

„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АД СИЦ
Финансов отчет
31 декември 2007 г.



INTERCAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

**ДО РЪКОВОДСТВОТО НА
“ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ
ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ
гр. София**

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на “ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ състоящ се от счетоводния баланс към 31 декември 2007 година и отчета за приходите и разходите, отчета за промените в собствения капитал, отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Нашата отговорност се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този финансов отчет, основаващо се на извършения от нас одит. Нашият одит беше проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Тези стандарти налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че ние да се убедим в разумна степен на сигурност доколко финансовият отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

База за становище

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени във финансовия отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия във финансовия отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска, одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансовия отчет от страна на предприятието, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на системата за вътрешен контрол на предприятието. Одитът също така включва оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне във финансовия отчет.

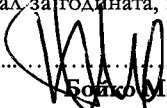
Считаме, че извършеният от нас одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното от нас одиторско мнение.

Одиторско мнение

В резултат на това удостоверяваме, че финансовия отчет представя достоверно във всички съществени аспекти имущественото и финансово състояние на дружеството към 31.12.2007 год., както и получения финансов резултат, промяната в паричните потоци и собствения капитал за годината, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане.

31 март 2008 год.

гр. София


.....
Бойко Маринов
дипломиран експерт-счетоводител
регистриран одитор

0169 **Бойко Маринов**
Регистриран одитор

«Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт» АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2007 г.

Съдържание

Одиторски доклад

Годишен доклад за дейността

Баланс

Отчет за доходите

Отчет за паричните потоци (пряк метод)

Отчет за промените в собствения капитал

Пояснения към финансовия отчет

Годишен доклад за дейността

I. Изложение на развитието на дейността и на състоянието на предприятието, както и на бъдещите перспективи:

1. Ликвидност:

а) тенденциите, обстоятелствата или рисковете

Ликвидността на Дружеството зависи до голяма степен от разпределението във времето на входящите и изходящите парични потоци. Входящите парични потоци за Дружеството може да са:

- от дейността. Това са основно авансови и окончателни плащания по договори за покупко-продажба на изградени от Дружеството имоти.
- от инвестиционна дейност. В случай на продажба на дълготраен актив.
- от финансови дейности. В случай на емитиране на ценни книжа (капитал или дълг) и на получаване на банкови заеми.

През изминалата 2007 година Дружеството за първи път отчете приходи от продажби на имоти, които то изгражда във ваканционен комплекс Марина Кейп от края на 2005 г. Общата стойност на продадените апартаменти в комплекса през 2007 г. е в размер на около 25 млн. лева и се отнася до продадена площ от 14.5 хил. квадратни метра. Причината за забавянето в отчитането на тези приходи от продажби (и респективно на разходите) е обстоятелството, че Дружеството отчита като приход цената на тези апартаменти, за които има получено разрешение за ползване и имотът е прехвърлен с нотариален акт и/или 100 процента от цената е била платена.

В допълнение към края на 2007 г. Дружеството е сключило предварителни договори за продажба апартаменти с площ около 8 300 кв.м. и на стойност приблизително 9.2 млн. лв., като за тях е получило авансови плащания на обща стойност 5 780 588 лв.

След двете разширения на ваканционния комплекс и реализираните до момента продажби на апартаменти, общата площ на имотите, които остават на разположение за продажба е 20 978 кв.м.

През 2007 г. пряката себестойност на продадените от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ апартаменти в Марина Кейп възлиза на общо 13 007 188.52 лева. Тази себестойност включва всички присъщи разходи за строителство на съответните апартаменти (включително инфраструктура и вертикална планировка вътре в комплекса Марина Кейп). След като се добавят разходите за комисионни и реклама общите разходи свързани с продадените апартаменти възлизат на 14 329 832.48 лева. Брутният резултат от тези продажби на апартаменти в Марина Кейп възлиза на 10 296 623.86 лева. От него следва да се приспадат дължимите премии за обслужващите дружества. След това приспадане нетният резултат от продажби в Марина Кейп възлиза на 8 237 299.09 лева, или 1.71 лева на акция.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2007 г.

През изминалата 2007 година Дружеството не е продавало дълготрайни активи. През 2008 година очакваме това да се запази. Дружеството няма намерение да продава поземлени имоти негова собственост. Очакваме да продължим да развиваме тези имоти като изграждаме ваканционни и други жилища и търговски площи върху тях и предлагаме тези изградени имоти за продажба.

През 2007 г. Дружеството отчете също други приходи на обща стойност 1 256 952.56 лева. Те произтичат основно от неустойка по предварителен договор в размер на 1 235 667.97 лева. Дружеството беше заплатило задатък за закупуването на поземлен имот в София. Продавачът не изпълни задълженията си по този предварителен договор и възстанови задатъка и заплати неустойка.

Важно събитие в дейността на Дружеството през 2007 г. беше откриването на 10 август 2007 г. на първата част от ваканционния комплекс Марина Кейп. Към момента на откриването всички сгради от Зони 1 и 2 бяха завършени и получиха разрешение за ползване. Беше изградена инфраструктурата в тази част от комплекса, бяха отворени басейна, два ресторанта, бар. Комплексът се стопанисва и управлява от Марина Кейп Мениджмънт ЕООД, което е 100% дъщерно дружество.

Към 20.12.2007 за всички апартаменти от Зона 3 също бяха получени удостоверения за въвеждане в експлоатация.

Изминалата 2007 година беше активна за Дружеството и от гледна точка на финансовата дейност. Дружеството успя да получи и ефективно да използва заемни ресурси под формата на три банкови кредита и една облигационна емисия.

Първият заем беше отпуснат от Банка Пиреос България АД през април 2007 г. – на стойност 5 милиона евро, срок – 16 месеца и лихвата - равна на едномесечния EURIBOR плюс надбавка от 3%. Вторият договорен и усвоен кредит през изминалата година (и по-конкретно август 2007) беше отпуснат от Инвестбанк АД – в размер на 3 милиона евро с годишна лихва в размер на тримесечен Софибор плюс надбавка 6 %. Крайният срок за издължаване на главницата по кредита е 26.07.2008 г. Погасяването на главницата по кредита се извършва еднократно в края на периода. В края на октомври 2007 година Дружеството подписа втори договор за банков кредит с Банка Пиреос България АД. Кредитът е с размер 4.5 милиона евро, срок 2 години, гратисен период за главницата от 12 месеца и лихва равна на едномесечния EURIBOR плюс надбавка от 3%. Средствата и от двата кредита се използват за финансиране построяването и довършителните работи в Зона 3 на Марина Кейп, както и за общата инфраструктура на комплекса.

