

# **„БЕНЧМАРК ФОНД ИМОТИ“ АД СИЦ**

## **МЕЖДИНЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ**

**КЪМ**

**30 Юни 2009 г.**

ИЗГОТВЕН НА 17.07.2009 г., ГР. СОФИЯ  
ОТЧЕТЪТ Е ПРИЕТ ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА 20.07.2009 г.

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

БАЛАНС.....	3
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ .....	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД) .....	5
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ .....	6
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ.....	7-22

<b>БАЛАНС</b>		<b>(ХИЛ.ЛЕВА)</b>	
<b>Активи</b>	<b>Бележка*</b>	<b>30.6.2009</b>	<b>31.12.2008</b>
<b>Дълготрайни активи</b>			
Дълготрайни материални, нематериални активи и инвестиционни имоти	3	61 113	47 732
Разходи за бъдещи периоди	10.1	99	100
<b>Общо дълготрайни активи</b>		<b>61 212</b>	<b>47 832</b>
<b>Краткотрайни активи</b>			
Търговски и други вземания	4	7 369	12 398
Парични средства	5	338	408
Разходи за бъдещи периоди	10.1	8	15
<b>Общо краткотрайни активи</b>		<b>7 715</b>	<b>12 821</b>
<b>Общо активи</b>		<b>68 927</b>	<b>60 653</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Собствен капитал на акционерите</b>			
Уставен капитал	6.1	23 395	23 395
Премиен резерв	6.1.2	7 797	7 797
Общи резерви	6.1.2	2 339	5 802
Финансов резултат от предходен период		-2476	-
Финансов резултат от текущия период		-1 273	-5 939
<b>Общо собствен капитал на акционерите</b>		<b>29 782</b>	<b>31 055</b>
<b>Дългосрочни пасиви</b>			
Задължения по получени заеми от банки	10.1	38 374	28 227
<b>Общо дългосрочни пасиви</b>		<b>38 374</b>	<b>28 227</b>
<b>Краткосрочни пасиви</b>			
Търговски задължения	10	634	985
Текуща част от нетекущи задължения	10.1	0	16
Задължения към персонала и осигурителни институции	9.1	25	4
Данъчни задължения	10	72	42
Други задължения	10	40	324
<b>Общо краткосрочни пасиви</b>		<b>771</b>	<b>1 371</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>39 145</b>	<b>29 598</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>68 927</b>	<b>60 653</b>

\* Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 23, представляват неразделна част от него.



Ръководител: В. Генчев

В. Генчев  
Иzp. директор

Изготвил: Д. Христакева

Д. Христакева  
Гл. счетоводител

17.07.2009 г.

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ		(ХИЛ.ЛЕВА)	
	Бележка*	30.6.2009	30.6.2008
Приходи от наеми			
Други приходи	7	836	93
<b>Разходи за дейността</b>			
Разходи за материали		-46	-79
Разходи за външни услуги	8	-651	-612
Разходи за възнаграждения и осигуровки	9.1	-124	-122
Балансова стойност на продадените активи		-475	0
Други разходи	11	-91	-131
<b>Резултат от оперативна дейност</b>		<b>-551</b>	<b>-851</b>
Приходи/разходи от преоценки на инвестиционни имоти	12	0	0
Разходи за лихви	10.1	-700	-1
Приходи от лихви	12	13	102
Други финансови приходи /(разходи)	12	-35	-2252
<b>Резултат за периода</b>		<b>-1273</b>	<b>-3002</b>
<b>Нетна стойност на активите на една акция</b>		<b>1.2730</b>	<b>1.3274</b>
<b>Доход на акция</b>		<b>-0.0544</b>	<b>-0.1283</b>

\*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 23, представляват неразделна част от него.

  
 — Real Estate Investment Trust Plc. —  
 БЕНЧМАРК Фонд Имоти АДСИЦ  
**Ръководител:** В. Генчев  
 Изп. директор

**Изготвил:** Д. Христакева  
 Гл. счетоводител

17.07.2009 г.

## ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД)

(ХИЛ.ЛЕВА)

	Бележки*	30.6.2009	30.6.2008
<b>Оперативна дейност</b>			
Постъпления от клиенти		146	66
Плащания на доставчици		-1154	-1112
Плащания към персонал и осигурителни институции		-102	-89
Плащания/постъпления за/от данъци		3167	-773
Други постъпление/плащания за оперативна дейност		-51	582
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>		<b>2006</b>	<b>-1326</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>			
Придобиване на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти	3	-11581	-12339
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	3	0	7188
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност		-7	-180
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>		<b>-11588</b>	<b>-5331</b>
<b>Финансова дейност</b>			
Изплатени дивиденди		0	0
Получени заеми от финансови институции		10146	-
Платени лихви, такси и комисиони по заеми		-648	-
Други постъпления/плащания от финансова дейност		14	13
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>		<b>9512</b>	<b>13</b>
Парични средства в началото на периода		408	6647
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства		-70	-6644
<b>Парични средства в края на периода</b>	<b>5</b>	<b>338</b>	<b>3</b>

\*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 23, представляват неразделна част от него.

**BenchMark**  
 Ръководител:  
 "БенчМарк В. Генчев" АДСИЦ  
 Изп. директор

Изготвил:

Д. Христакева  
 Гл. счетоводител

17.07.2009 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](mailto:fund_estates@benchmark.bg)

Към датата на подаване на отчета Дружеството няма открити клонове.

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

Първоначално дружеството 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 (преоценен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. Ако преоценен актив се продаде, бракува или извади от употреба, останалият преоценен 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 преценка 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.

#### **Бележки към финансовия отчет**

### **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.

<b>Дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти</b>	
'000 лв	
<b>Начално салдо 1 Януари 2009 г.</b>	<b>47 732</b>
<b>Новопридобити активи</b>	<b>-</b>
Земи (инвестиционни имоти)	
Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	13 857
Продадени инвестиционни имоти (земи)	-226
Продадени инвестиционни имоти (СМР)	-250
<b>Инвестиционни имоти към 30 юни 2009 г. преди преоценка</b>	<b>61 113</b>
<b>Преоценки на инвестиционни имоти</b>	<b>0</b>
<b>Инвестиционни имоти към 30 юни 2009 г. след преоценка</b>	<b>61 113</b>
Земи (инвестиционни имоти)	12 902
Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	47 239
Права върху недвижими имоти	972
<b>Към 30 юни 2009 г.</b>	<b>61 113</b>

\*Инвестиционните проекти в процес на изграждане са представени подробно по-долу.

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	ПЛОЩ НА ОБЕКТТЕ В КВ.М.
Търговски център – Пловдив	Град Пловдив, р-н Гладно поле	5443
Боровец	К.к. Боровец	9002
Цариградско шосе	Град София, р-н Младост	6391
Раковска	Град София, ул. „Г.С.Раковски“ №124	450
<b>ЗАСТРОЕНОСТ НА ОБЕКТТЕ</b>	<b>0 Кв.м.</b>	<b>0 Кв.м.</b>
<b>ЗАЕТОСТ НА ТЪРГОВСКИТЕ ПЛОЩИ</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>
<b>ДЯЛ НА ОТДАДЕНИТЕ ПОД НАЕМ ПЛОЩИ</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>
<b>ДЯЛ НА ПЛОЩИТЕ ПО ПРЕДСТОЯЩИ ПРОДАЖБИ</b>	<b>0,00 %</b>	<b>0,00 %</b>

Инвестиционни проекти в процес на изграждане в хиляди лева:

ПРОЕКТ	ЕТАП НА ПРОЕКТА	РАЗМЕР НА ПРОЕКТА	ИНВЕСТИРАНИ ДО 31.12.2008	ИНВЕСТИРАНИ ПРЕЗ 2009	НАПРАВЕНИ ИНВЕСТИЦИИ		БЪДЕЩИ ИНВЕСТИЦИИ
					ДО 30.06.2009	ДО 30.06.2009	
проект Цариградско шосе - Караулката	завършен груб строеж и дов. работи преди Акт 14	41 347	23 328	12 430	35 758	5 589	
проект ул. Раковска	груб строеж етап шеста плоча	8 019	4 045	1 025	5 070	2 949	
проект к.к. Боровец - х-л Ексклузив	завършен груб строеж с Акт 14 и дов. работи	19 117	6 257	152	6 409	12 708	
право на строеж - гр. Кюстендил	идеен проект	950	948	0	2	0	
<b>Общо за всички проекти</b>		<b>69 433</b>	<b>34 578</b>	<b>13 607</b>	<b>47 239</b>	<b>21 246</b>	

Намеренията на ръководството са да се спазят първоначално поставените срокове по изграждането на обектите.

