

„БЕНЧМАРК ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ

МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ

30 ЮНИ 2008 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

БАЛАНС	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ	3
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД)	4
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ	ERROR! BOOKMARK NOT DEFINED.
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	6-22

БАЛАНС

	Бележка*	30.06.2008 '000 лв.	31.12.2007 '000 лв.
Активи			
Дълготрайни активи			
Дълготрайни материални, нематериални активи и инвестиционни имоти	3	35 239	33 002
Общо дълготрайни активи		35 239	33 002
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	4	9 311	7 943
Парични средства	5	3	6 647
Общо краткотрайни активи		9 314	14 590
Общо активи		44 553	47 592
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	5 802	851
Финансов резултат от предходен период		-	484
Финансов резултат от текущия период		-3 002	13 884
Общо собствен капитал на акционерите		33 992	46 411
Краткосрочни пасиви			
Търговски задължения	8	663	394
Задължения към персонала и осигурителни институции	7.2	40	15
Данъчни задължения	8	78	772
Други задължения	8	9 780	772
Общо краткосрочни пасиви		10 561	1 181
Общо пасиви		10 561	1 181
Общо собствен капитал и пасиви		44 553	47 592

* Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 21, представляват неразделна част от него.


 Д. Христева
 Главен счетоводител


 В. Генчев
 Изпълнителен директор

14.07.2008 г.


ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ

	Бележка*	30.06.2008	30.06.2007
		'000 лв	'000 лв
Приходи от наеми		-	701
Други приходи		93	72
Разходи за дейността			
Разходи за материали		-79	-56
Разходи за външни услуги		-612	-472
Разходи за възнаграждения и осигуровки	7.1	-122	-72
Други разходи	9	-131	-94
Резултат от оперативна дейност			
Приходи/разходи от преоценки на инвестиционни имоти	10	-2 252	-
Други финансови приходи /(разходи)	10	101	131
Резултат за периода		-3 002	210
Нетна стойност на активите на една акция		1,45	1,40
Доход на акция		-	0,009

*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 21, представляват неразделна част от него.



Д. Христакева
 Главен счетоводител



В. Генчев
 Изпълнителен директор

14.07.2008 г.

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД)

	Бележки*	30.06.2008	30.06.2007
		'000 лв	'000 лв
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		66	703
Плащания на доставчици		-1112	-1969
Плащания към персонал и осигурителни институции		-89	-87
Плащания/постъпления за/от данъци		-773	427
Други постъпления/плащания за оперативна дейност		582	-118
Нетен паричен поток от оперативна дейност		-1326	-1044
Инвестиционна дейност			
Придобиване на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти	3	-180	-9008
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	3	-	-
Авансови плащания за дълготрайни материални активи		-12339	-
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност		7188	1799
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		-5331	-7209
Финансова дейност			
Изплатени дивиденди			-298
Други постъпления/плащания от финансова дейност		13	-5
Нетен паричен поток от финансова дейност		13	-303
Парични средства в началото на периода		6647	12334
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства		-6644	-8556
Парични средства в края на периода	5	3	3778

*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 21, представляват неразделна част от него.


 Д. Христева
 Главен счетоводител



 В. Генчев
 Изпълнителен директор

14.07.2008 г.

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 2007	23 395	7 797		1 650	32 842
Разпределение на резултат за дивиденди			851	-315	536
Разпределение ва 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
Салдо към 1 януари 2008	23 395	7 797	851	14 368	46 411
Разпределения на резултат от минал период			4 951	- 4 951	-
Разпределение на резултат за дивидент				-9 417	-9 417
Нетен резултат за периода				-3 002	-3 002
Салдо към 30 юни 2008	23 395	7 797	5 802	-3 002	33 992

**Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 21, представляват неразделна част от него*



Д. Христакева
 Главен счетоводител



В. Генчев
 Изпълнителен директор

14.07.2008 г.

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.

