„БенчМарк Фонд Имоти” АДСИЦ

Годишен финансов отчет

към

31 Декември 2009 г.

Изготвен на 22.02.2010 г., гр. София

Отчетът е приет от Съвета на директорите на 24.02.2010 г.

Съдържание:

Отчет за финансовото състояние към 31.12.2009 3
Отчет за всеобхватния доход за периода към 31.12.2009..... 4
Отчет за паричните потоци (пряк метод) за периода към 31.12.2009 5
Отчет за промените в собствения капитал за периода към 31.12.2009..... 6
Пояснения към финансовия отчет 7-23

Отчет за финансовото състояние към 31.12.2009

(хил.лева)

Активи	Бележка*	31.12.2009	31.12.2008
Дълготрайни активи			
Дълготрайни материални, нематериални активи и инвестиционни имоти	3	72 397	47 732
Разходи за бъдещи периоди	10.1	84	100
Общо дълготрайни активи		**72 481**	**47 832**
Краткотрайни активи			
Търговски и други вземания	4	1 735	12 398
Парични средства	5	66	408
Разходи за бъдещи периоди	10.1	15	15
Общо краткотрайни активи		**1 816**	**12 821**
Общо активи		**74 297**	**60 653**

Пасиви	Бележка*	31.12.2009	31.12.2008
Собствен капитал на акционерите			
Уставен капитал	6.1	23 395	23 395
Премиен резерв	6.1.2	7 797	7 797
Общи резерви	6.1.2	2 339	5 802
Финансов резултат от предходен период		-2 476	-
Финансов резултат от текущия период		-2 268	-5 939
Общо собствен капитал на акционерите		**28 787**	**31 055**
Дългосрочни пасиви			
Задължения по получени заеми от банки	10.1	42 618	28 227
Общо дългосрочни пасиви		**42 618**	**28 227**
Краткосрочни пасиви			
Търговски задължения	10	2 800	985
Текуща част от нетекущи задължения	10.1	12	16
Задължения към персонала и осигурителни институции	9.1	6	4
Данъчни задължения	10	34	42
Други задължения	10	40	324
Общо краткосрочни пасиви		**2 892**	**1 371**
Общо пасиви		**45 510**	**29 598**
Общо собствен капитал и пасиви		**74 297**	**60 653**

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

Заверил: 0264 Нели Шопова Регистриран одитор

Д.е.с. Нели Шопова - 0264

Ръководител: BenchMark Real Estate Investment Trust Plc. "БенчМарк Фонд Имоти" АДСИЦ София

В. Генчев

Изп. директор

Изготвил:

Д. Христакева

Гл. счетоводител

22.02.2010 г.

Отчет за всеобхватния доход за периода към 31.12.2009 (хил.лева)

	Бележка*	31.12.2009	31.12.2008
Други приходи	7	1130	164
Разходи за дейността			
Разходи за материали		-135	-175
Разходи за външни услуги	8	-2212	-2552
Разходи за възнаграждения и осигуровки	9.1	-256	-239
Балансова стойност на продадените активи		-475	-271
Други разходи	11	-168	-315
Резултат от оперативна дейност		**-2116**	**-3388**
Приходи/разходи от преоценки на инвестиционни имоти	12	2	-2252
Разходи за лихви	10.1	-107	-712
Приходи от лихви	12	14	112
Други финансови приходи /(разходи)	12	-61	301
Резултат за периода		**-2268**	**-5939**
Друг всеобхватен доход		**0**	**0**
Нетна стойност на активите на една акция		**1.2305**	**1.3274**
Доход на акция		**-0.0969**	**-0.2539**

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

Заверил: 0264 Нели Шопова Регистриран одитор

Д.е.с. Нели Шопова - 0264

Ръководител: BenchMark Real Estate Investment Trust Plc. "Бенчмарк Фонд Имоти" АДСИЦ София

В. Генчев

Изп. директор

Изготвил:

Д. Христакева

Гл. счетоводител

22.02.2010 г.