През третото тримесечие на 2007 Дружеството реализира успешно първата си емисия корпоративни облигации. Това е важно събитие в развитието на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ, защото позволява на Дружеството да разнообрази източниците си на финансиране. Освен това, емисията облигации е качествено по-различна от досега използваните от дружеството банкови кредити. Емисията облигации е обезпечена само със застрахователна полица за финансов риск издадена от Евроинс АД. Застрахователите от своя страна издадоха полицата, без да изискват от нас предоставянето на каквото и да е обезпечение. Емисията в размер на 5 милиона евро, беше издадена на 14.08.2007 г. със срок 3 години и купон – 9%. Главницата се погасява в края на периода, а лихвите се изплащат на 6 месеца. Заедно с

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2007 г.

цената по застрахователната полица, общият разход за Дружеството възлиза на около 10.2% годишно. Меморандумът, а впоследствие и Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на ценните книжа от емисията предвиждат средствата от нея да се използват приоритетно за закупуване на поземлени имоти в София (идеален център, новия бизнес център или други райони).

Възможно е през 2008 г. Дружеството да продължи да търси и ползва банкови заеми за финансиране на проекта „Боровец“, както и за финансиране на нови проекти, в случай че Дружеството успее да открие рентабилни такива.

б) Дружеството не изпитва съществен недостиг на ликвидни средства;

2. Капиталови ресурси:

а) съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи към края на последния отчетен период;

Към 28.12.2007 г. Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ вече е получило удостоверения за въвеждане в експлоатация за всички апартаменти в Зони 1, 2 и 3 и поради тази причина няма съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи във връзка със сключените предварителни договори за продажба на имоти в тези зони, по които са получени авансови плащания и по които предстои предоставяне за окончателно ползване на имотите в определен срок.

Същевременно апартаментите от Зона 4, която е в процес на изграждане, все още не са обявени за продажба, така че Дружеството не е обвързано с конкретни задължения и срокове по извършване на капиталови разходи в тази част на ваканционния комплекс.

б) посочване на съществените тенденции, благоприятни или не, за капиталовите ресурси на дружеството;

Към момента не се наблюдават съществени тенденции или изменения във възможностите за осигуряване на капиталови ресурси за финансиране дейността на Дружеството.

в) посочване на очакваните съществени изменения на съотношението и относителната цена на тези ресурси;

- собствен капитал. Предвид настъпилата криза на финансовите пазари от края на 2007 г., която засегна и българския фондов пазар, очакванията са, че през 2008 г. компаниите трудно ще си набавят финансиране под формата на собствен капитал чрез емитиране на

акции. Това се отнася и за дружествата, които оперират в сектора на недвижимите имоти (като Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ), независимо, че цените на техните акции бяха най-слабо засегнати от борсовия срив.

- Дългови ценни книжа. За тях важат същите наблюдения както и за собствения капитал
- Банкови заеми. Вследствие на разразилата се ипотечна криза в САЩ и негативните последици, които бяха предизвикани от нея в световен мащаб, банките, опериращи в България намалиха ръста на кредитирането, като очакванията са, че тази тенденция ще се запази през цялата 2008 г. В допълнение кредитните институции заложиха по-високи изисквания към кредитополучателите, което в случая може да се окаже благоприятно обстоятелство за Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ и да улесни достъпа на Дружеството до заемен банков ресурс, поради факта, че компанията вече се е утвърдила като висококачествен клиент и изряден длъжник в банковите среди.

3. Резултати от дейността

а) необичайни или спорадични събития

През 2007 година за Дружеството не са настъпвали необичайни и спорадични събития, които да влияят на резултатите от дейността.

б) разкриване на промяна в отношението между приходите и разходите.

Основните разходи на Дружеството през 2007 г. са свързани с разходите за изграждане и въвеждане в експлоатация на комплекса Марина Кейп. През 2008 г. основна част от разходите на Дружеството ще бъдат реализирани във връзка със изграждането на Зона 4 в комплекса Марина Кейп, довършителните работи в Зона 3 и най-вероятно във връзка със старта на строителните дейности по проекта „Боровец”. Основните приходи на Дружеството през 2008 г. се очаква да дойдат от продажбата на построените имоти в Марина Кейп, които са на разположение за продажба.

През 2007 г. разходите за строителство отбелязаха съществен ръст най-вече поради поскъпване цената на труда, но също така и поради повишаване цените на голяма част от строителните материали. Очакванията са, че през 2008 г. разходите за строителство ще продължат да се покачват, което при забавяне в ръста на продажните цени, ще доведе до свиване на маржовете в строителния сектор. В резултат по-малките строителните предприемачи може да бъдат изтласкани от пазара, което ще позволи на утвърдени компании като Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ да запазят както пазарните си позиции, така и маржовете на печалба.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2007 г.

в) анализ на ефекта на инфлацията и променящите се цени върху приходите от основна дейност на дружеството за отчетния период.

През 2007 г. продажните цени за ваканционни имоти на първа линия от морето се повишиха и остават високи до момента. Очакванията на Дружеството са, че цените ще останат поне на сегашните нива до края на третото тримесечие на 2008. След това е възможно ефектът от ипотечната криза да достигне и до страните, от където идват основните купувачи в комплекса до момента и това да доведе до леко спадане на продажните цени или до забавяне на темпа на продажбите. Като цяло обаче Дружеството прави задълбочен анализ при избора си на проекти, като се стреми да подбира такива, при които може да се постигне възможно най-ниска себестойност на строителството (в т.ч. покупна стойност на земята и разходи за строителна дейност) и максимално висока продажна цена, което да гарантира сравнително висока възвръщаемост от реализацията на проекта.

II. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

В края на януари 2008 година Дружеството погаси предсрочно остатъка от банковия си кредит към Стопанска и Инвестиционна Банка АД. Според договорения погасителен план Дружеството трябваше да направи две равни вноски през януари и февруари. Благодарение на подобрения паричен поток от продажби на апартаменти в Марина Кейп Дружеството успя да погаси и двете оставащи вноски през януари 2008. Това позволи да бъдат освободени от тежести около 18,000 кв. м. площи в Зона 3 от Марина Кейп, което от своя страна улесни и ускори прехвърлянето на вече продадените апартаменти в тези зони.

На 20.02.2008 г. стартира вторичната търговия с облигациите на Дружеството, които бяха издадени през август 2007 г.

