

# **„БЕНЧМАРК ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ**

**МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА**

**КЪМ**

**31 МАРТ 2010 Г.**

**СЪДЪРЖАНИЕ:**

Обща информация.....	3
Структура на портфейл инвестиции .....	4
Значими сделки за съответното тримесечие и за годината.....	5
Предвиждано развитие за следващото тримесечие .....	5
Промени в цените на акциите на Дружеството .....	10
Сделки със свързани лица.....	10
Друга информация.....	11

## 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 посладваща продажба.

Първоначално дружеството е учредено за срок от 7 (седем) години. След проведено ОСА на 26.05.2006 г. и приети промени в Устава на дружеството е взето решение съществуването на дружеството да не бъде обвързано със срок..

Дружеството се представлява от Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор самостоятелно. Дружеството е с едностепенна структура на управление – Съвет на директорите, който се състои от 3 физически и/ или юридически лица:

- ▶ В и В Интернешънъл ООД – представлявано в Съвета на директорите от Владимир Иванов Велинов;
- ▶ Ивайло Григоров Асенов – независим член на Съвета на директорите;
- ▶ Веселин Димитров Генчев – изпълнителен директор.

Срокът, за който се избират членовете на Съвета на директорите, е определен в Устава на дружеството, както следва:

- А) единият от членовете на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 3 години;
- Б) вторият член на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 4 години;
- В) третият член на Съвета на директорите, посочен от Общото събрание – за срок от 5 години.

Общото събрание от 26.05.2006 г. определи мандати на членовете на съвета на директорите, както следва:

- ▶ Господин Веселин Димитров Генчев – Председател на съвета на директорите, с мандат от 5 (пет) години.
- ▶ „В и В Интенешънъл“ ООД, представлявано от управителя Владимир Иванов Велинов, със седалище и адрес на управление гр. София, район Лозенец, бул. „Черни връх“ 32А, ет.2, ЕИК 131137012, за член на съвета на директорите, с мандат от 4 (четири) години.
- ▶ Господин Ивайло Григоров Асенов – независим член на съвета на директорите, с мандат от 3 (три) години.

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	5443
Боровец	9002
Цариградско шосе	6391
Раковска	450
<b>ЗАЕТОСТ НА ТЪРГОВСКИТЕ ПЛОЩИ</b>	<b>0,00 %</b>
<b>Дял на отдадените под наем площи</b>	<b>0,00 %</b>
<b>Дял на площите по предстоящи продажби</b>	<b>0,00 %</b>

ЗАСТРОЕНОСТ НА ОБЕКТИТЕ	ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ В Кв.м.	застроена площ в % от площта на обекта	ОБЩА РАЗГЪРНАТА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ В Кв.м.
Цариградско шосе	3 697.78	57.86%	35 079.27
Боровец	1 928.58	21.42%	19 628.24
Раковска	364.00	80.89%	4 732.05

Дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти	
	'000 лв
<b>Начално салдо 1 Януари 2010 г.</b>	<b>72 397</b>
<b>Новопридобити активи</b>	<b>-</b>
Земи (инвестиционни имоти)	0
Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	5 539
Продадени инвестиционни имоти (земи)	0
Продадени инвестиционни имоти (СМР)	0
<b>Инвестиционни имоти към 31 март 2010 г. преди преоценка</b>	<b>77 936</b>
<b>Преоценки на инвестиционни имоти</b>	<b>0</b>
<b>Инвестиционни имоти към 31 март 2010 г. след преоценка</b>	<b>77 936</b>
Земи (инвестиционни имоти)	12 941

Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	64 060
Права върху недвижими имоти	935
<b>Към 31 март 2010 г.</b>	<b>77 936</b>