Отчет за паричните потоци (пряк метод) за периода към 31.12.2009 (хил.лева)

	Бележки*	31.12.2009	31.12.2008
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		412	1601
Плащания на доставчици		-1819	-3273
Плащания към персонал и осигурителни институции		-255	-234
Плащания/постъпления за/от данъци		5587	-2157
Други постъпление/плащания за оперативна дейност		-135	462
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**3790**	**-3601**
Инвестиционна дейност			
Придобиване на дълготрайни материални активи и инвестиционни имоти	3	-18053	-27751
Постъпления от продажба на инвестиционни имоти	3	815	7188
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност		-7	-522
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**-17245**	**-21085**
Финансова дейност			
Изплатени дивиденти		0	-9032
Получени заеми от финансови институции		14391	28227
Платени лихви, такси и комисиони по заеми		-1277	-761
Други постъпления/плащания от финансова дейност		-1	13
Нетен паричен поток от финансова дейност		**13113**	**18447**
Парични средства в началото на периода		408	6647
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства		-342	-6239
Парични средства в края на периода	5	**66**	**408**

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

Заверил: 0264 Нели Шопова Регистриран одитор

Д.е.с. Нели Шопова - 0264

Ръководител: BenchMark Real Estate Investment Trust Plc. "БенчМарк Фонд Имоти" АДСИЦ София

В. Генчев

Изп. директор

Изготвил:

Д. Христакева

Гл. счетоводител

22.02.2010 г.

Отчет за промените в собствения капитал за периода към 31.12.2009 (хил.лева)

	Основен капитал	Премии от емисия	Общи резерви	Финансов резултат	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2008	**23 395**	**7 797**	**851**	**14 368**	**46 411**
Разпределения на резултат от минал период			4 951	-4 951	**0**
Разпределение на резултат за дивидент				-9 417	**-9417**
Нетен резултат за периода				-5 939	**-5939**
Салдо към 31 декември 2008	**23 395**	**7 797**	**5 802**	**-5 939**	**31 055**
Салдо към 1 януари 2009	**23 395**	**7 797**	**5 802**	**-5 939**	**31 055**
Нетен резултат за периода				-2 268	**-2268**
Покриване на загуби			-3463	3 463	**0**
Салдо към 31 декември 2009	**23 395**	**7 797**	**2 339**	**-4 744**	**28 787**

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

Заверил: 0264 Нели Шопова Регистриран одитор

Д.е.с. Нели Шопова - 0264

Ръководител: BenchMark Real Estate Investment Trust Plc. БенчМарк Фонд Имоти" АДСИЦ София

В. Генчев
Изп. директор

Изготвил: Д. Христакева

Д. Христакева
Гл. счетоводител

22.02.2010 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 посладваща 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 – 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 – член на Съвета на директорите чрез своя представител Владимир Иванов Велинов;
- Ивайло Григоров Асенов – член на Съвета на директорите;
- Веселин Димитров Генчев – 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 Отчет за всеобхватния доход 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 Отчет за всеобхватния доход 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 всеобхватния доход 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

рабати, 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 всеобхватния доход 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 дивиденти, 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 Отчет за всеобхватния доход 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 Отчет за всеобхватния доход 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 Отчет за всеобхватния доход 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 Отчет за всеобхватния доход.

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 Отчет за всеобхватния доход 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 Отчет за всеобхватния доход 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 обращаеми 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 преоценка 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 Отчет за всеобхватния доход.

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 Отчет за всеобхватния доход.

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 Отчет за всеобхватния доход 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 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 печелившь, той се оценява на база ”разходи плюс” според етапа на завършеност на договора. Очакваните загуби по строителния договор се признават незабавно като разход в Отчет за всеобхватния доход.