III. Важни научни изследвания и разработки

Няма важни научни изследвания и разработки

IV. Предвиждано развитие на дружеството

Информацията относно предвижданото развитие на Дружеството през 2008 година може да бъде намерена в Актуализацията на регистрационния документ, която е част от годишния отчет на Дружеството за 2007 година.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2007 г.

Баланс/Актив

	Поясне ние	2007 ’000 лв	2006 ’000 лв
Активи			
Нетекущи активи			
Нематериални активи	5	3	
Материални активи	6	6405	8749
Инвестиции в дъщерни дружества	7	15	5
		6423	8754
Текущи активи			
Продукция	8	1045	
Незавършено производство	8	42946	16986
Вземания	9.1	2662	1990
Данъци за възстановяване (ДДС)	9.2	2252	601
Други текущи активи		217	70
Парични средства и еквиваленти	10	11447	2740
		60569	22387
Общо активи		66992	31141

Баланс/Пасив

	Поясне ние	2007 ’000 лв	2006 ’000 лв
Собствен капитал			
Акционерен капитал		4824	4824
Премии от емисия		5464	5570
Резерв от последваща оценка активи		486	3828
Текуща печалба / загуба		7237	(106)
Нетекущи пасиви	12	14618	9584
Задължения към финансови предприятия	12.1.	4839	9584
Задължения по облигационни заеми	12.2.	9779	
Текущи пасиви	13	34363	7441
Задължения към финансови предприятия	12.1.	14698	
Задължения към доставчици и клиенти	13	17309	7424
Задължения към персонала и осигурителни институции	15	19	16
Други задължения	14	2337	1
Общо пасиви		66992	31141

Изготвил:

/Дафин Средков/

Изпълнителен директор:

/Росица Димитрова/

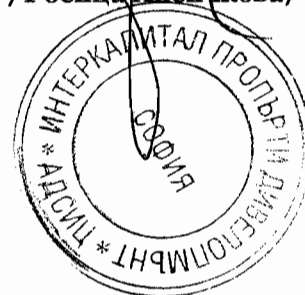
Дата: 28 март 2008

Заверил:

/Бойко Маринов/

Бойко
Маринов

0169
Регистриран одитор



„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2007 г.

Отчет за приходите и разходите

	Пояснение	2007 '000 ЛВ	2006 '000 ЛВ
Приходи от продажби	17	25118	5
Разходи за материали	16.2.	6375	1307
Разходи за външни услуги	16.1.	37390	14712
Разходи за амортизации		14	8
Разходи за възнаграждения		87	115
Разходи за осигуровки		12	10
Разходи за обезценка		276	
Други разходи		68	61
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство		(27006)	(16634)
Резултат от оперативна дейност		7902	426
Приходи от лихви	18	4	8
Разходи за лихви	18	(1598)	(451)
Други финансови приходи/(разходи), нетно	18	929	(89)
Резултат от финансова дейност		(665)	(532)
Резултат за периода преди данъци		7237	(106)
Разходи за данъци, нетно		0	
Нетен резултат за периода		7237	(106)

Доход на акция

Изготвил:

/Дафни Средков/

Изпълнителен
директор:

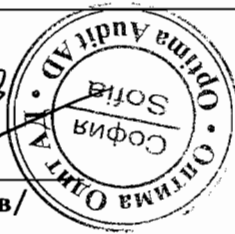
/Росана Ансичкова/

Дата: 28 март 2008

Заверил:

/Бойко Маринов/

0169 Бойко
Маринов
Регистриран аудитор



„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2007 г.

Отчет за паричните потоци

	2007	2006
	'000 ЛВ	'000 ЛВ
Оперативна дейност		
Постъпления от търговски контрагенти	34193	9318
Плащания към търговски контрагенти	(42687)	(21984)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(106)	(114)
Получени лихви, дивиденди, комисионни		
Плащания за данъци		
Други парични потоци	196	1099
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(8404)	(11681)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на материални активи	(1281)	(2526)
Други парични потоци от инвестиционни дейност	(10)	(5)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(1291)	(2531)
Финансова дейност		
Получени банкови заеми	31360	9581
Плащания по банкови заеми	(11627)	
Плащания по финансов лизинг		
Постъпления от емитиране на акции		7790
Получени лихви	3	12
Плащания на лихви	(1306)	(436)
Плащания на дивиденди		
Други парични потоци от финансова дейност	(28)	(87)
Нетен паричен поток от финансова дейност	18402	16860
Печалба/(загуба) от валутна преоценка на парични средства		
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства	8707	2648
Парични средства и еквиваленти в началото на периода	2740	92
Парични средства и еквиваленти в края на периода	11447	2740

Изготвил:

/Дафин Средков

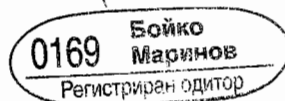
Изпълнителен директор:

/Росина Аврамова/

Дата: 28 март 2008

Заверил:

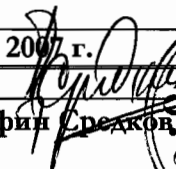
/Бойко Маринов/



„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2007 г.

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв	Основен капитал	Резерв от последваща оценка на финансови активи	Други резерви	Неразпределена печалба / (Натрупа на загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2006 г.	2502	3828	2		6332
Увеличение на капитала	2322		5568		7890
Разпределение на печалбата					
Печалба за годината до 31 декември 2006 г.				(106)	(106)
Дивиденди					
Салдо към 31 декември 2006 г.	4824	3828	5570	(106)	14116
Намаление на преоценъчен резерв		(3828)			(3828)
Увеличение преоценъчен резерв		486			486
Разпределение на печалбата			(106)	106	
Печалба за годината до 31 декември 2007 г.				7237	7237
Дивиденди					
Салдо към 31 декември 2007 г.		486	5464	7237	18011

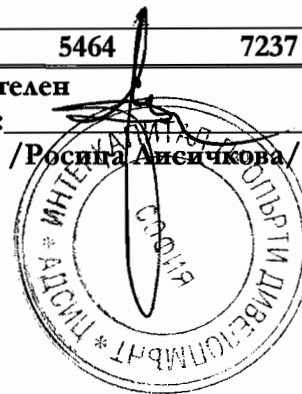
Изготвил: 
 /Дарфин Среджков/

Изпълнителен директор: 
 /Росина Анещкова/

Дата: 28 март 2008

Заверил: 
 /Бойко Маринов/

0169 **Бойко Маринов**
 Регистриран одитор



Пояснения към финансовия отчет

1 Обща информация

Дружеството „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е регистрирано съгласно ЗДСИЦ за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; „секюритизация на недвижими имоти“ означава, че дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество и е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд, по фирмено дело № 3624/2005г., партида № 92329, том 1204, рег. I, стр.: 23. Кодът по БУЛСТАТ е 131397743. Седалището и адресът на управление на Дружеството е – София, ул. Аксаков № 7а. Акциите на Дружеството са регистрирани на Софийска фондова борса.

