

„БЕНЧМАРК ФОНД ИМОТИ“ АДСИЦ

ГОДИШЕН ФИНАНСОВ ОТЧЕТ

КЪМ

31 ДЕКЕМВРИ 2008 Г.

ИЗГОТВЕН НА 18.02.2009 Г., ГР. СОФИЯ
ОТЧЕТА Е ПРИЕТ ОТ СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА 20.02.2009 Г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

БАЛАНС.....	3
ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ.....	4
ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД).....	5
ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ.....	6
ПОЯСНЕНИЯ КЪМ ФИНАНСОВИЯ ОТЧЕТ	7-23

БАЛАНС**(ХИЛ.ЛЕВА)**

Активи	Бележка*	31.12.2008	31.12.2007
Дълготрайни активи			
Дълготрайни материални, нематериални активи и инвестиционни имоти	3	47 732	33 002
Разходи за бъдещи периоди	10.1	100	-
Общо дълготрайни активи		47 832	33 002
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	4	12 398	7 943
Парични средства	5	408	6 647
Разходи за бъдещи периоди	10.1	15	-
Общо краткотрайни активи		12 821	14 590
Общо активи		60 653	47 592
Пасиви			
Собствен капитал на акционерите			
Уставен капитал	6.1	23 395	23 395
Премиен резерв	6.1.1	7 797	7 797
Общи резерви	6.1.2	5 802	851
Финансов резултат от предходен период		-	484
Финансов резултат от текущия период		-5 939	13 884
Общо собствен капитал на акционерите		31 055	46 411
Дългосрочни пасиви			
Задължения по получени заеми от банки	10.1	28 227	
Общо дългосрочни пасиви		28 227	
Краткосрочни пасиви			
Търговски задължения	10	985	394
Текуща част от нетекущи задължения	10.1	16	-
Задължения към персонала и осигурителни институции	9.1	4	15
Данъчни задължения	10	42	772
Други задължения	10	324	772
Общо краткосрочни пасиви		1 371	1 181
Общо пасиви		29 598	1 181
Общо собствен капитал и пасиви		60 653	47 592

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

Заверил: _____
Д.е.с. Нели Шопова - 0264

Ръководител: _____
В. Генчев
Изп. директор

18.02.2009 г.

Изготвил: _____
Д. Христакева
Гл. счетоводител

ОТЧЕТ ЗА ДОХОДИТЕ**(ХИЛ.ЛЕВА)**

	Бележка*	31.12.2008	31.12.2007
Приходи от наеми		-	1217
Други приходи	7	164	19359
Разходи за дейността			
Разходи за материали		-175	-144
Разходи за външни услуги	8	-2552	-3452
Разходи за възнаграждения и осигуровки	9.1	-239	-137
Балансова стойност на продадените активи		-271	-7617
Други разходи	11	-315	-406
Резултат от оперативна дейност		-3388	8820
Приходи/разходи от преоценки на инвестиционни имоти	12	-1927	4871
Разходи за лихви	10.1	-712	-
Приходи от лихви	12	112	-
Други финансови приходи /(разходи)	12	-24	193
Резултат за периода		-5939	13884
Нетна стойност на активите на една акция		1,3274	1,9838
Доход на акция		-	0,3833

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

Заверил: _____
Д.е.с. Нели Шопова - 0264

Ръководител: _____
В. Генчев
Изп. директор

18.02.2009 г.

Изготвил: _____
Д. Христакева
Гл. счетоводител

ОТЧЕТ ЗА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ (ПРЯК МЕТОД)

(ХИЛ.ЛЕВА)

