

„БЕНЧМАРК Фонд Имоти“ АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

КЪМ

30 Юни 2008 г.

ИЗГОТВЕН НА 14.07.2008 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

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.	4 489
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	4 489
Преоценки на инвестиционни имоти	-2 252
Земи (инвестиционен имот)	12 808
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	21 481
Права вълху недвижими имоти	950
Към 30 юни 2008 г.	35 239

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	2008	2007
Нетен резултат по Отчета за доходите	-3002	13884
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	-	
- намаление с приходите от преценка на недвижими имоти		-4871
- увеличен с разходите от преценка на недвижими имоти	2252	-
- печалби от продажби на недвижими имоти		-11392

- разлика между продажната цена и историческа цена на недвижимите имоти		12843
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	-750	10464
Среднопретеглен брой акции	23395	23395
Основен доход на акция (лева за акция)	-	0,4026
Нетна стойност на активите на една акция	1,549	1,9838

	2008	2007
Нетна печалба, подлежаща за разпределение	-	10420
Среднопретеглен брой акции	23395	23395
Основен доход на акция (лева за акция)	-	0,4026
Нетна стойност на активите на една акция	1,549	1,9838

4 Предвиждано развитие за следващото тримесечие

За следващото отчетно тримесечие, а именно третото 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.

Към настоящия момент е достигнат 12 етаж и кота +45.



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 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.

Към настоящия момент ексклузив Скай и спа резорт е на следната степен на завършеност:

Тяло Д – излята покривна плоча;

Тяло С – излята подпокривна плоча (кота +17,70);

Тяло Б – излята е фундаменталанта плоча;

Тяло А – кота +14,80 и остават подпокривна и покривна плоча.





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.

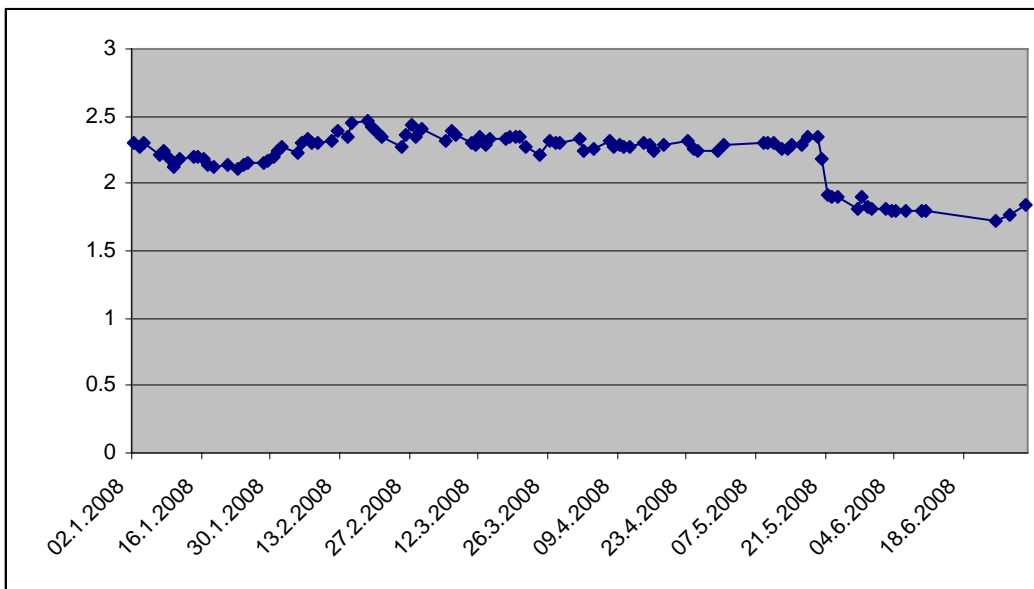
Стойността на сделката е платена със собствени средства, а за изграждането на новата сграда ще бъде използвано дългово финансиране.

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 1,73 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	36	24
- разходи за социални осигуровки	4	4
Общо	40	28

6.2 Салда към 30.06.08 г.

	2008	2007
	'000 лв	'000 лв
Задължения към:		
- управленски персонал	6	2

6.3 Сделки с обслужващо дружество

обем на сделки	2008	2007
по договор с обслужващо дружество	352	2936
по договор за наем на офис помещение	3	6
Салдо към 30.06.2008	2008	2007
по договор с обслужващо дружество	-	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 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.

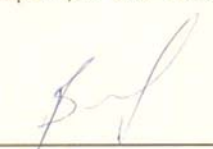
На същото ОСА бе направена и промяна в срока на договора с обслужващото дружество от 1(една) година на 7(седем) години.

7 Друга информация

- 7.1. Няма настъпили промени в счетоводната политика на Дружеството;
- 7.2. Няма настъпили промени в икономическата група, от която е част Дружеството;
- 7.3. Няма извършени организационни промени за разглеждания период в рамките на Дружеството, като преобразуване, продажба, даване под наем на имущество, дългосрочни инвестиции, преустановяване на дейност;
- 7.4. Няма становище от страна на управителния орган на Дружеството за публикуване и реализация на прогноза за резултатите от текущата финансова година;
- 7.5. Има настъпила промяна в притежаващите пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА към края на съответното тримесечие спрямо предходния период и промяната е следната:
- намаляване на участието на Hansapank Clients от 12,21 % към 31.12.2007 г. на 11,60 % към 30.06.2008 г.
 - намаляване на участието на Landsbanki Luxemburg S.A. от 23,78 % към 31.12.2007 г. на 20,52 % към 30.06.2008 г.
- 7.6. Следните членове на Съвета на директорите на БенчМарк Фонд Имоти АДСИЦ притежават акции от капитала на дружеството към 30.06.2008 г.:
- Веселин Димитров Генчев – 1 005 000 бр. – 4,30 % от капитала на дружеството
 - Ивайло Григоров Асенов – 32 198 бр. – 0,14 % от капитала на дружеството;
 - Владимир Иванов Велинов – представител на В и В Интернешънъл ООД – 902 000 бр. – 3,86 % от капитала на дружеството.
- 7.7. Няма информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер 10 на сто от собствения капитал на Дружеството;
- 7.8. Няма информация за предоставени или получени заеми, гаранции или поемане на задължения.

14.07.2008 г., гр. София

Ръководител: _____


В. Генчев
Изп. директор