Дружеството се управлява от съвет на директорите. Членовете на съвета на директорите са: Росица Лисичкова, Никола Станчоф, Величко Клингов, Татяна Пелитева и Красимир Илиев.

Директор за връзки с инвеститорите е: Милен Божилов.

Обслужващи дружества, съгласно изискванията на ЗДСИЦ са: Оптима Одит АД, Проект Консулт ЕООД, Доби 02 ЕООД, ИКМ АД.

2 Основа за изготвяне на финансовите отчети

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети (МСФО), разработени и публикувани от Комитета по Международни счетоводни стандарти (КМСС) и приети от ЕС.

Финансовият отчет към 31 декември 2007 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2006 г.) е одобрен и приет от Съвета на Директорите на 24 март 2008 г. **2.3.**

Финансовият отчет е изготвен в съответствие с принципа за действащо предприятие, който предполага, че дружеството ще продължи дейността си в обозримо бъдеще. Бъдещата дейност на дружеството зависи от бизнес средата, както и от обезпечаването на финансиране от страна на настоящите и бъдещи собственици и инвеститори. Ако стопанските рискове бъдат подценени и дейността на дружеството бъде затруднена или прекратена, а съответните активи продадени, следва да бъдат извършени корекции, за да се намали балансовата сума на активите до тяхната ликвидационна стойност, да се начислят евентуални бъдещи задължения, и да се извърши прекласификация на дълготрайните активи и дългосрочните пасиви като краткотрайни такива. Като се има предвид оценката на очакваните бъдещи парични потоци, Съветът на директорите на дружеството счита, че е подходящо финансовият отчет да бъде изготвен на база на принципа за действащо предприятие.

3 Промени в счетоводната политика

3.1 Общи положения

Дружеството е приело да прилага за първи път МСФО 7 Финансови инструменти. ИКПА прилага МСФО от учредяването си през 2005 г., последователно и през следващите отчетни периоди. Т.е. сравнителната информация за 2006 г., представена в този финансов отчет следователно не се различава от тази, публикувана във финансовия отчет към 31 декември 2006 г.

Други стандарти или разяснения, валидни за отчети, изготвени съобразно изискванията на МСФО, не са влезли в сила през текущата финансова година.

3.2 Промени в МСС 1 Представяне на финансовите отчети

В съответствие с промените в МСС 1 Дружеството сега оповестява основните цели на мениджмънта, политиките и процедурите за управление на капитала във всеки годишен финансов отчет. Необходимите оповестявания във връзка с тази промяна в МСС 1 са направени в Пояснение 22.

3.3 Прилагане на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване

Прилагането на МСФО 7 Финансови инструменти: Оповестяване е задължително за отчетни периоди, започващи от 1 януари 2007 г. или от по-късна дата. Новият стандарт замества и променя изискванията за оповестяване според МСС 32 Финансови инструменти: Представяне и оповестяване и е приложен ретроспективно от Дружеството във финансовите отчети. Всички оповестявания, свързани с финансови инструменти, включително сравнителната информация, са актуализирани и отразяват новите изисквания. По-специално финансовите отчети на Дружеството включват следната информация:

- Анализ на чувствителността, отразяващ излагането на пазарен риск на финансовите инструменти на Дружеството, и
- Анализ на падежите за активите и пасивите, като и двата анализа се изготвят към датата на баланса.

3.4 Стандарти и разяснения, които не се прилагат от Дружеството

Следните нови стандарти и разяснения, които предстои да станат задължителни, не са приложени във финансовите отчети на Дружеството за 2007 г.

Стандарт или разяснение	В сила за отчетни периоди започващи на или след
МСФО 8 Оперативни сегменти	1 януари 2009 г.
МСС 23 Разходи по заеми (променен 2007)	1 януари 2009 г.
КРМСФО 11 МСФО 2 Транзакции с групови и собствени акции	1 март 2007 г.
КРМСФО 12 Споразумение за концесионна услуга	1 януари 2008 г.
КРМСФО 13 Програми лоялни клиенти	1 юли 2008 г.
КРМСФО 14 МСС 19 Таван на активите за дефинирани доходи, минимални изисквания за финансиране и тяхното взаимодействие	1 януари 2008 г.

Базирайки се на прилаганите счетоводни политики, ръководството на Дружеството не очаква значително отражение върху финансовите отчети на Дружеството след влизането в сила на разясненията.

Дружеството не възнамерява да прилага тези промени от по – ранна дата.

4 Счетоводна политика

4.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципа за действащо дружество.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2 Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв). Това е функционалната валута и валутата на представяне 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 доходите.

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.

4.3 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. Приходите се признават в момента на тяхното реализиране, а разходите се начисляват при спазване на принципа на съпоставимост с реализирания приход.

При продажба на стоки, готова продукция приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките, готовата продукция са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките, готовата продукция 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;
- наличие на завършен етап от строителството (договорен с клиента), както и получаване на съответно удостоверение за ползване;

Като обобщение можем да кажем, че основния принцип залегнал в счетоводната политика на дружеството е съпоставимостта на приходите с разходите. Т.е. едва след окончателната доставка на стоката, готовата продукция и извършване на всички разходи за окомплектоването им, приходите ще бъдат признати.

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 доходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Получените дивиденди, с изключение

на тези от инвестиции в асоциирани дружества, се признават в момента на тяхното разпределение.

Приходите и разходите от операции с чуждестранна валута се признават текущо при извършването на сделките и реализирането на курсовите разлики от тях.

Приходите от такси и комисионни са във връзка с обичайната дейност на дружеството.

Приходите от лихви се признават на пропорционална времева база, с използване метода на ефективната лихва.

Когато едно вземане е съмнително, дружеството намалява балансовата му стойност до неговата възстановима сума – предполагаемия бъдещ паричен поток, дисконтиран с първоначалния ефективен лихвен процент на инструмента – и подължава да разгъва дисконта като приходи от лихви.