	Бележки*	31.12.2008	31.12.2007
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		1378	1421
Плащания на доставчици		-3273	-5442
Плащания към персонал и осигурителни институции		-236	-144
Плащания/постъпления за/от данъци		423	-371
Други постъпление/плащания за оперативна дейност		526	-95
Нетен паричен поток от оперативна дейност		-1182	-4631
Инвестиционна дейност			
Придобиване на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти	3	-30997	-15737
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	3	7188	15034
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност		-5	-75
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		-22814	-778
Финансова дейност			
Изплатени дивиденди		-9032	-298
Получени заеми от финансови институции		28227	-
Платени лихви, такси и комисиони по заеми		-451	-
Други постъпления/плащания от финансова дейност		13	20
Нетен паричен поток от финансова дейност		18757	-278
Парични средства в началото на периода		6647	12334
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства		-6239	-5687
Парични средства в края на периода	5	408	6647

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

Заверил: _____
Д.е.с. Нели Шопова - 0264

Ръководител: _____
В. Генчев
Изп. директор

Изготвил: _____
Д. Христакева
Гл. счетоводител

18.02.2009 г.

ОТЧЕТ ЗА ПРОМЕНИТЕ В СОБСТВЕНИЯ КАПИТАЛ

(ХИЛ.ЛЕВА)

	Основен капитал	Премии от емисия	Общи резерви	Финансов резултат	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2007	23 395	7 797		1 650	32 842
Разпределение на резултат за дивиденди			851	-315	536
Разпределение на резултат за резерви				-851	-851
Нетен резултат за периода				13 884	13 884
Салдо към 31 декември 2007	23 395	7 797	851	14 368	46 411
Салдо към 1 януари 2008	23 395	7 797	851	14 368	46 411
Разпределения на резултат от минал период			4 951	- 4 951	-
Разпределение на резултат за дивидент				-9 417	-9 417
Нетен резултат за периода				-5 939	-5 939
Салдо към 31 декември 2008	23 395	7 797	5 802	-5 939	31 055

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

Заверил: _____
Д.е.с. Нели Шопова - 0264

Ръководител: _____
В. Генчев
Изп. директор

Изготвил: _____
Д. Христакева
Гл. счетоводител

18.02.2009 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

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 послатваща 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.

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 преценка, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преценки 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 котира 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 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.

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.

Дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти	
	'000 лв
Начално салдо 1 Януари 2008 г.	33 003
Новопридобити активи	-
Земи (инвестиционни имоти)	287
Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	16 640
Продадени инвестиционни имоти (земи)	-271
Инвестиционни имоти към 31 декември 2008 г. преди преоценка	49 658
Преоценки на инвестиционни имоти	-1 927
Инвестиционни имоти към 31 декември 2008 г. след преоценка	47 732
Земи (инвестиционни имоти)	13 128
Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	33 632
Права върху недвижими имоти	972
Към 31 декември 2008 г.	47 732

*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	8956
Боровец	К.к. Боровец	9002
Цариградско шосе	Град София, р-н Младост	6391
Раковска	Град София, ул. „Г.С.Раковски“ №124	450
ЗАСТРОЕНОСТ НА ОБЕКТТЕ	0 Кв.м.	0 Кв.м.
ЗАЕТОСТ НА ТЪРГОВСКИТЕ ПЛОЩИ	0,00 %	0,00 %
Дял на отдадените под наем площи	0,00 %	0,00 %
Дял на площите по предстоящи продажби	0,00 %	0,00 %

Инвестиционни проекти в процес на изграждане в хиляди лева.

проект	етап на проекта	размер на проекта	инвестирани до 31.12.2007	инвестирани през 2008	направени инвестиции до 31.12.2008	бъдещи инвестиции
проект Цариградско шосе - Караулката	завършен груб строеж и дов. работи преди Акт 14	41 347	10 254	13 074	23 328	18 019
проект ул. Раковска	изкоп	8 019	3 052	993	4 045	3 974
проект к.к. Боровец - х-л Ексклузив	завършен груб строеж и дов. работи преди Акт 14	19 117	3 684	2 573	6 257	12 860
право на строеж - гр. Кюстендил	идеен проект	950	2		2	948
Общо за всички проекти		69 433	16 992	16 640	33 632	35 801