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 2009 г.	**47 732**
Новопридобити активи	**-**
Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	25 139
Продадени инвестиционни имоти (земи)	-226
Продадени инвестиционни имоти (СМР)	-250
Инвестиционни имоти към 31 декември 2009 г. преди преоценка	**72 395**
Преоценки на инвестиционни имоти**	**2**
Инвестиционни имоти към 31 декември 2009 г. след преоценка	**72 397**
Земи (инвестиционни имоти)	12 941
Инвестиционни проекти в процес на изграждане*	58 521
Права върху недвижими имоти	935
Към 31 декември 2009 г.	**72 397**

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

***Преоценката по обекти е представена 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
Търговски център – Пловдив	Град Пловдив, р-н Гладно поле
Боровец	К.к. Боровец
Цариградско шосе	Град София, р-н Младост
Раковска	Град София, ул. „Г.С.Раковски" №124
Площ на обектите	**Кв.м.**
Търговски център - Пловдив	5443
Боровец	9002
Цариградско шосе	6391
Раковска	450
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.
Цариградско шосе	3 697.78	57.86%	35 079.27
Боровец	1 928.58	21.42%	19 628.24
Раковска	364.00	80.89%	4 732.05

Инвестиционни проекти в процес на изграждане в хиляди лева:

проект	етап на проекта	размер на проекта	инвестирани до 31.12.2008	инвестирани през 2009	капитализирани лихви инвестиционен кредит	направени инвестиции до 31.12.2009	бъдещи инвестиции
проект Цариградско шосе - Караулката	завършен груб строеж и дов. работи на Акт 14	44 280	23 328	20 913	1 079	45 320	39
проект ул. Раковска	завършен груб строеж на Акт 14	8 019	4 045	2444	74	6 563	1 530
проект к.к. Боровец - х-л Ексклузив	завършен груб строеж и дов. работи на Акт 14	19 117	6 257	207	174	6 638	12 653
право на строеж - гр. Кюстендил	идеен проект	950	950	0			
Общо за всички проекти		**72 366**	**34 580**	**23 564**	**1 327**	**58 521**	**14 222**

Преоценка в хиляди лева към 31.12.2009 г. по обекти:

инвестиционен обект	стойност преди преоценка	преоценка	стойност след преоценка
Цариградско шосе - Караулката	4616	-9	4607
ул. Раковска	3547	67	3614
к.к. Боровец - х-л Ексклузив	4564	-19	4545
право на строеж - гр. Кюстендил	972	-37	935
Общо	**13 699**	**2**	**13 701**

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

4 Търговски и други вземания

Текущи търговски и други вземания	2009 '000 лв	2008 '000 лв
Вземания от клиенти и доставчици	**79**	**105**
Картекс П	*0*	*83*
Неостил България	*6*	*6*
Лукс Инвест ООД – префактурирани консумативи	*42*	*8*
Нов дом Симеонов ЕООД	*3*	*3*
ЧЕЗ Разпределение България АД	*21*	
Други клиенти и доставчици	*7*	*5*
Вземания по предоставени аванси	**987**	**8989**
Лукс Инвест ООД – аванси по договори за СМР	908	8732
Други предоставени аванси по договори за СМР	79	257
Данъци за възстановяване – ДДС	**654**	**3280**
Други текущи вземания	**15**	**24**
Общо текущи вземания	**1735**	**12398**

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

5 Парични средства

	2009 '000 лв	2008 '000 лв
Парични средства в банки	63	57
Парични средства в брой	3	351
Общо парични средства	**66**	**408**

Паричните средства в банки са със следната структура:

	2009 '000 лв	2008 '000 лв
Парични средства по разплащателни сметки	3	57
Парични средства по срочни депозити до 3 месеца	**0**	**0**
Общо парични средства	**3**	**57**

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. Всички акции, в размер на 23 394 706 бр., са напълно платени. Акционерният капитал е разпределен както следва:

Име	31.12.2009 Брой акции	%
ВЕСЕЛИН ДИМИТРОВ ГЕНЧЕВ	1 540 287	6.58%
ВЛАДИМИР ИВАНОВ ВЕЛИНОВ	917 400	3.92%
ЛЮБОМИР НИКОЛАЕВ БОЯДЖИЕВ	1 550 721	6.63%
ХРИСТО ВАНГЕЛОВ КАРАМФИЛОВ	700 071	2.99%
ВИКТОР КОНСТАНТИНОВИЧ ГРИЛИХЕС	399 999	1.71%
ДИАН НИКОЛАЕВ ИВАНОВ	365 600	1.56%
ПОЛИНА ЦВЕТОСЛАВОВА ЛЮБЕНОВА	356 730	1.52%
Местни юридически лица	1 058 356	4.52%
Чуждестранни юридически лица	4 996 398	21.36%
Институционални инвеститори	9 096 155	38.88%
Други миноритарни акционери - физически лица	2 412 989	10.31%
Общо капитал	**23 394 706**	**100%**
Общ брой акционери физически лица	**315**	
Общ брой акции на физически лица	**8 243 797**	**35%**
Общ брой акционери юридически лица	**60**	
Общ брой акции на юридически лица	**15 150 909**	**65%**

Институционални инвеститори	Брой акции	%
ИД ЕЛАНА ВИСОКОДОХОДЕН ФОНД АД	516 457	2.21%
ДФ "СЕНТИНЕЛ-ПРИНСИПАЛ"	1 500	0.01%
ДФ "ЕЛАНА БАЛАНСИРАН ЕВРО ФОНД"	637 905	2.73%
ДФ БЕНЧМАРК ФОНД-1 АКЦИИ И ОБЛИГАЦИИ	108 633	0.46%
ДФ "ЕЛАНА БАЛАНСИРАН ДОЛАР ФОНД"	654 342	2.80%
ДФ "АЛФА ИНДЕКС ИМОТИ"	56 900	0.24%
ДФ БЕНЧМАРК ФОНД-3 СЕКТОР НЕДВИЖИМИ ИМОТИ	81 515	0.35%
ДФ ЕЛАНА ФОНД ПАРИЧЕН ПАЗАР	990 181	4.23%
ДФ РЕАЛ ФИНАНС БАЛАНСИРАН ФОНД	7 000	0.03%
ДФ РЕАЛ ФИНАНС ВИСОКОДОХОДЕН ФОНД	7 000	0.03%
ДФ "БЕНЧМАРК ФОНД-6 ПАРИЧЕН"	2 033 000	8.69%
БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ	150 000	0.64%
БУЛБРОКЪРС АД	1 360	0.01%
ИНВЕСТБАНК АД	130 000	0.56%
ЮРОБАНК И ЕФ ДЖИ БЪЛГАРИЯ АД	144 266	0.62%
ИП Мак Кап АД	31 000	0.13%
ДПФ ДСК РОДИНА АД	150 000	0.64%
АЙ ЕН ДЖИ ДОБРОВОЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	126 200	0.54%
ДПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	1 073 952	4.59%
"ЗАДЪЛЖИТЕЛЕН ПРОФЕСИОНАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОН	373 590	1.60%
ДПФ ЛУКОЙЛ ГАРАНТ БЪЛГАРИЯ	100 000	0.43%
АЙ ЕН ДЖИ ПРОФЕСИОНАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	46 400	0.20%
ЛУКОЙЛ ГАРАНТ-БЪЛГАРИЯ-УПФ	50 000	0.21%
ЗУПФ АЛИАНЦ БЪЛГАРИЯ	1 167 595	4.99%
АЙ ЕН ДЖИ УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД	302 830	1.29%
ЛУКОЙЛ ГАРАНТ - БЪЛГАРИЯ - ПРОФЕСИОНАЛЕН	50 000	0.21%
ДФ АВРОРА КЕПИТЪЛ - БАЛАНСИРАН	21 089	0.09%
ДФ ДСК ИМОТИ	9 440	0.04%
ДФ ЕКСПАТ НЮ ЮРЪП ПРОПЪРТИС	60 000	0.26%

