

„БЕНЧМАРК ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

ЗА

31 ДЕКЕМВРИ 2006 Г.

ИЗГОТВЕН НА 20.02.2007 Г., ГР. СОФИЯ

СЪДЪРЖАНИЕ:

БАЛАНС.....	3
ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ.....	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД).....	5
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНЕТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....	6
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ	6-22

БАЛАНС

	Бележка*	31.12.2006 '000 лв.	31.12.2005 '000 лв.
Активи			
Дълготрайни активи			
Дълготрайни материални, нематериални активи и инвестиционни имоти	3	20 383	7 051
Общо дълготрайни активи		20 383	7 051
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	4	861	1 605
Парични средства	5	12 334	169
Общо краткотрайни активи		13 195	1 774
Общо активи		33 578	8 825
Пасиви			
Собствен капитал на акционерите			
Уставен капитал	6.1	23 395	7 800
Премиен резерв	6.1.1	7 797	
Финансов резултат от предходен период		484	-10
Финансов резултат от текущия период		1 166	494
Общо собствен капитал на акционерите		32 842	8 284
Краткосрочни пасиви			
Търговски задължения	8	724	537
Задължения към персонала и осигурителни институции	7.2	12	4
Общо краткосрочни пасиви		736	541
Общо пасиви		736	541
Общо собствен капитал и пасиви		33 578	8 825

* Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 22, представляват неразделна част от него.

Заверил: _____

Н. Шопова
д.е.с. № 0264

Ръководител: _____

В. Генчев
Изп. директор

Изготвил: _____

Д. Христакева
Гл. счетоводител

ОТЧЕТ ЗА ПРИХОДИ И РАЗХОДИ

	Бележка*	31.12.2006	31.12.2005
		'000 лв	'000 лв
Приходи от наеми		1379	467
Други приходи		195	87
Разходи за дейността			
Разходи за материали		-109	-41
Разходи за външни услуги		-1083	-526
Разходи за възнаграждения и осигуровки	7.1	-57	-33
Други разходи	9	-134	-55
Резултат от оперативна дейност		191	-101
Резултат от преоценки на инвестиционни имоти	10	816	630
Други финансови приходи /(разходи)	10	159	-35
Резултат за периода преди данъци		1166	494
Нетен резултат за периода		1166	494
Нетна стойност на активите на една акция		1.4040	1.0621
Доход на акция		0.0498	0.0633

*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 22, представляват неразделна част от него.

Заверил: _____

Н. Шопова
д.е.с. № 0264

Ръководител: _____

В. Генчев
Изп. директор

Изготвил: _____

Д. Христакева
Гл. счетоводител

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД)

	Бележки*	31.12.2006	31.12.2005
		'000 лв	'000 лв
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		1868	671
Плащания на доставчици		-2239	-470
Плащания към персонал и осигурителни институции		-48	-32
Плащания/постъпления за/от данъци		-88	444
Други плащания за оперативна дейност		238	-468
Нетен паричен поток от оперативна дейност		-269	145
Инвестиционна дейност			
Придобиване на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти	3	-11225	-6386
Авансови плащания за дълготрайни материални активи		-239	-1239
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност		506	482
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		-10958	-7143
Финансова дейност			
Постъпления от емитиране на акции	6.1	23392	7150
Нетен паричен поток от финансова дейност		23392	7150
Парични средства в началото на периода		169	17
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства		12165	152
Парични средства в края на периода	5	12334	169

*Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 22, представляват неразделна част от него.

Заверил: _____

Н. Шопова
д.е.с. № 0264

Ръководител: _____

В. Генчев
Изп. директор

Изготвил: _____

Д. Христакева
Гл. счетоводител

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

Всички суми са в '000 лв	Основен капитал	Премии от емисия	Финансов резултат	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2005	650	-	-10	640
Допълнителна емисия	7 150			7 150
Нетен резултат за периода			494	494
Салдо към 31 декември 2005	7 800		484	8 284
Салдо към 1 януари 2006	7 800		484	8 284
Допълнителна емисия	15595	7 797		23 392
Нетен резултат за периода			1 166	1 166
Салдо към 31 декември 2006	23 395	7 797	1 650	32 842

**Поясненията към финансовия отчет на страници от 7 до 22, представляват неразделна част от него*

Заверил: _____

Н. Шопова
д.е.с. № 0264

Ръководител: _____

В. Генчев
Изп. директор

Изготвил: _____

Д. Христакева
Гл. счетоводител

ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ

1 Обща информация

„БенчМарк Фонд Имоти“ АД СИЦ 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_estate@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 седемстотин и шест) лева, разпределен в 23 394 706 (двадесет и три милиона триста деветдесет и четири 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.