### 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	2010	2009
Нетен резултат по Отчета за доходите	-735	-358
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	0	0
- намаление с приходите от преценка на недвижими имоти	0	0
- увеличен с разходите от преценка на недвижими имоти	0	0
<b>- печалби от продажби на недвижими имоти</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>- разлика между продажната цена и историческа цена на недвижимите имоти</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Нетна печалба, подлежаща на разпределение</b>	<b>-735</b>	<b>-358</b>
Среднопретеглен брой акции	23395	23395
<b>Основен доход на акция (лева за акция)</b>	<b>-0.0314</b>	<b>-0.0153</b>
<b>Нетна стойност на активите на една акция</b>	<b>1.1991</b>	<b>1.2305</b>

### 4 Предвиждано развитие за следващото тримесечие

За следващото отчетно тримесечие, а именно второто на 2010 г., БенчМарк Фонд Имоти АДСИЦ ще продължи да развива проектите си Цариградско шосе, Раковска 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 24 млн. евро.

Сградата ще има 2 етажа търговски площи, 14 етажа офис площи и две подземни нива (подземен паркинг) с 390 паркоместа. Общата разгърната застроена площ е 35 079,27 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 завършен напълно грубият строеж на сградата. Очаква се проектът да бъде напълно финализиран през Март 2010 г.



## 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.

Плановите 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 19 628.24 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: студия, двустайни и мезонети. В хотела ще има СПА център, конферентна зала, магазини, ресторант и бар.

Целта на проекта е генерирането на доход от управление на хотелска част и продажба на апартаменти. Стойността на проекта е 11 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 Ски и Спа резорт е на следната степен на завършеност:

Тяло Д – акт 14 за завършен груб строеж, продължават довършителните работи;

Тяло С – акт 14 за завършен груб строеж, продължават довършителните работи;

Тяло Б – акт 14 за завършен груб строеж, продължават довършителните работи;

Тяло А – акт 14 за завършен груб строеж, продължават довършителните работи.

Към настоящия момент за строежа е издаден акт образец 10 за временно преустановяване на строителството. Предвид състоянието на пазара на ваканционни имоти, мениджмънта на Дружеството взе решение проектът да бъде замразен и да не бъдат инвестирани повече средства, независимо от осигуреното финансиране. При подобряване на конюнктурата на пазара ще се вземе решение за довършването на строителството и за какво ще бъде предназначено – управление или продажба.







### **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.

„БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ предвижда три варианта за реализацията на този проект, посочени по-долу:

1. Вариант 1 - продажба на правото на строеж върху УПИ I, като продажбата може да се осъществи веднага;
2. Вариант 2 - продажба на правото на строеж върху УПИ I, изготвяне на архитектурен проект и получаване на разрешение за строеж. Архитектурният проект може да бъде изготвен съгласно предварително посочени изисквания на потенциалния инвеститор;
3. Вариант 3 - продажба на целия комплекс след изграждането му.





### **Проект ул. Раковски:**

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 8 етажна търговско-административна сграда с обща разгърната застроена площ 4732.05 кв.м. Тя ще включва две подземни нива паркинг с обща площ 812 кв. м. Сутеренен, партерен и първи етаж ще бъдат обединени в търговски център с площ 1212 кв.м. Офис площите ще бъдат около 2707 кв.м.