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

4 Търговски и други вземания

Вземания от клиенти	2008	2007
	'000 лв	'000 лв
<i>Картекс П</i>	83	67
<i>Неостил България</i>	6	6
<i>Лукс Инвест ООД – префактурирани консумативи</i>	8	20
<i>Нов дом Симеонов ЕООД</i>	3	2
<i>К енд К Лтд ООД*</i>	0	1120
<i>Н Инвест ЕООД</i>	0	6454
<i>Други клиенти</i>	5	0
Лукс Инвест ООД – аванси по договори за СМР	8732	0
Други предоставени аванси по договори за СМР	257	0
Данъци за възстановяване – ДДС	3280	0
Други	24	274
Общо	12398	7943

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

5 Парични средства

	2008	2007
	'000 лв	'000 лв
Парични средства в банки	57	6215
Парични средства в брой	351	432
Общо парични средства	408	6647

Паричните средства в банки са със следната структура:

	2008	2007
	'000 лв	'000 лв
Парични средства по разплащателни сметки	57	201
Парични средства по срочни депозити до 3 месеца	-	6014
Общо парични средства	57	6215

6 Капитал

6.1 Акционерен капитал

Акционерният капитал на Дружеството се състои от обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 (един) лв. за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството. Към 31.12.2008 г. всички акции в размер на 23 394 706 бр. са напълно платени. Акционерният капитал е разпределен както следва:

Име	2008	2008
	Брой акции	%
Петко Живков Димитров	718 880	3.07%
Диан Иванов	365 600	1.56%
Веселин Димитров Генчев	1 483 903	6.34%
ВЛАДИМИР ИВАНОВ ВЕЛИНОВ	902 000	3.86%
Местни юридически лица	729 947	3.12%
Чуждестранни юридически лица	6 654 162	28.44%
Институционални инвеститори	7 327 111	31.32%
Миноритарни акционери	5 213 103	22.28%
Общо капитал	23 394 706	100%

Институционални инвеститори	Брой акции
ИД ЕЛАНА ВИСОКОДОХОДЕН ФОНД АД	516 457
ДФ "СЕНТИНЕЛ-ПРИНСИПАЛ"	1 500
ДФ "ЕЛАНА БАЛАНСИРАН ЕВРО ФОНД"	637 905
ДФ БЕНЧМАРК ФОНД-1 АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ	86 348
ДФ "ЕЛАНА БАЛАНСИРАН ДОЛАР ФОНД"	654 342
ДФ "АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ"	40 000
ДФ БЕНЧМАРК ФОНД-3 СЕКТОР НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	69 254
ДФ АЛФА ИЗБРАНИ АКЦИИ	16 900
ДФ ЕЛАНА ФОНД ПАРИЧЕН ПАЗАР	615 000
ДФ РЕАЛ ФИНАНС БАЛАНСИРАН ФОНД	7 000
ДФ РЕАЛ ФИНАНС ВИСОКОДОХОДЕН ФОНД	7 000
ДФ "БЕНЧМАРК ФОНД-6 ПАРИЧЕН"	944 090
ПЪРВА ФИНАНСОВА БРОКЕРСКА КЪЩА ООД	7 000
ЗАГОРА ФИНАКОРП АД	7 613
БУЛБРОКЪРС АД	1 360
ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ АД	234 266
ИП МАККАП АД	30 000
ЗАД "АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ" АД	356 250
ЗАД "АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ ЖИВОТ" АД	118 750
ДПФ ДСК РОДИНА АД	150 000
АЙ ЕН ДЖИ ДОБРОВОЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	126 200
ДПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	1 073 952
"ЗАДЪЛЖИТЕЛЕН ПРОФЕСИОНАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД"	193 585
ДПФ ЛУКОЙЛ ГАРАНТ БЪЛГАРИЯ	100 000
ЛУКОЙЛ ГАРАНТ-БЪЛГАРИЯ ППФ	50 000
АЙ ЕН ДЖИ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	46 400
ЛУКОЙЛ ГАРАНТ-БЪЛГАРИЯ-УПФ	50 000
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	852 580
АЙ ЕН ДЖИ УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	302 830
ДФ АВРОРА КЕПИТЪЛ - БАЛАНСИРАН	21 089
ДФ ДСК ИМОТИ	9 440
Общо	7 327 111