ДФ ЕКСПАТ НЮ ЮРЪП СТОКС	14 000	0.06%
Общо	**9 096 155**	**39%**

Чуждестранни юридически лица	Брой акции	%
THE BANK OF NEW YORK MELLON-(BNY) OMNIBU	522 569	2.23%
UNICREDIT BANK AUSTRIA AG	261 500	1.12%
LANDSBANKI LUXEMBOURG S.A.	3 411 458	14.58%
WENLER INTERNATIONAL INC.	65 000	0.28%
ADVANSYS HOLDINGS S.A.	32 500	0.14%
POTEZA CLIENTS	2 520	0.01%
AB SEB BANKAS	2 270	0.01%
VANGUARD SA	81	0.00%
EFG EUROBANK CLIENTS ACC	8 000	0.03%
ALPHA TRADING LIMITED	64 000	0.27%
VITAL INVESTMENT INC	200 000	0.85%
DANUBE MEDCAPITAL LIMITED	193 000	0.82%
IMMOBIL 2000 LTD	193 000	0.82%
GOLDERSGREEN CAPITAL LIMITED	40 500	0.17%
Общо	**4 996 398**	**21%**

Информацията е актуална към 31.12.2009 г. по издадена от Централен депозитар книга на акционерите.

6.1.1 Премиен 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 формирани по решение на ОСА на акционерите от 24.04.2007 г. от печалбата на дружеството за 2006 г.

Финансов резултат в хил. лева	Разпределен дивидент в хил. лева	Формирани резерви в хил. лева
1 166	315	851

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

Финансов резултат за 2007 г. в хил. лева	Разпределен дивидент в хил. лева	Формирани резерви в хил. лева
13 884	9 417	4 467
Финансов резултат за 2005 г. в хил. лева	**Покриване на загуба от минали години в хил. лева**	**Формирани резерви в хил. лева**
494	10	484
Общо формиран резерв към 01.01.2009 в хил. лева	**Покриване на загуба от 2008 г. в хил. лева**	**Резерв след покриване на загуба в хил. лева**
5 802	-3 463	2 339

7 Други приходи

	2009	2008
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от префактурирани разходи-консумативи	103	164
Приходи от продажби на инвестиционни имоти	1027	0
Общо	**1130**	**164**

За съответния период на 2009 г. приходите на дружеството са от префактурирани консумативи.

8 Разходи за външни услуги

	2009	2008
	'000 лв.	'000 лв.
Нотариални такси	1	17
Наем на офис	6	6
Реклама и публикуване на съобщения	104	15
Застраховки на обекти	79	91
Охрана	44	24
Консултантски и юридически услуги	78	43
Възнаграждение на обслужващо сружество*	1883	1352
Посреднически услуги	0	927
Комисиони доверително управление на портфейл с УД БенчМарк Асет Менидмънт	0	16
Лизинг	7	5
Други	10	56
	2212	**2552**

*Сделки с обслужващо дружество в хил. Лева

обем на сделки	2009	2008
по договор с обслужващо дружество	1883	1352
по договор за наем на офис помещение	6	6
Салдо към 31.12.2009	**2009**	**2008**
по договор с обслужващо дружество	1086	306
по договор за наем на офис помещение	2	0

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

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

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

9 Персонал

9.1 Разходи за персонала

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Разходи за заплати	229	212
Разходи за социални осигуровки	27	27
Общо	**256**	**239**

9.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Задължения за заплати към персонала	5	3
Задължения за социални осигуровки	1	1
Общо	**6**	**4**