#### 4 Търговски и други вземания

Вземания от клиенти	2009	2008
	'000 лв	'000 лв
Картекс П	0	83
Неостил България	6	6
Лукс Инвест ООД	585	8
Нов дом Симеонов ЕООД	3	3
Ай Кю Платиниум ООД	126	0
Други клиенти	0	5
Лукс Инвест ООД – аванси по договори за СМР	4486	8732
Други предоставени аванси по договори за СМР	314	257
Данъци за възстановяване – ДДС	1829	3280
Други	20	24
<b>Общо</b>	<b>7369</b>	<b>12398</b>

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

#### 5 Парични средства

	2009	2008
	'000 лв	'000 лв
Парични средства в банки	11	57
Парични средства в брой	327	351
<b>Общо парични средства</b>	<b>338</b>	<b>408</b>

Паричните средства в банки са със следната структура:

	2009	2008
	'000 лв	'000 лв
Парични средства по разплащателни сметки	11	57
<b>Парични средства по срочни депозити до 3 месеца</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Общо парични средства</b>	<b>11</b>	<b>57</b>

#### 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. Към 31.12.2008 г. всички акции в размер на 23 394 706 бр. са напълно платени. Акционерният капитал е разпределен както следва:

Име	20.5.2009	
	Брой акции	%
Петко Живков Димитров	718 880	3.07%
Диан Иванов	365 600	1.56%
Веселин Димитров Генчев	1 907 671	8.15%
Владимир Иванов Велинов	917 343	3.92%
Любомир Николаев Бояджиев	1 550 721	6.63%
Местни юридически лица	638 178	2.73%
Чуждестранни юридически лица	5 744 176	24.55%
Институционални инвеститори	7 516 615	32.13%

Миноритарни акционери	4 035 522	17.25%
<b>Общо капитал</b>	<b>23 394 706</b>	<b>100%</b>

<b>Институционални инвеститори</b>	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>
ИД ЕЛАНА ВИСОКОДОХОДЕН ФОНД АД	516 457	2.21%
ДФ "СЕНТИНЕЛ-ПРИНСИПАЛ"	1 500	0.01%
ДФ "ЕЛАНА БАЛАНСИРАН ЕВРО ФОНД"	637 905	2.73%
ДФ БЕНЧМАРК ФОНД-1 АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ	111 633	0.48%
ДФ "ЕЛАНА БАЛАНСИРАН ДОЛАР ФОНД"	654 342	2.80%
ДФ "АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ"	40 000	0.17%
ДФ БЕНЧМАРК ФОНД-3 СЕКТОР НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	82 515	0.35%
ДФ АЛФА ИЗБРАНИ АКЦИИ	16 900	0.07%
ДФ ЕЛАНА ФОНД ПАРИЧЕН ПАЗАР	683 181	2.92%
ДФ РЕАЛ ФИНАНС БАЛАНСИРАН ФОНД	7 000	0.03%
ДФ РЕАЛ ФИНАНС ВИСОКОДОХОДЕН ФОНД	7 000	0.03%
ДФ "БЕНЧМАРК ФОНД-6 ПАРИЧЕН"	1 083 000	4.63%
БУЛБРОКЪРС АД	1 360	0.01%
ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ АД	144 266	0.62%
КАПМАН АД	2 950	0.01%
ИП МАККАП АД	31 000	0.13%
МАККАП АД	25 830	0.11%
ДПФ ДСК РОДИНА АД	150 000	0.64%
АЙ ЕН ДЖИ ДОБРОВОЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	126 200	0.54%
ДПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	1 073 952	4.59%
"ЗАДЪЛЖИТЕЛЕН ПРОФЕСИОНАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД"	353 585	1.51%
ДПФ ЛУКОЙЛ ГАРАНТ БЪЛГАРИЯ	100 000	0.43%
АЙ ЕН ДЖИ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	46 400	0.20%
ЛУКОЙЛ ГАРАНТ-БЪЛГАРИЯ-УПФ	50 000	0.21%
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	1 167 580	4.99%
АЙ ЕН ДЖИ УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	302 830	1.29%
ЛУКОЙЛ ГАРАНТ - БЪЛГАРИЯ - ПРОФЕСИОНАЛЕН	50 000	0.21%
ЕЙ ДЖИ КЕПИТЪЛ АД	18 700	0.08%
ДФ АВРОРА КЕПИТЪЛ - БАЛАНСИРАН	21 089	0.09%
ДФ ДСК ИМОТИ	9 440	0.04%
<b>Общо</b>	<b>7 516 615</b>	<b>32%</b>