Амортизация 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

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 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 породви 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 взима 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
За 2005 г.	
Новопридобити активи, в т.ч.	6421
Земи (инвестиционен имот)	3011
Сгради (инвестиционен имот)	3360
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	50
Преоценка на инвестиционни имоти	630
Увеличение на стойността на сгради (инвестиционен имот)	1748
Намаление на стойността на земи (инвестиционен имот)	-1118
Крайно салдо балансова стойност	7051
Земи (инвестиционен имот)	1893
Сгради (инвестиционен имот)	5108
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	50
Отчетна или преоценена стойност	7051
Към 31 декември 2005 г.	7051
Начално салдо 1 Януари 2006 г.	7051
Новопридобити активи, в т.ч.	12516
Земи (инвестиционен имот)	8276
Права върху недвижими имоти	944
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	3296
Преоценка на инвестиционни имоти	816
Увеличение на стойността на сгради (инвестиционен имот)	816
Крайно салдо балансова стойност	20 383
Земи (инвестиционен имот)	10338
Сгради (инвестиционен имот)	5755
Разходи за придобиване на инвестиционни имоти	3346
Права върху недвижими имоти	944
Отчетна или преоценена стойност	20 383
Към 31 декември 2006 г.	20 383

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
Площ на обектите	
Търговски център - Пловдив	17110
Боровец	9002
Цариградско шосе	6391
Застроеност на обектите	
Търговски център - Пловдив	13 873
Боровец	0
Цариградско шосе	0
Заетост на търговските площи	
Търговски център - Пловдив	100 %
Боровец	0 %
Цариградско шосе	0 %
Дял на отдадените под наем площи	
Търговски център - Пловдив	85,68 %
Боровец	0%
Цариградско шосе	0%
Дял на площите по предстоящи продажби	
Търговски център - Пловдив	14,32%
Боровец	0%
Цариградско шосе	0%

Дружеството има сключени договори за наем на търговски площи в придобития търговски център в гр. Пловдив. Наематели по този договор са:

Наименование на дружеството - наемател	Срок на договора за наем (години)	Отдадена под наем търговска площ (кв.м.)	Месечни наемни вноски (лева)	Реализирани приходи от наеми до 31.12.2006 г. (лева)
Карпет П ООД	-	883,85	-	-
Зора – М.М.С" ООД	5	874,15	20516,27	246195,24
ТОП Видео ООД	5	1315,96	30885,53	370626,36
Неостил Б-я ООД/ Нов дом Симеонов ЕООД	5	661,83	15533,12	186397,44
Феликс – Тойс ООД	5	654,13	15352,40	184228,80
ЮСК – Бул ЕООД	5	1758,00	32664,32	391971,84
Общо		5264,07	114951,64	1379419,68

4 Търговски и други вземания

	2006	2005
	'000 лв	'000 лв
Вземания от клиенти		
- Картекс П - консумативи	36	8
- Неостил България	6	
- Ай Ейч Ем ООД	1	
Предоставени аванси		
- за покупка на нов инвестиционен имот – обект Цариградско шосе	-	1239
- за покупка на нов инвестиционен имот, находящ се в гр. София	293	
Данъци за възстановяване - ДДС	512	7
Други	13	351
Общо	861	1605

Другите вземания на дружеството представляват вземания по лихви по депозитни сметки при местни банки. Приходът от лихви е отчетен в отчета за приходите и разходите и е отразен като текущ приход от лихви. Вземането от лихви по депозити ще бъде получено на падежа на депозитите.

5 Парични средства

	2006	2005
	'000 лв	'000 лв
Парични средства в банки	12167	169
Парични средства в брой	167	-
Общо парични средства	12334	169

Паричните средства в банки са със следната структура:

	2006
	'000 лв
Парични средства по разплащателни сметки	155
Парични средства в срочни депозити с падеж до 3 месеца	12 012
Общо парични средства	12 167

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.

	2006	2005
	'000 лв	'000 лв
Брой акции напълно платени	23395	7800
- в началото на годината	7800	650
- емитирани през годината	15595	7150
Брой акции напълно платени към 31 декември 2006 г.	23395	7800

Акционерният капитал е разпределен както следва:

Име	2006		2005	
	Брой акции	%	Брой акции	%
Петко Живков Димитров	718 880	3,07%	479 974	6,15%
Дарик имоти България	0	0,00%	484 438	6,21%
Диан Иванов	353 100	1,51%	267 000	3,42%
Веселин Димитров Генчев	1 005 000	4,30%	617 748	7,92%
Георги Митков Василев	255 000	1,09%	107 325	1,38%
Радка Григорова Арсова	42 600	0,18%	240 000	3,08%
Местни юридически лица	770 931	3,30%	-	-
Чуждестранни юридически лица	4 924 511	21,05%	-	-
Институционални инвеститори	9 925 989	42,43%	-	-
Миноритарни акционери	5 398 695	23,08%	5 603 515	71,84%
Общо капитал	23 394 706	100,00%	7 800 000	100,00%