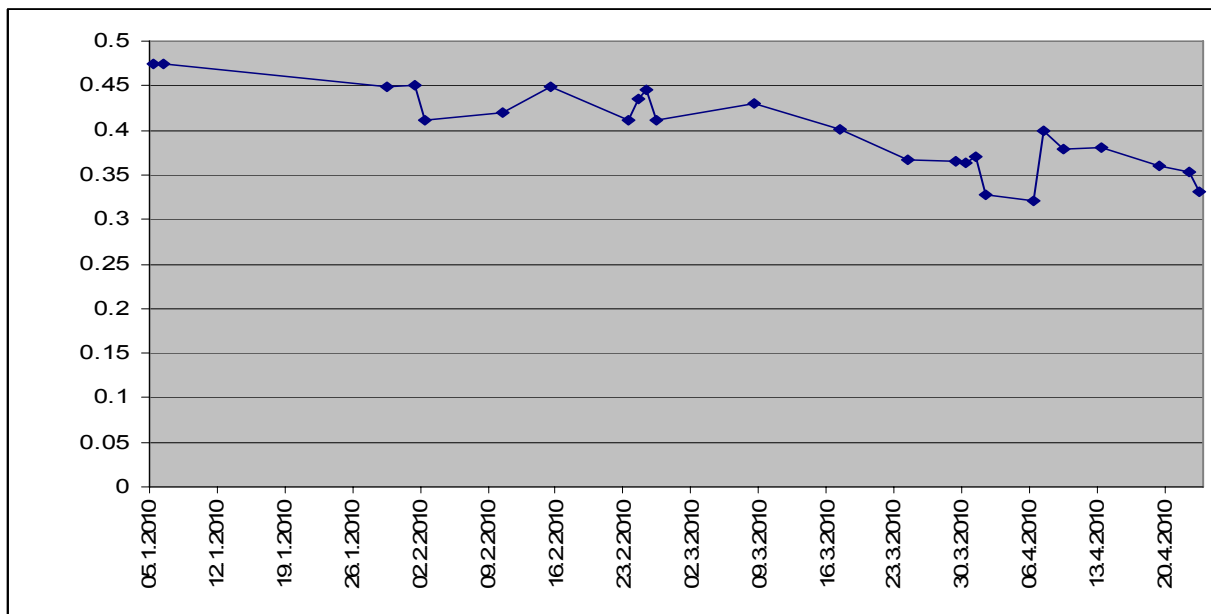
Стойността на сделката е платена със собствени средства, а за изграждането на новата сграда ще бъде използвано дългово финансиране.

Проектът е предвиден за управление и това ще носи оперативен доход за акционерите на фонда.

Към момента проектът има издаден Акт 14.



## 5 Промени в цените на акциите на Дружеството



Акциите на Дружеството се търгуват на нива между 0,321 лева и 0,475 лева за акция за периода от 01.01.2010 до 31.03.2010 г.

## 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**

	2010	2009
	'000 лв	'000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	22	22
- разходи за социални осигуровки	3	3
<b>Общо</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

**6.2 Салда към 31.03.10 г.**

	2010	2009
	'000 лв	'000 лв
Задължения към:		
- управленски персонал	0	0

**6.3 Сделки с обслужващо дружество в хил. лева**

обем на сделки	2010	2009
по договор с обслужващо дружество	537	434
по договор за наем на офис помещение	2	2
<b>Салдо към 31.03.2010</b>	<b>2010</b>	<b>2009</b>
по договор с обслужващо дружество	1624	469
по договор за наем на офис помещение	2	2

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 11.07.2006 г.

**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. Няма настъпила промяна в притежаващите пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА към края на съответното тримесечие спрямо предходния период. Лицата, които притежават пряко и непряко над 5 % от капитала на дружеството са:
  - Landsbanki Luxemburg SA – 3 411 458 бр. – 14,58%;

- ДФ БенчМарк Фонд-6 Паричен – 1 995 000 бр. – 8,53%;
- Любомир Бояджиев до 1 907 451 бр. – до 8,15%;
- Веселин Димитров Генчев 1 614 383 бр. – 6,90 % от капитала на дружеството.

7.6. Следните членове на Съвета на директорите на БенчМарк Фонд Имоти АДСИЦ притежават акции от капитала на дружеството към 31.03.2010 г.:

- Веселин Димитров Генчев 1 614 383 бр. – 6,90 % от капитала на дружеството
- Владимир Иванов Велинов – представител на В и В Интернешънъл ООД – 917 400 бр. – 3,92 % 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. Има информация за предоставени или получени заеми, гаранции или поемане на задължения.