4.4 Нематериални нетекущи активи

Нематериалните нетекущи активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнескомбинация, себестойността му е равна на справедливата му стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва въз основа на препоръчителния подход, т.е. цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. В тези случаи разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- софтуер 4 години
- други 6,67 години

Избраният праг на същественост за нематериалните нетекущи активи на Дружеството е в размер на 500 лв.

Търговските марки и лицензи се показват по историческа цена. Те имат ограничен полезен живот и се отнасят по себестойност, намалена с натрупаната амортизация.

4.5 Нетекущи материални активи

Нетекущите материални активи се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване се извършва въз основа на препоръчителния подход, т.е. цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството 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.

Дружеството е възприело алтернативния подход за последваща оценка на земя и сгради и препоръчителния за всички останали нетекущи материални активи.

Увеличенията на стойността, въз основа на преоценка на земята, се отчитат в увеличение на резервите. Намаления, които са до размера на предишни увеличения за същия актив ще се отчитат като намаление на същия резерв. По-нататъшни намаления в стойността на актива се отчитат в намаление на допълнителните резерви (ако има такива) или като текущ разход.

Преоценъчния резерв се признава като неразпределена печалба след извеждането от употреба на съответния актив.

Резултата от извеждането на нетекущи активи се определят като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се отчитат във финансовия резултат за периода.

Когато балансовата стойност на даден нетекущ актив е по-висока от възстановимата стойност, този актив се обезценява до неговата възстановима стойност.

Нетекущите 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 нетекущи активи се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- Транспортни средства 4 години
- Стопански инвентар 6,67 години
- Компютри 2 години

Избраният праг на същественост за материалните нетекущи активи на Дружеството е в размер на 500 лв.

4.6 Обезценка на активите на Дружеството

При изчисляване на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индигират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

Когато възстановимата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, е по-ниска от съответната балансова стойност, последната следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, са пряко свързани с последния одобрен прогнозен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост, за да бъде изключено влиянието на бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активите. Дисконтовите фактори се определят по отделно за всяка една единица, генерираща парични потоци, и отразяват рисковия профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, 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. Призната в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

4.7 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:

- 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 стойност. Справедливата стойност 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 доходите 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 доходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ не отчита през 2007 година построените апартаменти в обект „Марина Кейп” поради незавършеност на обекта. Очакванията предвиждат това да се случи за нереализираните апартаменти през 2008 и следващи години.

4.8 Финансови активи

Финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, включват следните категории финансови инструменти:

- заеми и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в Отчета за доходите или директно в собствения капитал на Дружеството.

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

При първоначално признаване на финансов актив Дружеството го оценява по справедливата стойност. Разходите по сделката, които могат да бъдат отнесени директно към придобиването или издаването на финансовия актив, се отнасят към стойността на финансовия актив или пасив, с изключение на финансовите активи или пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

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.

Заеми и вземания са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Заемите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност като се използва методът на ефективната лихва, намалена с размера на обезценката. Всяка промяна в стойността им се отразява в Отчета за доходите за текущия период. По-голямата част от търговските и други вземания на Дружеството спадат към тази категория финансови инструменти. Дисконтиране не се извършва, когато ефектът от него е незначителен. Съгласно изискванията на ЗДСИЦ, ИКПА АДСИЦ не може да предоставя заеми.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на баланса или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът

на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Дружеството няма такива вземания (с просрочия и т.н.).

Инвестициите по справедлива стойност в печалбата или загубите се отчитат по цена на придобиване, включваща разходите по осъществяване на сделката.

4.9 Материални запаси, незавършено производство

Дружеството извършва дейността си, единствено чрез възлагане на различните видове дейности на конкретни изпълнители. Т.е., дружеството не разполага със собствен персонал и възлага всички работи на външни фирми. Себестойността на незавършеното производство се състои от разходите за проектиране, строително-монтажни работи, реклама, строителен надзор, такси и други. **В себестойността на готовата продукция (недвижими имоти – апартаменти, търговски обекти и т.н.) ще се включи като елемент и част от стойността на земята, която съответства на обезценката ѝ, в следствие ограничените права за разпореждане. Земята ще бъде оценявана (според изискванията и на българската законова уредба) поне веднъж годишно от независим лицензиран оценител.** Себестойността на готовата продукция включва и разходите по заеми, привлечени за изграждането на конкретен обект. Преките разходи се натрупват в момента на тяхното извършване по партии за конкретните обекти, а непреките се разпределят пропорционално на извършените за обекта преки разходи. Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена в обичайния ход на бизнеса, намалена с приложимите променливи разходи по продажбата. Себестойността на запасите включва трансфера от собствения капитал на печалбите/загубите от признати (квалифицирани) хеджинги на парични потоци, свързани с покупката на материални запаси.

Материалните запаси включват материали и готова продукция. В себестойността на материалните запаси се включват разходите по закупуването и други преки разходи, свързани с доставката им. Финансовите разходи не се включват в стойността на материалните запаси. Към края на всеки отчетен период материалните запаси се оценяват по по-ниската от себестойността им и тяхната нетна реализуема стойност. Сумата на всяка обезценка на материалните запаси до нетната им реализуема стойност се признава като разход за периода на обезценката.

Нетната реализуема стойност представлява очакваната продажна цена на материалните запаси, намалена с очакваните разходи по продажбата. В случай че материалните запаси са били вече обезценени до нетната им реализуема стойност и в последващ отчетен период се окаже, че условията довели до обезценката не са вече налице, то се възприема новата им нетна реализуема стойност. Сумата на възстановяването може да бъде само до размера на балансовата стойност на материалните запаси преди обезценката. Сумата на обратно възстановяване на стойността на материалните запаси се отчита като намаление на разходите за материали за периода, в който възниква възстановяването.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2007 г.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода средно претеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

4.10 Данъци върху дохода

Текущите данъчни активи и/или пасиви представляват тези задължения или вземания от бюджета, които се отнасят за текущия период и които не са платени към датата на баланса. Съгласно ЗКПО и ЗДСИЦ, резултата от дейността на ИКПД АДСИЦ не подлежи на облагане с корпоративен данък.

4.11 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.

4.12 Отписване на активи, нетекущи активи, класифицирани като държани за продажба

Печалбата или загубата от отписване на даден актив се определя като разлика между постъпленията и балансовата стойност на актива и се отразява в Отчета за доходите. Печалбите или загубите в резултат на продажба на нетекущи активи се отразяват в Отчета за доходите като „други доходи” или „други разходи”.

4.13 Собствен капитал и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Финансовият резултат включва текущия финансов резултат от Отчета за доходите и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали периоди.