Институционални инвеститори	Брой акции
Райфайзенбанк – Централно управление – Австрия	565 000
Банк Аустрия Кредитанщалт	486 000
Инвестбанк АД	70 000
ДЗИ – Инвест АД	1 000
Първа финансово брокерска къща	147 711
Загора финакорп АД	14 897
БенчМарк Финанс АД	155 080
Булброкърс АД	3 500
Елана Трейдинг АД	168 211
Застрахователна компания Лев ИНС	35 000
ЗПАД Алианц България	356 250
ЗАД Абианц България Живот	118 750
ВЗК Добруджа – М - Живот	20 000
Здравноосигурително дружество Планета	10 000
ДПФ Алианц България	1 273 452
ДПФ ДСК Родина	150 000
ДПФ Доверие	58 000
Ай Ен Джи ППФ	27 000
Ай Ен Джи ДПФ	90 000
Лукойл Гарант ППФ	50 000
ДПФ Лукойл Гарант	100 000
УПФ Доверие АД	262 000
ЗУПФ Алианц България	570 000
Ай Ен Джи УПФ	111 630
Лукойл Гарант УПФ	50 000
ИД Надежда	60 000
ИД Елана Вискодоходен фонд АД	228 795
ИД БенчМарк Фонд 2	49 085

ДФ Сентинел - Принсипал	10 800
ДФ ДСК Баланс	43 000
ДФ ДСК Растеж	71 330
ДФ БенчМарк Фонд 1	70 385
ДФ БенчМарк Фонд 3	41 774
ДФ Елана Балансиран евро фонд	398 580
ДФ Елана Балансиран долар фонд	299 460
ДФ Алфа Индекс имоти	77 450
Danske Fund-Eastern Europe Convergence	420 000
БенчМарк Груп АД	3 259 049
Българска жилищна асоциация	2 800
Общо	9 925 989

Чуждестранни юридически лица	Брой акции
Landsbanki Luxemburg S.A.	380 000
Ronilla Limited	715 190
Advansys Holdings S.A.	32 500
Hansapak Clients	2 856 000
Wemler International Inc.	65 000
Poteza Clients	2 520
Key Mark Invest Ltd	858 301
Full Colour Kft	15 000
Общо	4 924 511

Информацията е актуална към 31.12.2006 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

7 Персонал

7.1 Разходи за персонала

Разходите включват:

	2006	2005
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	47	25
Разходи за социални осигуровки	10	8
Общо	57	33

7.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

	2006	2005
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения за заплати към персонала	8	2
Задължения за социални осигуровки	3	2
Задължения за ДОД	1	-
Общо	12	4

8 Търговски задължения

	2006	2005
	'000 лв.	'000 лв.
Картекс П – предв. договор за продажба на търговска площ	391	391
БенчМарк Груп АД – по договор с обслужващо дружество	270	109
Електроразпределение - Пловдив	5	6
Хиполенд – авансово преведен наем	19	-
Депозити от наематели	31	31
Други	8	-
Общо	724	537

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

	2006	2005
	'000 лв.	'000 лв.
Такса КФН	1	11
Мести данъци и такса	131	41
Други	2	3
Общо	134	55

10 Други финансови приходи и разходи

	2006	2005
	'000 лв.	'000 лв.
Други финансови разходи	-359	-35
Приходи от лихви по депозитни сметки	518	
Приходи от преоценки на инвестиционни имоти	816	630
Общо	975	595

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	2006	2005
Нетна печалба по Отчета за приходите и разходите	1166	494
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ		
- намаление с приходите от преоценка на недвижими имоти	-816	-1748
- увеличен с разходите от преоценка на недвижими имоти	-	1118
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	350	-136

	2006	2005
Нетна печалба, подлежаща за разпределение	350	-
Среднопретеглен брой акции	23395	7800
Основен доход на акция (лева за акция)	0.0149	-
Нетна стойност на активите на една акция	1.4040	1.0621

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

	2006	2005
	'000 лв	'000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	21	16
- разходи за социални осигуровки	5	4
Общо	26	20

12.2 Салда към 31.12.2006 г.

	2006	2005
	'000 лв	'000 лв
Задължения към:		
- управленски персонал	2	1

12.3 Сделки с обслужващо дружество

обем на сделки	2006	2005
по договор с обслужващо дружество	951	240
по договор за наем на офис помещение	6	6
Салдо към 31.12.	2006	2005
по договор с обслужващо дружество	270	109

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 25.05.2006 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 или 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.

20.02.2007 г., гр. София

Ръководител: _____

В. Генчев

Изп. директор

Изготвил: _____

Д. Христева

Гл. счетоводител