I. На 08.07.2008 г. „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ сключи договор за банков кредит с НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ (NATIONAL BANK OF GREECE), дружество, регистрирано съгласно законодателството на Република Гърция, със седалище в град Атина, ул. ЕОЛУ 86, ЧРЕЗ КЛОНА МУ В ЛОНДОН, регистриран под № FC 4265, със седалище и адрес 75 King William Street, EC4N 7BE, Лондон Великобритания (наричано по-долу НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ, клон Лондон), с цел на кредита: финансиране и рефинансиране, без финансиране на ДДС, изграждането на следните Проекти: а.Изграждане и въвеждане в експлоатация на търговска и офис сграда с подземни гаражи, намиращ се на бул. Цариградско шосе в гр. София, местност Караулката; б.Изграждане и въвеждане в експлоатация на офис сграда с магазин и подземни гаражи, намираща се на ул. Раковски в гр. София, местност Центъра; в. Изграждане и въвеждане в експлоатация на Апартаментен хотел – четири звезди, намиращ се в курортен комплекс Боровец и при следните параметри:

1. Размер на кредита: до EUR 25 000 000 (двадесет и пет милиона евро).

2. Период на усвояване: Кредитът се усвоява по разплащателната сметка в срок до 24 месеца от подписване на договора или до 08.07.2010 г. включително, съгласно схема, определена в договора за всеки един от финансираните проекти.

3. Срок за издължаване: Предоставеният кредит следва да бъде издължен в срок до осем години от датата на първо усвояване на суми, съгласно погасителен план, определен в договора за всеки един от финансираните проекти.

4. Обезпечения по кредита:

4.1. Договорна ипотека на недвижим имот, намиращ се в гр. София, бул. „Цариградско шосе“, местност „Цариградско шосе - Караулката“, УПИ III-419, 712, от кв. 1 по плана на гр. София.

4.2. Договорна ипотека на недвижим имот, намиращ се в гр. София, ул. „Раковски“, местност „Центъра“, УПИ I-3, от кв. 407 по плана на гр. София.



4.3. Договорна ипотека на недвижим имот, намиращ се в к. к. „Боровец“, община Самоков, представляващ поземлен имот с идентификатор 65231.920.286, съгласно кадастралната карта на гр. Самоков.

4.4. Особен залог върху следното имущество на „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ: бъдещи машини, съоръжения, оборудване, стопански инвентар и други ДМА; настоящи и бъдещи вземания по всички банкови сметки и депозити; бъдещи вземания към клиенти по Договори за наем и/или продажба на обекти от сградите по проектите финансирани с кредита; вземанията по всички договори, свързани с изпълнението на Проектите, финансирани с кредита; настоящи и бъдещи вземания по банкови гаранции за добро изпълнение; вземания по застрахователните полици, сключени при условията на Договора за кредит.

II. На 08.07.2008 г. „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ сключи договор за банков кредит, предоставен за ползване от „ОБЕДИНЕНА БЪЛГАРСКА БАНКА“ АД с цел на кредита: за оборотни средства, в режим на кредитна линия за плащане на Данък добавена стойност, дължим за облагаеми доставки и ползвани услуги, извършвани във връзка с изграждането на обектите, финансирани по точка първа и при следните параметри:

1. Размер на кредита: до EUR 1 500 000 (един милион и петстотин хиляди евро).

2. Период на усвояване: Усвояването и ползването на суми по кредита под формата на кредитна линия се извършва в срок до 24 месеца от подписване на договора и едновременно с усвояване на средства по Договор за банков кредит по точка първа, придружено със съответните разходооправдателни документи и в срок до 07 Януари 2011 г.

3. Срок за издължаване: Предоставеният кредит следва да бъде издължен със суми от възстановен данък добавена стойност или други постъпления в срок до 07 Януари 2011 г. и съгласно погасителен план, определен в договора за кредитна линия.

4. Обезпечения по кредита:

4.1. Втора по ред (след ипотека в полза на НАЦИОНАЛНА БАНКА НА ГЪРЦИЯ, клон Лондон) Договорна ипотека на недвижимите имоти по т. I, т. 4.1, т. 4.2 и т. 4.3 по -горе.

4.2. Особен залог върху следното имущество на „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ: вземания по възстановени суми по ДДС, постъпващи по разплащателни сметки, както и на всички вземания по разплащателни сметки на дружеството.

26.04.2010 г., гр. София



Изп. директор