<b>Чуждестранни юридически лица</b>	<b>Брой акции</b>	<b>%</b>
THE BANK OF NEW YORK MELLON-(BNY) OMNIBU	522 069	2.23%
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	261 000	1.12%
HANSAPANK CLIENTS	350 715	1.50%
LANDSBANKI LUXEMBOURG S.A.	3 411 458	14.58%
WENLER INTERNATIONAL INC.	65 000	0.28%
ADVANSYS HOLDINGS S.A.	32 500	0.14%
POTEZA CLIENTS	2 520	0.01%
AB SEB BANKAS	2 270	0.01%
DISCOVERY CAPITAL INC	18 807	0.08%
FULL COLOUR KFT.	24 040	0.10%
RONILLA LIMITED	355 216	1.52%

VANGUARD SA	81	0.00%
EFG EUROBANK CLIENTS ACC	8 000	0.03%
ALPHA TRADING LIMITED	64 000	0.27%
VITAL INVESTMENT INC	200 000	0.85%
DANUBE MEDCAPITAL LIMITED	193 000	0.82%
IMMOBIL 2000 LTD	193 000	0.82%
GOLDERSGREEN CAPITAL LIMITED	40 500	0.17%
<b>Общо</b>	<b>5 744 176</b>	<b>25%</b>

Информацията е актуална към 20.05.2009 г. по издадена от Централен депозитар книга на акционерите.

### 6.1.1 Премияен резерв

Премияният 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 в лева
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

Общо формиран резерв към 01.01.2009	Покриване на загуба от 2008 г.	Резерв след покриване на загуба
5 802	-3 463	2 339

## 7 Други приходи

	2009	2008
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от префактурирани разходи-консумативи		93
Приходи от продажби на инвестиционни имоти	836	
<b>Общо</b>	<b>836</b>	<b>93</b>

За съответния период на 2009 г. приходите на дружеството са от прехвърляне на правото на строеж върху обособени части от стоящите се сгради – инвестиционни проекти.

## 8 Разходи за външни услуги

	2009	2008
	'000 лв.	'000 лв.
Нотариални такси	1	0
Наем на офис	3	3
Реклама и публикуване на съобщения	102	6
Застраховки на обекти	20	39
Охрана	18	6
Консултантски и юридически услуги	58	21
Възнаграждение на обслужващо дружество*	434	295
Посреднически услуги	0	194
Комисиони доверително управление на портфейл с УД БенчМарк Асет Мениджмънт АД	0	16
Лизинг	2	2
Други	13	30
	<b>651</b>	<b>612</b>

### \*Сделки с обслужващо дружество

Обем на сделки	2009	2008
по договор с обслужващо дружество	434	295
по договор за наем на офис помещение	3	3
<b>Салдо към 30.06.2009</b>	<b>2009</b>	<b>2008</b>
по договор с обслужващо дружество	0	306

Взаимоотношенията между „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ и обслужващото му дружество „БенчМарк Груп“ АД се основават на договор за наем и договор с обслужващо дружество. Съгласно действащия договор за обслужващо дружество и анекс към него възнаграждението се определя по следния начин:

- ▶ 0,7 % от стойността на активите на база всяко тримесечие, като при изчисляването на възнаграждението не се включва направената преоценка на активите;
- ▶ 15% от печалбата на АДСИЦ, реализирана при продажба на актив, като печалбата се изчислява като разлика между продажната цена и цената на придобиване;
- ▶ 15 % от печалбата на АДСИЦ по годишен финансов отчет след приемане от редовно общо събрание на акционерите.

Срокът на договора с обслужващото дружество е 7(седем) години, считано от 26.05.2006 г..

## 9 Персонал

### 9.1 Разходи за персонала

	2009	2008
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	111	108
Разходи за социални осигуровки	13	14
<b>Общо</b>	<b>124</b>	<b>122</b>

### 9.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

	2009	2008
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения за заплати към персонала	20	3
Задължения за социални осигуровки	5	1
<b>Общо</b>	<b>25</b>	<b>4</b>

**10 Търговски и данъчни задължения**

Търговски задължения	2009	2008
	'000 лв.	'000 лв.
БенчМарк Груп АД – по договор с обслужващо дружество	0	306
БенчМарк Груп АД - по договор за наем на офис	1	0
Лукс Инвест по СМР	150	0
И Кю И - инвеститорски надзор	3	0
Колиърс Интернешънъл	12	0
Райкомерс - договор за СМР	8	0
Електроразпределителни дружества	1	4
Строй инжект АД	0	177
Аванси на клиенти по предварителни договори	463	498
Задължения по лихви към банки	0	16
Други	-4	284
Задължения по дивиденди	40	40
<b>Общо</b>	<b>674</b>	<b>1325</b>

Данъчни задължения	2009	2008
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения към бюджета по данък при източника	34	42
Задължения по МДТ	38	0
<b>Общо</b>	<b>72</b>	<b>42</b>

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.