Чуждестранни юридически лица	Брой акции
BANK OF NEW YORK - OMNIBUS ACCOUNT /ПОПЕЧ	522 069
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	311 000
HANSAPANK CLIENTS	1 210 701
LANDSBANKI LUXEMBOURG S.A.	3 411 458
WENLER INTERNATIONAL INC.	65 000
ADVANSYS HOLDINGS S.A.	32 500
POTEZA CLIENTS	2 520
AB SEB BANKAS	2 270
DISCOVERY CAPITAL INC	18 807
FULL COLOUR KFT.	24 040
RONILLA LIMITED	355 216
VANGUARD SA	81
EFG EUROBANK CLIENTS ACC	8 000
ALPHA TRADING LIMITED	64 000
VITAL INVESTMENT INC	200 000
DANUBE MEDCAPITAL LIMITED	193 000
IMMOBIL 2000 LTD	193 000
GOLDERSGREEN CAPITAL LIMITED	40 500
Общо	6 654 162

Информацията е актуална към 31.12.2008 г. по издадена от Централен депозитар книга на акционерите.

6.1.1 Премийен резерв

Премийният резерв е формиран като разлика между емисионна и номинална стойност на акциите от последното увеличение на капитала на „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ.

новоемитирани акции – бр.	номинална стойност	емисионна стойност	Формиран резерв в лева
15 594 706	1	1.5	7 797 353

6.1.2 Общи резерви

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

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

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

7 Други приходи

	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Приходи от префактурирани разходи-консумативи	164	349
Приходи от продажби на инвестиционни имоти		19010
Общо	164	19359

За изминалата 2008 г. приходите на дружеството са от префактурирани разходи за ел.енергия, вода и такси битови отпадъци. За предходната година приходите от продажба на инвестиционни имоти са от обект „Търговски център-Пловдив“, където се продадоха всички магазини.

8 Разходи за външни услуги

	2008 '000 лв.	2007 '000 лв.
Нотариални такси	17	13
Наем на офис	6	6
Реклама и публикуване на съобщения	15	142
Застраховки на обекти	91	7
Охрана	25	29
Консултантски и юридически услуги	40	6
Възнаграждение на обслужващо сружество*	1352	2941
Посреднически услуги	927	150
Комисиони доверително управление на портфейл с УД БенчМарк Асет Менидмънт	16	5
Лизинг	5	12
Други	58	141
	2552	3452

***Сделки с обслужващо дружество**

обем на сделки	2008	2007
по договор с обслужващо дружество	1350	2936
по договор за наем на офис помещение	6	6
Салдо към 31.12.2008	2008	2007
по договор с обслужващо дружество	306	356

Взаимоотношенията между „БенчМарк Фонд Имоти“ АДСИЦ и обслужващото му дружество „БенчМарк Груп“ АД се основават на договор за наем и договор с обслужващо дружество. На ОСА, проведено на 26.05.2006 г., бе гласувана промяна във възнаграждението на обслужващото дружество, както следва:

- от 3,25 % годишно възнаграждение от стойността на активите на 0,7 % от стойността на активите на база всяко тримесечие, като при изчисляването на възнаграждението не се включва направената преоценка на активите;
 - възнаграждение в размер на 7,5 % от разликата между продажната и отчетната стойност на актив, предмет на продажба на 15% от печалбата на АДСИЦ, реализирана при продажба на актив. Като печалбата се изчислява като разлика между продажната цена и цената на придобиване;
 - възнаграждение в размер на 15 % от печалбата на АДСИЦ по годишен финансов отчет след приемане от редовно общо събрание на акционерите.
- На същото ОСА бе направена и промяна в срока на договора с обслужващото дружество от 1(една) година на 7(седем) години.