Дружеството може да издава само безналични акции, регистрирани по сметки в ЦД. Акции на дружеството могат да се записват само срещу парични вноски и след изплащането на пълната им емисионна стойност, освен в случаите на превръщането в акции на облигации, издадени като конвертируеми. Обикновените акции се класифицират като собствен капитал.

Допълнителните разходи, присъщи на емитирането на нови акции или опции, са показани в собствения капитал като намаление на постъпленията, нетно от данъци.

Допълнителните разходи, пряко свързани с емитирането на нови акции се включват в цената на придобиването като част от възнаграждението при покупката.

Дружеството не може да издава акции, които дават право на повече от един глас или допълнителен ликвидационен дял.

Дружеството може да издава различни класове акции. Акциите от един клас предоставят равни права на акционерите.

Дружеството може да издава следните класове акции:

клас А – обикновени поименни акции с право на глас и

клас Б – привилегирани акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент и без право на глас.

Разликата между номиналната стойност на емитираните акции и емисионната стойност се отнася в допълнителни резерви и представлява елемент от собствения капитал на дружеството.

4.14 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.

Краткосрочните доходи на служителите, включително и полагаемите се отпуски, са включени в текущи пенсионни и други задължения към персонала по недисконтирана стойност, която Дружеството очаква да изплати в резултат на тяхното неизползване.

4.15 Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват банкови и облигационни заеми, 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 доходите.

Банковите заеми 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 доходите на принципа на начислението, при използване на метода на ефективния лихвен процент 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.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2007 г.

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.

4.16 Условни активи и условни пасиви

Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

5 Нематериални дълготрайни активи

Нематериалните активи на Дружеството включват придобити софтуерни лицензи. Балансовата им стойност за текущия отчетен период може да бъде представена по следния начин:

	Софтуер	Други	Общо
	‘000 лв	‘000 лв	‘000 лв
Балансова стойност към 1 януари 2006 г.			
Отчетна стойност	2		2
Натрупана амортизация и обезценка			
Балансова стойност към 31 декември 2006 г.	2		2
Отчетна стойност	5		5
Натрупана амортизация и обезценка	2		2
Балансова стойност към 31 декември 2007 г.	3		3

	Софтуер	Други	Общо
	‘000 лв	‘000 лв	‘000 лв
Балансова стойност към 1 януари 2006 г.			
Новопридобити активи	2		2
– отделно придобити/ вътрешно разработени			
Отписани активи			
Амортизация			
Възстановяване на загуба от обезценка			
Нетни разлики от промяна на валутните курсове			
Балансова стойност към 31 декември 2006 г.	2		2

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2007 г.

Новопридобити активи	3	3
– отделно придобити/ вътрешно разработени		
– чрез бизнес комбинация		
Активи, класифицирани като държани за продажба и други отписани активи		
Амортизация	2	2
Загуби от обезценка		
Нетни разлики от промяна на валутните курсове		
Балансова стойност към 31 декември 2007 г.	3	3

6 Материални активи

Балансовата стойност на нетекущите материални активи, представени във финансовия отчет към 31 декември 2007 г., е изчислена както следва:

	Земя	Транспортни средства	Компютърно оборудване	Други	Общо
	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв	'000 лв
Балансова стойност 1 януари 2006 г.	6224	4	3		6231
Новопридобити активи	2505		18	1	2524
Отписани активи отчетна стойност					
Отписани активи амортизация					
Амортизация за периода		1	7		8
Възстановяване на загуба от обезценка					
Балансова стойност 31 декември 2006 г.	8729	5	28	1	8763
Новопридобити активи	1277		11		1288
Отписани активи отчетна стойност					
Отписани активи амортизация					
Амортизация за периода		1	12		13
Преоценка – увеличение	486				486
Преоценка - намаление	(4103)				(4103)
Балансова стойност 31 декември 2007 г.	6389	2	13	1	6405

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2007 г.

Предоставени обезпечения върху притежавани от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ недвижими имоти по кредити предоставени на дружеството

Към „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД

1. Договор за кредит № 342/2007, сключен на 23.04.2007 г. за отпускане на банков кредит в размер на **5 000 000 EUR** (пет милиона евро) за довършване на строителството на комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп”, находящ се в с. Ахелой, община Поморие, област Бургас.

Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 25.04.2007 г. - № 196, том IV, рег. № 1438, дело № 771/2007 на нотариус Христо Ройдев, за обезпечение на задълженията по банков кредит № 342/2007 от 23.04.2007 г.

(37 – тридесет и седем апартамента с обща застроена площ – 2974 (две хиляди деветстотин седемдесет и четири) квадратни метра.

Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 18.05.2007 г. - № 177, том V, рег. № 1754, дело № 948/2007 на нотариус Христо Ройдев, за обезпечение на задълженията по банков кредит № 342/2007 от 23.04.2007 г. – 40 (четиридесет) апартамента с обща застроена площ – 3420 (три хиляди четиристотин и двадесет) квадратни метра.

2. Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г. за отпускане на банков кредит в размер на **4 500 000 EUR** (четири милиона и петстотин хиляди евро) за довършване на строителството на комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп”, находящ се в с.Ахелой, община Поморие, област Бургас.

Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 08.11.2007 г. - № 112, том XII, рег. № 3901, дело № 2217/2007 на нотариус Христо Ройдев, за обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007 от 19.10.2007г. – 78 (седемдесет и осем) апартамента с обща застроена площ – 7099 (седем хиляди деветдесет и девет) квадратни метра.

Към „СТОПАНСКА И ИНВЕСТИЦИОННА БАНКА” АД

1. Договор за кредит № 804/15.02.2006 г., изменен с Анекс № 1 от 04.04.2006 г., Анекс № 2 от 05.05.2006 г., Анекс № 3 от 12.04.2007 г. за отпускане на банков кредит в размер на **4 900 000 EUR** (четири милиона и деветстотин хиляди евро) за строителство на комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп”, находящ се в с. Ахелой, община Поморие, област Бургас.

Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 19.04.2007 г. - №158, том IV, рег. № 1354, дело № 734/2007 на нотариус Христо Ройдев, за обезпечение на

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2007 г.

задълженията по банков кредит № 804/15.02.2006 г. – 4 (четири апартамента) с обща застроена площ от 361 (триста шестдесет и един) квадратни метра.

и правото на строеж върху следните сектори: сектор 18, сектор 19, сектор 20, сектор 21, банков офис с обща площ: 3216,94 (три хиляди двеста и шестнадесет 0.94) квадратни метра.