**10.1 Дългосрочни задължения**

Дългосрочни задължения	2009	2008
	'000 лв.	'000 лв.
Задължение към NBG Лондон	35 440	25 357
Задължение към ОББ АД	2 934	2 870

На 08.07.2008 г. БенчМарк Фонд Имоти АДСИЦ получи одобрение за финансиране на проектите си. Финансирането ще се извършва по следната схема:

- ▶ за проект търговска и офис сграда с подземни гаражи, намиращ се на бул. „Цариградско шосе“ в гр. София – 67,5% от стойността на проекта или общо в размер до 16 278 000 евро;
- ▶ за проект Апартаментен хотел – четири звезди, намиращ се в курортен комплекс Боровец – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 6 572 000 евро;
- ▶ за проект офис сграда с магазин и подземни гаражи, намираща се на ул. „Г.С.Раковски“ в гр. София – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 2 150 000 евро.

Заемът с NBG Лондон е дългосрочен с падеж 2016 г. Обезпеченията по заема са самите инвестиционни проекти.

Заемът с ОББ е с цел финансиране на плащанията по проектите във връзка с ДДС. Заемът е в размер на 1 500 000 евро и падеж 2011 г. Обезпечение по заема са бъдещи вземания на дружеството от продажби на инвестиционните проекти.

Усвояването по заемите се осъществява на траншове след представяне на разходооправдателни документи по проектите в определените размери.

Дължимата лихва по договорите за заем е определена на:

- ▶ за договора с NBG Лондон – 3 месечен EURIBOR + 2,5 пункта;
- ▶ за договора с ОББ - 3 месечен EURIBOR + 2,2 пункта.

Платени разходи по кредити	2009	2008
	'000 лв.	'000 лв.
Комисиони управление	0	0
Такса ангажимент	-11	0
Разходи за лихви	-700	0

Комисионата управление е разсрочена за целия срок на кредита и ще се признава ежемесечно в размер на 1273,33 лева. В отчета този разход за бъдещ период е показан с нетекущата си част в размер на 99 хил.лева и текущата си част в размер на 8 хил.лева. Сума в размер на 7 хил.лева е призната в частта на финансовите разходи като текущ разход за 2009 г.

## 11 Други разходи

	2009	2008
	'000 лв.	'000 лв.
Такса КФН, БФБ и ЦД	-1	-1
Местни данъци и такса битови отпадъци	-85	-80
Други	-5	-50
<b>Общо</b>	<b>-91</b>	<b>-131</b>

## 12 Други финансови приходи и разходи

	2009	2008
	'000 лв.	'000 лв.
Други финансови разходи	-35	-2
Разходи от преоценки на инвестиционни имоти	0	-2252
Приходи от лихви по депозитни сметки	13	102
Други финансови приходи	0	2
<b>Общо</b>	<b>-22</b>	<b>-2150</b>

## 13 Доходи на акция и дивиденди

Основният доход на акция и доходът на акция с намалена стойност са изчислени като за числител 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:

	2009	2008
<b>Определяне на нетната печалба за разпределение</b>		
Нетен резултат по Отчета за доходите	-1273	-3002
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	0	0
- увеличен с разходите от преоценка на недвижими имоти	0	2252
<b>Нетна печалба, подлежаща на разпределение</b>	<b>-1273</b>	<b>-750</b>
Среднопретеглен брой акции	23395	23395
<b>Основен доход на акция (лева за акция)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Нетна стойност на активите на една акция</b>	<b>1.2730</b>	<b>1.3274</b>

#### 14 Сделки със свързани лица

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

##### 14.1 Сделки с ключов управленски персонал

	2009	2008
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	43	43
- разходи за социални осигуровки	6	6
<b>Общо</b>	<b>49</b>	<b>49</b>

##### 14.2 Салда към 30.06.2009 г.

	2009	2008
	'000 лв	'000 лв
Задължения към:		
- управленски персонал	7	0

#### 15 Условни активи и условни пасиви

Няма разграничими условни активи и условни пасиви в отчета на дружеството.

#### 16 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.

#### 17 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

  
 "БенчМарк Фонд Имоти" АД СИЦ  
**В. Генчев**  
 Изпълнителен директор