9 Персонал

9.1 Разходи за персонала

Разходите включват:

	2008	2007
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за заплати	212	118
Разходи за социални осигуровки	27	19
Общо	239	137

9.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

	2008	2007
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения за заплати към персонала	3	13
Задължения за социални осигуровки	1	2
Общо	4	15

10 Търговски и данъчни задължения

Търговски задължения	2008	2007
	'000 лв.	'000 лв.
БенчМарк Груп АД – по договор с обслужващо дружество	306	356
Електроразпределителни дружества	4	17
Хиполенд ООД	0	4
Ла инженеринг ЕООД – проект Цариградско шосе	0	12
Строй инжект АД	177	-
Аванси на клиенти по предварителни договори	498	-
Задължения по лихви към банки	16	-
Други	284	5
Задължения по дивиденди	40	-
Общо	1325	394

Данъчни задължения	2008	2007
	'000 лв.	'000 лв.
Задължения към бюджета по дакък при източника	42	-
Задължения по ЗДДС	0	772
Общо	42	772

Не са представени справедливи стойности на търговските и други задължения, тъй като поради краткосрочния им характер, ръководството на Дружеството счита, че стойностите, по които те са представени в баланса, отразяват тяхната справедлива стойност.

10.1 Дългосрочни задължения

Дългосрочни задължения	2008 '000 лв.
Задължение към NBG Лондон	25 357
Задължение към ОББ АД	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. Раковски в гр. София – 65% от стойността на проекта или общо в размер до 2 150 000 евро.

Заемът с NBG 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 – 3 месечен EURIBOR + 2.5 пункта;
- за договора с ОББ - 3 месечен EURIBOR + 2.2 пункта.

Платени разходи по кредити	2008 '000 лв.
Комисиони управление	-122
Такса ангажимент	-7
Разходи за лихви	-712

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 100 хил.лева и текущата си част в размер на 15 хил.лева. Сума в размер на 7 хил.лева е призната в частта на финансовите разходи като текущ разход за 2008 г.

В текущата част на задълженията са отразени начислените лихви по кредитите към 31.12.2008 г. в размер на 16 хил. лева. Тази част от лихвите ще бъде платена през 2009 г. на падежа на лихвените плащания.

11 Други разходи

	2008	2007
	'000 лв.	'000 лв.
Такса КФН, БФБ и ЦД	-4	-1
Мести данъци и такса	-181	-395
Други	-130	-10
Общо	-315	-406

12 Други финансови приходи и разходи

	2008	2007
	'000 лв.	'000 лв.
Други финансови разходи	-26	-34
Приходи от преоценки на инвестиционни имоти	325	4871
Разходи от преоценки на инвестиционни имоти	-2252	-
Приходи от лихви по депозитни сметки	112	227
Други финансови приходи	2	-
Общо	-1839	5064

13 Доходи на акция и дивиденди

Основният доход на акция и доходът на акция с намалена стойност са изчислени като за знаменател е използвана величината нетна печалба, подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход на акция, както и нетната печалба подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е както следва:

Определяне на нетната печалба за разпределение	2008	2007
Нетен резултат по Отчета за доходите	-5939	13884
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	-	-
- намаление с приходите от преоценка на недвижими имоти	-325	-4871
- увеличен с разходите от преоценка на недвижими имоти	2252	-
- печалби от продажби на недвижими имоти		-11392
- разлика между продажната цена и историческа цена на недвижимите имоти		12843
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	-4012	10464
Среднопретеглен брой акции	23395	23395
Основен доход на акция (лева за акция)	-	0,4026
Нетна стойност на активите на една акция	1,3274	1,9838

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

	2008	2007
	'000 лв	'000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	89	48
- разходи за социални осигуровки	8	8
Общо	97	56

14.2 Салда към 31.12.2008 г.

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

15 Условни активи и условни пасиви

Няма разграничими условни активи и условни пасиви по отчетите на дружествата в групата.

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

В. Генчев
 Изпълнителен директор

18.02.2009 г.