Амортизацията 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 преоценка, 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 прегледани за наличие на обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Индивидуалните активи или единиците, генериращи парични потоци, се прегледат 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 рабати, 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 пазар 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 обрацаеми 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 компенсация 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 вноска.

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 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
Земни (инвестиционен имот)	12 808
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	21 481
Права вълху недвижими имоти	950
Към 30 юни 2008 г.	35 239

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	0 Кв.м.
ЗАЕТОСТ НА ТЪРГОВСКИТЕ ПЛОЩИ	0,00 %
Дял на отдадените под наем площи	0,00 %
Дял на площите по предстоящи продажби	0,00 %

4 Търговски и други вземания

	2008	2007
	'000 лв	'000 лв
Вземания от клиенти		
- Картекс П	75	67
- Неостил България	6	6
- Лукс Инвест ООД – префактурирани консумативи	17	20
-Нов дом Симеонов ЕООД	-	2
К енд К Лтд ООД*	1 118	1120
Н Инвест ЕООД	-	6454
Други клиенти	11	
Лукс Инвест ООД – аванси по договори за СМР	6 012	
Данъци за възстановяване – ДДС	2 045	-
Други	27	274
Общо	9 311	7943

*К енд К Лтд ООД е променено на Глогинет инвестмънт БГ ЕООД по споразумение, подписано между К енд К Лтд ООД, Глоринет инвестмънт БГ ЕООД и БенчМарк Фонд Имоти АДСИЦ.

Към датата на изготвяне на отчета няма промяна в справедливата стойност на вземанията на дружеството.

5 Парични средства

	2008	2007
	'000 лв	'000 лв
Парични средства в банки	3	6215
Парични средства в брой	-	432
Общо парични средства	3	6647

Паричните средства в банки са със следната структура:

	2008	2007
	'000 лв	'000 лв
Парични средства по разплащателни сметки	3	201
Парични средства по срочни депозити до 3 месеца	-	6014
Общо парични средства	3	6215

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
	'000 лв
Брой акции, напълно платени към 31 декември 2007 г.	23395

Акционерният капитал е разпределен както следва:

Име	2008		2007	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Петко Живков Димитров	718 880	3.07%	718 880	3.07%
Диан Иванов	365 600	1.56%	365 600	1.56%
Веселин Димитров Генчев	1 005 000	4.30%	550 000	2.35%
Радка Григорова Арсова	40 071	0.17%	40 071	0.17%
Местни юридически лица	625 610	2.67%	627 043	2.68%
Чуждестранни юридически лица	9 481 156	40.53%	10 304 017	44.04%
Институционални инвеститори	5 497 285	23.50%	6 360 685	27.19%
Миноритарни акционери	5 661 104	24.20%	4 428 410	18.93%
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 "ЕЛАНА БАЛАНСИРАН ЕВРО ФОНД"	637905
ДФ "БЕНЧМАРК ФОНД - 1"	127038
ДФ "ЕЛАНА БАЛАНСИРАН ДОЛАР ФОНД"	508342
ДФ "АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ"	40000
ДФ "БЕНЧМАРК ФОНД-3"	74254
ДФ АЛФА ИЗБРАНИ АКЦИИ	16900
ДФ ЕЛАНА ФОНД ПАРИЧЕН ПАЗАР	165000
	7613
БУЛБРОКЪРС АД	1360
ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ АД	256001
ИП МАККАП АД	20000
ЗПАД "АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ" АД	356250
ЗАД "АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ ЖИВОТ" АД	118750
ДФ ДСК РОДИНА АД	150000
АЙ ЕН ДЖИ ДОБРОВОЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	56000
ДФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	1073452
"ЗАДЪЛЖИТЕЛЕН ПРОФЕСИОНАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД"	193585
ДФ ЛУКОЙЛ ГАРАНТ БЪЛГАРИЯ	100000
ЛУКОЙЛ ГАРАНТ-БЪЛГАРИЯ ППФ	50000
АЙ ЕН ДЖИ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	23400
ЛУКОЙЛ ГАРАНТ-БЪЛГАРИЯ-УПФ	50000
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	780000
АЙ ЕН ДЖИ УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	149230
	21089
ЗАГОРА ФИНАКОРП БАЛАНСИРАН ФОНД	1000
ДФ ДСК ИМОТИ	16000
Общо	5 497 285

