

„БЕНЧМАРК ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

КЪМ

31 МАРТ 2008 Г.

ИЗГОТВЕН НА 16.04.2008 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

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

	Дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти
	'000 лв
Начално салдо 1 Януари 2008 г.	33 002
Новопридобити активи, в т.ч.	2 836
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	2 836
Земни (инвестиционен имот)	15 060
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	19 828
Права вълху недвижими имоти	950
Към 31 март 2008 г.	35 838

3 Значими сделки за съответното тримесечие и за годината

Няма сключени съществени сделки за съответното тримесечие.

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:

Определяне на нетната печалба за разпределение	2007	2007
Нетна печалба по Отчета за приходите и разходите		13884
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ		
- намаление с приходите от преоценка на недвижими имоти		-4871
- 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
Среднопретеглен брой акции	23395	23395
Основен доход на акция (лева за акция)	0,00	0,4026
Нетна стойност на активите на една акция	1,9709	1,9838

	2008	2007
Нетна печалба, подлежаща за разпределение	-	10420
Среднопретеглен брой акции	23395	23395
Основен доход на акция (лева за акция)	-	0,4008
Нетна стойност на активите на една акция	1,9709	1,7737

4 Предвиждано развитие за следващото тримесечие

За следващото отчетно тримесечие, а именно второто 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 392 паркоместа. Общата разгърната надземна площ е 35 447,86 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 непродадените, 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 етаж всяка, партерен етаж с търговски площи и подземен етаж с паркинг и обществени зони. Апартаментите са общо 217 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 атракционен-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 4848 кв.м. Тя ще включва две подземни нива с обща площ 904 кв. м. и надземна част с площ около 3944 кв.м. Сутеренен, партерен и първи етаж ще бъдат обединени в търговски център с площ 1268 кв.м. Офис площите ще бъдат около 2676 кв.м.

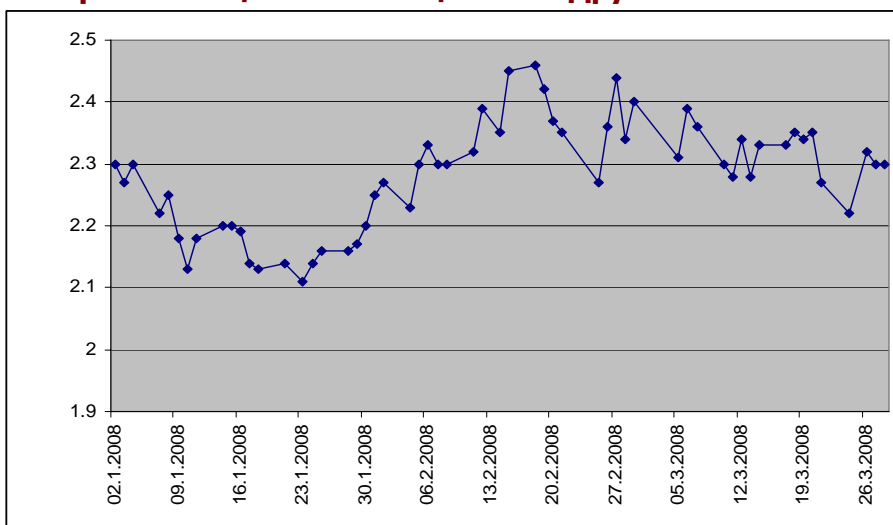
Стойността на сделката е платена със собствени средства, а за изграждането на новата сграда ще бъде използвано дългово финансиране.

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 2,11 лева и 2,46 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

	2008	2007
	'000 лв	'000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	18	12
- разходи за социални осигуровки	2	2
Общо	20	14

6.2 Салда към 31.03.08 г.

	2008	2007
	'000 лв	'000 лв
Задължения към:		
- управленски персонал	-	2

6.3 Сделки с обслужващо дружество

обем на сделки	2008	2007
по договор с обслужващо дружество		2936
по договор за наем на офис помещение		6
Салдо към 31.03.2008	2008	2007
по договор с обслужващо дружество	352	356

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 преценка 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 2008 г. „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ продължи строителството по проектите „Цариградско шосе“, „Боровец“, и „Раковска“. Стойността на направените инвестиции до момента е в размер на 19 827 808,93 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 31.03.2008 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 2008 г. „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ няма придобити нови инвестиционни имоти.

**ВАЖНА ИНФОРМАЦИЯ, ВЛИЯЕЩА ВЪРХУ ЦЕНАТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА НА
„БЕНЧМАРК ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ,
ПО ЧЛ. 28 НА НАРЕДБА №2 ЗА ПРОСПЕКТИТЕ ОТНОСНО ОБСТОЯТЕЛСТВА,
НАСТЪПИЛИ ЗА ПЕРИОДА 01.01.2008 Г.– 31.03.2008 Г.**

№ по ред	Обстоятелство по приложение № 9 към чл. 28, ал.2	Информация
1.1.	Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството.	През разглеждания период това обстоятелство
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
1.3.	Изменения и/или допълнения в устава на дружеството.	През разглеждания период това обстоятелство
1.4.	Решение за преобразуване на дружеството и осъществяване на преобразуването; структурни промени в дружеството.	През разглеждания период това обстоятелство
1.5.	Откриване на производство по ликвидация и всички съществени етапи, свързани с производството.	През разглеждания период това обстоятелство
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
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
1.8.	Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.	През разглеждания период това обстоятелство
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
1.10.	Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната.	През разглеждания период това обстоятелство
1.11.	Обявяване на печалбата на дружеството.	През разглеждания период Дружеството е отбелязал отрицателен финансов резултат – оповестен в финансов отчет към 31.03.2008 г.
1.12.	Съществени загуби и причини за тях.	През разглеждания период това обстоятелство
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
1.14.	Публикуване на модифициран одиторски доклад.	През разглеждания период това обстоятелство
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
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
1.17.	Възникване на вземане, което е съществено за дружеството, с посочване на неговия падеж.	През разглеждания период това обстоятелство
1.18.	Ликвидни проблеми и мерки за финансово подпомагане.	През разглеждания период това обстоятелство

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 поръките 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

16.04.2008 г., гр. София

Ръководител:

В. Генчев
Исп. директор