРИЯ ППФ	50000
ДФ АВРОРА КЕПИТЪЛ - БАЛАНСИРАН	23250
АЙ ЕН ДЖИ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	23400
ЛУКОЙЛ ГАРАНТ-БЪЛГАРИЯ-УПФ	50000
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	780000
АЙ ЕН ДЖИ УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	149230
Общо	6 360 685

Чуждестранни юридически лица	Брой акции
BANK OF NEW YORK - OMNIBUS ACCOUNT /ПОПЕЧ	520069
BANK AUSTRIA CREDITANSTALT AG	261000
HANSAPANK CLIENTS	2856000
LANDSBANKI LUXEMBOURG S.A.	5563261
WENLER INTERNATIONAL INC.	65000
ADVANSYS HOLDINGS S.A.	32500
ROTEZA CLIENTS	2520
SEB VILNIAUS BANKAS AB	2270
DISCOVERY CAPITAL INC	50582
FULL COLOUR KFT.	27540
RONILLA LIMITED	715190
VANGUARD SA	85
EFG EUROBANK CLIENTS ACC	8000
VITAL INVESTMENT INC	200000
Общо	10 304 017

Информацията е актуална към 31.12.2007 г. по издадена от Централен депозитар книга на акционерите.

6.1.1 Премиен резерв

Премийният резерв е формиран като разлика между емисионна и номинална стойност на акциите от последното увеличение на капитала на „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ.

новоемитирани акции – бр.	номинална стойност	емисионна стойност	Формиран резерв
15 594 706	1	1.5	7 797 353

6.1.2 Общи резерви

Общите резерви са формиран по решение на ОСА на акционерите от 24.04.2007 г. от печалбата на дружеството за 2006 г.

Финансов резултат	Разпределен дивидент	Формирани резерви
1 166	315	851

7 Персонал**7.1 Разходи за персонала**

Разходите включват:

	2007 '000 лв.	2006 '000 лв.
Разходи за заплати	118	47
Разходи за социални осигуровки	19	10
Общо	137	57

7.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

	2007 '000 лв.	2006 '000 лв.
Задължения за заплати към персонала	13	8
Задължения за социални осигуровки	2	3
Задължения за ДОД	-	1
Общо	15	12

8 Търговски и данъчни задължения

Търговски задължения	2007 '000 лв.	2006 '000 лв.
Картекс П – предв. договор за продажба на търговска площ	-	391
БенчМарк Груп АД – по договор с обслужващо дружество	356	270
Електроразпределение - Пловдив	17	5
Хиполенд ООД	4	19
Ла инженеринг ЕООД – проект Цериградско шосе	12	
Депозити от наематели	-	31
Други	5	8
Общо	394	724

Данъчни задължения	2007	2006
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения по ЗДС	772	-

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в баланса, отразяват тяхната справедлива стойност.

9 Други разходи

	2007	2006
	'000 лв.	'000 лв.
Такса КФН	1	1
Мести данъци и такса	395	131
Други	10	2
Общо	406	134

10 Други финансови приходи и разходи

	2007	2006
	'000 лв.	'000 лв.
Други финансови разходи	-34	-359
Приходи от преоценки	4871	816
Приходи от лихви по депозитни сметки	227	518
Общо	5064	975

11 Доходи на акция и дивиденди

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:

Определяне на нетната печалба за разпределение	2007	2006
Нетна печалба по Отчета за приходите и разходите	13884	1166
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ		
- намаление с приходите от преоценка на недвижими имоти	-4871	-816
- увеличен с разходите от преоценка на недвижими имоти	-	-
- печалби от продажби на недвижими имоти	-11392	-
- разлика между продажната цена и историческа цена на недвижимите имоти	12843	-
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	10464	350
Среднопретеглен брой акции	23395	23395
Основен доход на акция (лева за акция)	0,4026	0,0149
Нетна стойност на активите на една акция	1,9838	1,4040

12 Сделки със свързани лица

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

12.1 Сделки с ключов управленски персонал

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

12.2 Салда към 31.12.2007 г.

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

12.3 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
Салдо към 31.12.2007	2007	2006
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.

13 Условни активи и условни пасиви

Няма разграничени условни активи и условни пасиви по отчетите на дружествата в групата.

14 Събития, настъпили след датата на баланса

За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет, до датата на изготвянето му не са настъпили важни и значими събития.

15 Политика на ръководството по отношение управление на риска

Дейността на Дружеството не създава предпоставки за излагането на валутен, кредитен и лихвен риск.

08.02.2008 г., гр. София

Ръководител: _____

В. Генчев

Изп. директор

Изготвил: _____

Д. Христакева

Гл. счетоводител