

„БЕНЧМАРК ФОНД ИМОТИ“ АД СИЦ
МЕЖДИНЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
КЪМ
30 юни 2010 г.

ИЗГОТВЕН НА 20.07.2010 Г., ГР. СОФИЯ

СЪДЪРЖАНИЕ:

1	ОБЩА ИНФОРМАЦИЯ.....	3
2	СТРУКТУРА НА ПОРТФЕЙЛ ИНВЕСТИЦИИ.....	3
3	ЗНАЧИМИ СДЕЛКИ ЗА СЪОТВЕТНОТО ТРИМЕСЕЧИЕ И ЗА ГОДИНАТА	4
4	ПРЕДВИЖДАНО РАЗВИТИЕ ЗА СЛЕДВАЩОТО ТРИМЕСЕЧИЕ	5
5	ПРОМЕНИ В ЦЕНИТЕ НА АКЦИИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО.....	8
6	СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА	8
7	ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ.....	9

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 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.

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
Ексклузив Ски и Спа Резорт	К.к. Боровец
БенчМарк Бизнес Център	Град София, р-н Младост, бул. Цариградско шосе
Раковски Бизнес Център	Град София, ул. „Г.С.Раковски“ №124
ПЛОЩ НА ОБЕКТИТЕ	Кв.м.

Търговски център - Пловдив	5443
Ексклузив Ски и Спа Резорт	9002
БенчМарк Бизнес Център	6391
Раковски Бизнес Център	450

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

ЗАСТРОЕНОСТ НА ОБЕКТИТЕ	ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ В Кв.м.	застроена площ в % от площта на обекта	ОБЩА РАЗГЪРНАТА ЗАСТРОЕНА ПЛОЩ В Кв.м.
БенчМарк Бизнес Център	3 697.78	57.86%	35 079.27
Ексклузив Ски и Спа Резорт	1 928.58	21.42%	19 628.24
Раковски Бизнес Център	364.00	80.89%	4 732.05

Дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти	
	'000 лв
Начално салдо 1 Януари 2010 г.	72 397
Новопридобити активи	-
Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	6 341
Продадени инвестиционни имоти (земи и други права върху недвижими и имоти)	-935
Продадени инвестиционни имоти (СМР и други разходи)	-2
Инвестиционни имоти към 30 юни 2010 г. преди преоценка	77 801
Преоценки на инвестиционни имоти	0
Инвестиционни имоти към 30 юни 2010 г. след преоценка	77 801
Земи (инвестиционни имоти)	12 941
Инвестиционни проекти в процес на изграждане	64 860
Към 30 юни 2010 г.	77 801

3 Значими сделки за съответното тримесечие и за годината

Няма сключени съществени сделки за съответното тримесечие.

Единствената сделка бе реализираната във връзка с осъществяване обичайната търговска дейност на Дружеството, продажба на правото на строеж върху УПИ I, отреден за жилищен и хотелски комплекс със спортно-развлекателен център, с идентификатор № 41112.500.1999, от квартал 26, по плана на гр. Кюстендил, като резултат от реструктуриране на портфейла от инвестиционни имоти на дружеството и желание на ръководството за диверсифициране на портфейла от недвижими имоти.

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	-1598	-632
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	-9	0
- намаление с приходите от преценка на недвижими имоти		
- увеличен с разходите от преценка на недвижими имоти		
- печалби/загуби от продажби на недвижими имоти	146	0
- разлика между продажната цена и историческа цена на недвижимите имоти	-155	0
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	-1607	-632
Среднопретеглен брой акции	23395	23395
Основен доход на акция (лева за акция)	-0.0687	-0.0270
Нетна стойност на активите на една акция	1.1622	1.2305

4 Предвиждано развитие за следващото тримесечие

За следващото отчетно тримесечие, а именно третото на 2010 г., БенчМарк Фонд Имоти АДСИЦ ще продължи да развива проектите си на бул. Цариградско шосе и ул. Г.С.Раковски.

БенчМарк Бизнес Център

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 Expo 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 сградата е напълно завършена и се очаква издаването на Акт 16.



ЕКСКЛУЗИВ СКИ И СПА РЕЗОРТ

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: студиа, 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 предназначен – управление или продажба.



РАКОВСКИ БИЗНЕС ЦЕНТЪР

През февруари 2007 г. БенчМарк Фонд Имоти сключи окончателен договор за покупката на имот в центъра на София - на ул. 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.