В периода от 01 януари 2008 г. до 31 март 2008 г. е извършено заличаване и на ипотеката учредения върху горепосочените апартаменти и сектори.

Към „ИНВЕСТБАНК” АД

1. Договор за кредит в лева № 5/2007 – А, сключен на 03.08.2007 г. за отпускане на банков кредит в размер на **3 000 000 лева** (три милиона лева) за довършване на строителството на комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп”, находящ се в с. Ахелой, община Поморие, област Бургас.

Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 19.04.2007 г. - №158, том IV, рег. № 1354, дело № 734/2007 на нотариус Христо Ройдев, за обезпечение на задълженията по банков кредит кредит в лева № 5/2007 – А, сключен на 03.08.2007 г. – 15 (петнадесет) апартамента с обща застроена площ 1452 (хиляда четиристотин петдесет и два) квадратни метра.-

Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека на нотариус Борис Механджийски за обезпечение на задълженията по банков кредит в лева № 5/2007 – А, сключен на 03.08.2007 г.

ПОЗЕМЛЕН ИМОТ с идентификатор **65231.918.189**, находящ се в к.к. Боровец, община Самоков, Софийска област с площ от **6 600** /шест хиляди и шестстотин/ квадратни метра.

7 Инвестиции в дъщерни дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2007 ‘000 лв	участие %	2006 ‘000 лв	участие %
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	5	100%	5	100%
Марина Кейп Турс ЕООД	10	100%		

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2007 г.

Дружествата са регистрирани в РБългария и са отразени във финансовия отчет на Дружеството по метода на себестойността.

Финансовата информация за дъщерното предприятие МКМ може да бъде представена както следва:

	2007 '000 ЛВ	2006 '000 ЛВ
Активи	1240	5
Пасиви	686	5
Приходи	767	
Загуба	(314)	

Финансовата информация за дъщерното предприятие МКТ може да бъде представена както следва:

	2007 '000 ЛВ	2006 '000 ЛВ
Активи	23	
Пасиви	13	
Приходи		
Загуба	(19)	

8 Продукция. Незавършено производство

	2007 '000 ЛВ	2006 '000 ЛВ
Продукция	1045	
Незавършено производство	42946	16986

Към края на годината, след получаване на съответните документи от строителен надзор, както и след представяне на пълната окомплектовка на строителна и надзорна документация в община Поморие, дружеството е получило удостоверение за ползване на трафопост, който съгласно сключен договор с EVN трябва да бъде прехвърлен срещу такса за присъединяване. Все още незавършеното строителство е в сериозни обеми и обекта не е приключен във вида, в който е договорен с клиентите, което дава основание на дружеството да остави натрупаните разходи като незавършено производство. Анализът и сключените договори дават основание на дружеството да очаква приключване на проекта до края на първото шестмесечие на 2008 година.

9 Вземания

	2007	2006
--	------	------

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2007 г.

	‘000 ЛВ	‘000 ЛВ
Вземания от доставчици	742	1949
Вземания от клиенти	1370	41
Други вземания	217	70

9.1 Вземания от доставчици

Най-значимите вземания от доставчици към 31 декември 2006 г. и 31 декември 2007 г. са както следва:

	2007 ‘000 ЛВ	2006 ‘000 ЛВ
НИКМАР-61 ООД	200	224
КОМПАС ЕР ЕООД	0	1076
ВОДОКАНАЛСТРОЙ ООД	87	0

Другите вземания представляват вземания от клиенти по неизплатени, останали дължими към ИКПА вноски по прехвърлени апартаменти от комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина кейп”.

Балансовата стойност на търговските вземания се счита за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Дружеството има вземания от клиенти, които са с текущ характер и срок на изискуемост в рамките на 30 до 60 дни. Средния размер на вземането от клиент е 50 хил. лева.

Всички търговски вземания на Дружеството са проверени за индикации за обезценка. Дружеството няма очаквания дължимите от клиенти средства да не бъдат платени съгласно предварително сключените договори.

Всички търговски вземания са обект на кредитен риск. Ръководството на Дружеството не идентифицира специфичен кредитен риск, тъй като търговските вземания се състоят от голям брой отделни клиенти.

9.2. Данъци за възстановяване – Данъците за възстановяване представляват ДДС и произтича от изпреварващия темп на строителство и вложения в комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина кейп” в сравнение с темпа на прехвърляне на продадените апартаменти. Очакването за възстановяване на данъка в размер на 2252 хил. лева е да стане в рамките на първите 4 месеца от 2008 година.

10 Парични средства и еквиваленти

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2007 г.

Паричните средства включват следните компоненти:

	2007 ‘000 лв	2006 ‘000 лв
Парични средства в брой и в банки	4598	2431
Блокирани парични средства	6849	309

Паричните средства са на дружеството се съхраняват в банката депозитар – Уникредит Булбанк АД – клон Иван Вазов. Поради спецификата на продажбите и клиентската структура, основна част от средствата са във валута (евро).

6831 хил. лева от блокираните парични средства представляват депозит/гаранция по сключен предварителен договор за покупка на недвижим имот в гр. София

В следващата таблица е показана структурата на паричните средства в лева и валута.

	2007 ‘000 лв	2006 ‘000 лв
Разплащателна сметка в лева	214	269
Разплащателна сметка във валута	3970	2108

11 Собствен капитал

11.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 4823627 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 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.

	2007 Бр.	2006 Бр.
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	4823627	4823627
- издадени през годината		
Акции издадени и напълно платени към 31 декември	4823627	4823627

Списъкът на акционери с участие над 5% от капитала на Дружеството е представен както следва:

	2007 Брой акции	2007 %	2006 Брой акции	2006 %
--	--------------------	-----------	--------------------	-----------

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2007 г.