10 Търговски и данъчни задължения

Търговски задължения	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
БенчМарк Груп АД – по договор с обслужващо дружество	1086	306
БенчМарк Груп - по договор за наем на офис	2	
Лукс Инвест по СМР	1119	
Бороспорт - охрана	2	
Електроразпределителни дружества	0	4
Строй инжект АД	0	177
Хигия Булс	14	
Аванси на клиенти по предварителни договори	506	498
Задължения по лихви към банки	12	16
Други	71	284
Задължения по дивиденти	40	40
Общо	**2852**	**1325**

Данъчни задължения	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Задължения към бюджета по дакък при източника	34	42
Общо	**34**	**42**

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

10.1 Дългосрочни задължения

Дългосрочни задължения	2009 '000 лв.	2008 '000 лв.
Задължение към NBG Лондон	39 684	25 357
Задължение към ОББ АД	2 934	2 870

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

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

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

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

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

Дължимата лихва по договорите за заем е определена на:

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

Платени разходи по кредити	2009	2008
	'000 лв.	'000 лв.
Комисиони управление	0	0
Такса ангажимент	-37	0
Разходи за лихви	-107	-712
Разходи за лихви, капитализирани в стойността на инвестиционните имоти	-1327	0

Лихви в размер на 1 327 хил. лева за периода 01.01.2009 г.-31.12.2009 г. са капитализирани в разходите за придобиване на инвестиционните имоти по обекти съобразно изискванията на МСС 23 – Разходи по заеми съобразно влезлите в сила промени в стандарта, отнасящи се за периоди започващи на или след 01.01.2009 г.

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 84 хил.лева и текущата си част в размер на 15 хил.лева. Сума в размер на 15 хил.лева е призната в частта на финансовите разходи като текущ разход за 2009 г.

11 Други разходи

	2009	2008
	'000 лв.	'000 лв.
Такса КФН, БФБ и ЦД	-2	-3
Мести данъци и такса	-160	-181
Други	-6	-131
Общо	**-168**	**-315**

12 Други финансови приходи и разходи

	2009	2008
	'000 лв.	'000 лв.
Други финансови разходи	-58	-21
Приходи от преоценки на инвестиционни имоти	67	325
Разходи от преоценки на инвестиционни имоти	-65	-2252
Приходи от лихви по депозитни сметки	14	112
Други финансови приходи	-3	-3
Общо	**-45**	**-1839**

13 Доходи на акция и дивиденти

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

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

Определяне на нетната печалба за разпределение	2009	2008
Нетен резултат по Отчета за доходите	**-2268**	**-5939**
Корекции по чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ	**-2**	**1927**
- намаление с приходите от преоценка на недвижими имоти	**-67**	**-325**
- увеличен с разходите от преоценка на недвижими имоти	**65**	**2252**
- печалби от продажби на недвижими имоти	**0**	**0**
- разлика между продажната цена и историческа цена на недвижимите имоти	**0**	**0**
Нетна печалба, подлежаща на разпределение	**-2270**	**-4012**
Среднопретеглен брой акции	23395	23395
Основен доход на акция (лева за акция)	**-0.0970**	**-0.1715**
Нетна стойност на активите на една акция	**1.2305**	**1.3274**

14 Сделки със свързани лица

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

14.1 Сделки с ключов управленски персонал

	2009	2008
	'000 лв	'000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	86	89
- разходи за социални осигуровки	9	8
Общо	**95**	**97**

14.2 Салда към 31.12.2009 г.

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

15 Условни активи и условни пасиви

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

16 Събития, настъпили след датата на баланса

За периода след датата, към която е съставен финансовият отчет, до датата на изготвянето му не са настъпили важни и значими събития.

17 Политика на ръководството по отношение управление на риска

Дейността на Дружеството не създава предпоставки за излагането на валутен, кредитен и лихвен риск.

Д. Христакева
Главен счетоводител

BenchMark
Real Estate Investment Trust Plc.
"БенчМарк Фонд Имоти АДСИЦ
София

В. Генчев
Изпълнителен директор

22.02.2010 г.