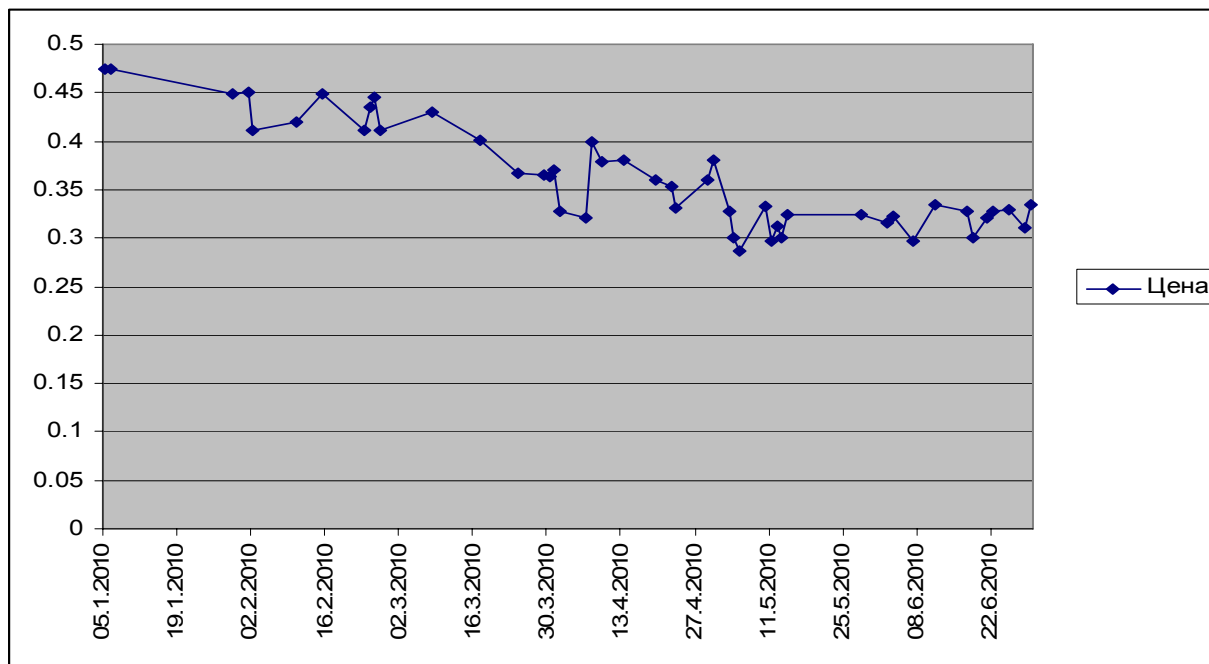
Стойността на сделката е платена със собствени средства, а за изграждането на новата сграда ще бъде използвано дългово финансиране.

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 0,286 лева и 0,475 лева за акция за периода от 01.01.2010 до 30.06.2010 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	43	43
- разходи за социални осигуровки	6	6
Общо	49	49

6.2 Салда към 30.06.10 г.

	2010	2009
	'000 лв	'000 лв
Задължения към:		
- управленски персонал	7	7

6.3 Сделки с обслужващо дружество в хил. лева

обем на сделки	2010	2009
по договор с обслужващо дружество	1064	434
по договор за наем на офис помещение	3	3
Салдо към 30.06.2010	2010	2009
по договор с обслужващо дружество	2153	469
по договор за наем на офис помещение	3	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. Настъпила е промяна в притежаващите пряко и непряко най-малко 5 на сто от гласовете в ОСА към края на съответното тримесечие спрямо предходния период. Под 5 на сто е спаднало акционерното участие на Веселин Генчев, в резултат на репо сделки с акции, емитирани от Дружеството. Лицата, които притежават пряко и непряко над 5 % от капитала на дружеството са:

- Landsbanki Luxemburg SA – 3 411 458 бр. – 14,58%;
- UNICREDIT BANK AUSTRIA AG – 1 671 510 бр. – 7,15% - по информация от БФБ и Инвестор БГ този акционер е придобил нови 860 010 бр. акции на 28.06.2010 г.
- ДФ БенчМарк Фонд-6 Паричен – 3 395 000 бр. – 14,51%;
- Любомир Бояджиев – 1 907 451 бр. – до 8,15%;

7.6. Следните членове на Съвета на директорите на БенчМарк Фонд Имоти АДСИЦ притежават акции от капитала на дружеството към 30.06.2010 г.:

- Веселин Димитров Генчев – 14 383 бр. – 0,06 % 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.