Чуждестранни юридически лица	Брой акции
BANK OF NEW YORK - OMNIBUS ACCOUNT /ПОПЕЧ	522069
BANK AUSTRIA CREDITANSTALT AG	311000
HANSAPANK CLIENTS	2714000
LANDSBANKI LUXEMBOURG S.A.	4799458
WENLER INTERNATIONAL INC.	65000
ADVANSYS HOLDINGS S.A.	32500
POTEZA CLIENTS	2520
SEB VILNIAUS BANKAS AB	2270
DISCOVERY CAPITAL INC	18307
FULL COLOUR KFT.	22290
RONILLA LIMITED	355216
VANGUARD SA	82
EFG EUROBANK CLIENTS ACC	8000
VITAL INVESTMENT INC	200000
ALPHA TRADING LIMITED	1944
DANUBE MEDCAPITAL LIMITED	193000
IMMOBIL 2000 LTD	193000
GODERGREEN CAPITAL LIMITED	40500
Общо	9 481 156

Информацията е актуална към 21.05.2008 г. по издадена от Централен депозитар книга на акционерите.

6.1.1 Премийен 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 формираны 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

Общите резерви са формираны по решение на ОСА на акционерите от 07.05.2008 г. от печалбата на дружеството за 2007 г., както и незарпределената такава от 2005 г.

Финансов резултат за 2007 г.	Разпределен дивидент	Формирани резерви
13 884	9 417	4 467

Финансов резултат за 2005 г.	Покриване на загуба от минали години	Формирани резерви
494	10	484

7 Персонал

7.1 Разходи за персонала

Разходите включват:

	2008	2007
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	108	62
Разходи за социални осигуровки	14	10
Общо	122	72

7.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

	2008	2007
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения за заплати към персонала	36	13
Задължения за социални осигуровки	4	2
Общо	40	15

8 Търговски и данъчни задължения

Търговски задължения	2008	2008
	'000 лв.	'000 лв.
БенчМарк Груп АД – по договор с обслужващо дружество	-	356
Електроразпределение - Пловдив	-	17
Хиполенд ООД	-	4
Ла инженеринг ЕООД – проект Цариградско шосе	-	12
Real World Overseas LLP	80	
Вектор Мениджмънт България	47	
Експерт Консулт	24	
Колиърс Интернешънъл ЕООД	5	
Аванси на клиенти по предварителни договори	498	
Други	372	5
Задължения по дивиденди	9 417	
Общо	10 443	394

Данъчни задължения	2008	2007
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения по МДТ	78	-
Задължения по ЗДДС	-	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

	2008	2007
	'000 лв.	'000 лв.
Такса КФН	1	1
Такса БФБ	1	-
Мести данъци и такса	79	94
Други	50	-
Общо	131	95

10 Други финансови приходи и разходи

	2008	2007
	'000 лв.	'000 лв.
Други финансови разходи	-2	-15
Други финансови приходи	2	
Разходи за лихви	-1	
Приходи от лихви по депозитни сметки	102	146
Общо	101	131

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	2008	2007
Нетен резултат по Отчета за доходите	-3002	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	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

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

	2008	2007
	'000 лв	'000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	36	24
- разходи за социални осигуровки	4	4
Общо	40	28

12.2 Салда към 30.06.2008 г.

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

12.3 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.

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.



Д. Христакева
Главен счетоводител



В. Генчев
Изпълнителен директор

14.07.2008 г.