Навер Инвестмънт Инк	551228	11,42%
Ланге Инвестмънт	313977	6,5%
Ландсбанки	307968	6,4%
Банк ъф Ню Йорк	303083	6,3%

12 Нетекущи активи

12.1. Задължения към финансови предприятия

	2007 ‘000 лв	2006 ‘000 лв
Банкови заеми	19537	9584
В т.ч. дългосрочни задължения	4839	9584
В т.ч. краткосрочни (със срок до 1 година) задължения	14698	

В следващата таблица са отразени основните детайли на ползваните от дружеството кредити:

Име на кредитора	Лихвен процент	Падеж	Валута, в която се извършват плащанията
СИБАНК АД	8%	30.03.2008	Евро
ПИРЕОСБАНК АД	7,17%	30.08.2008	Евро
ПИРЕОСБАНК АД	Юрибор плюс 3%	19.10.2009	Евро
ИНВЕСТБАНК АД	Софибор плюс 6 пункта	30.09.2008	Лева

12.2. През 2007 година дружеството емитира **емисия облигации**, обезпечена само със застрахователна полица за финансов риск, издадена от Евроинс АД. Моморандумът за пласиране на емисията предвижда средствата да се използват приоритетно за закупуване на поземлени имоти в София. Емисията е издадена на 14 август 2007 година. Срокът е 3 години. Размерът е 5 милиона евро (9779 хил. лева). Главницата се погасява в края на периода, а лихвите се изплащат на 6 месеца. Купонът по емисията е 9%. Заедно с цената по застрахователната полица, общият разход на дружеството възлиза на около 10,2% годишно.

13 Задължения

	2007 ‘000 лв	2006 ‘000 лв
Текущи задължения от оперативна дейност	2356	17

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2007 г.

Търговски задължения 17309 7424

Задълженията са възникнали във връзка със сключени договори за строителство на обект от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина кейп”, издължаването на сумата ще започне в началото на 2008 година, като се очаква анализ на извършените СМР, както и удостоверяване наличие или не на дефекти, в резултат на конструктивни или технологични грешки.

Освен задълженията към строителната компания, дружеството има задължение към клиенти за получени аванси, за които предстои предаване на готови апартаменти съгласно конкретните договорени срокове.

	2007 ‘000 лв	2006 ‘000 лв
Задължение към клиенти	10083	7091
Задължения към доставчици		
- МИДИЯ ГРУП АД	6587	0
- БТК АД	423	0

Задълженията са възникнали във връзка със сключени договори за строителство на обект от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина кейп”, издължаването на сумата ще започне в началото на 2008 година, като се очаква анализ на извършените СМР, както и удостоверяване наличие или не на дефекти, в резултат на конструктивни или технологични грешки.

14 Други задължения

	2007 ‘000 лв	2006 ‘000 лв
Задължения по сключен договор с ИКМаркетс	1495	1

Задължението е във връзка със сключен договор за изготвяне на мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и ограниченията в инвестиционната дейност, консултиране при изготвянето на проспекти за публично предлагане на ценни книжа и съвети и съдействие при организацията и реализирането на публични емисии ценни книжа и др.

15 Персонал

15.1 Разходи за персонала

Разходите включват:

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	2007	2006
--	------	------

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2007 г.

	‘000 ЛВ	‘000 ЛВ
Разходи за заплати	87	115
Разходи за социални осигуровки	12	10
Разходи за персонала		

15.2 Задължения към персонала и осигурителни институции

	2007 ‘000 ЛВ	2006 ‘000 ЛВ
Задължения за възнаграждения	19	15
Задължения по неизползван отпуск		
Задължения за осигуровки	0	1

16 Разходи за дейността

	2007 ‘000 ЛВ	2006 ‘000 ЛВ
Разходи за материали	6375	1307
Разходи за външни услуги	37390	14712
Разходи за персонала	99	125
Разходи за амортизация на нефинансови активи	14	8
Разходи за обезценка на нефинансови активи	276	
Други разходи	68	61
	44222	16213

16.1. В следващата таблица са представени разходите за външни услуги за 2007 година със съответната тежест в общия обем на групата:

Вид разход	Сума на разхода в хил. лв.	% от общия размер на разходите за външни услуги
Разходи по продажба - комисиони	1719	4,6%
Реклама	1552	4,15%
СМР	28353	75,83%
Консултантски	2438	6,52%

16.2. В следващата таблица са представени разходите за материали за 2007 година със съответната тежест в общия обем на групата:

Вид разход	Сума на разхода в хил. лв.	% от общия размер на
------------	----------------------------	----------------------

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2007 г.

		разходите за материали
Разходи за обзавеждане	1986	3,11%
Строителни материали (фаянс, теракот, бойлери, радиатори)	2186	34,29%
Климатични инсталации	342	5,36%
Осветителни тела	387	6,07%

17 Печалба / (загуба) от продажба на нетекущи активи (готова продукция – апартаменти от обект от жилищни сгради за сезонно ползване «Марина Кейп»

	2007 ‘000 лв	2006 ‘000 лв
Приходи от продажба	25101	4
Балансова стойност на продадената продукция	13325	-
Разходи по продажба – реклами и комисиони	2392	
Обезценка на земята (намаление на стойността на земята под цената на придобиване)	276	
Печалба / (загуба) от продажба на готова продукция	9109	4

Прехвърлените апартаменти с нотариален акт на клиенти на дружеството са за 14664,02 квадратни метра РЗП от комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп”. Нетния резултат от продажбите е изчислен, като в него са включени разходите по продажба – комисиони на брокери и разходи за реклама, изчислени пропорционално на реализираните квадратури. Съгласно приложимата счетоводна политика, в себестойността на готовата продукция се включва частта от обезценката на земята.

18 Финансови приходи / (разходи)

Другите финансови приходи и разходи не включват приходи от лихви и разходи за лихви, валутно-курсони разлики и дивиденди, произтичащи от промяната в справедливата стойност на финансови инструменти, отчитани по справедлива стойност. Следните суми са включени в Отчета за доходите за периода:

	2007 ‘000 лв	2006 ‘000 лв
Приходи от лихви, свързани с:		
- банкови депозити	4	8
- други		
Приходи от други финансови операции	1236	

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2007 г.

Разходи за лихви, свързани с:		
- банкови заеми	1598	451
- финансови лизинг		
Положителни валутно-курсови разлики		
Отрицателни валутно-курсови разлики	29	19
Други финансови разходи	278	74

18. Сделки с дъщерни предприятия

	2007	2006
	'000 лв	'000 лв
Продажба на стоки и услуги		
- продажба на стоки на “МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ”		
- продажба на услуги на “МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ”	763	0
Покупки на стоки и услуги		
- покупки на стоки от “МАРИНА КЕЙП ТУРС”	0	0
- покупки на услуги от “МАРИНА КЕЙП ТУРС”	0	0

19. Сделки с ключов управленски персонал

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2007	2006
	'000 лв	'000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	87	115
- разходи за социални осигуровки	12	10

20. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени различни правни искове към Дружеството.

21. Политика по управление на риска

Дружеството извършва регулярно анализ на ликвидността на активите и пасивите

(а) Пазарен риск

(-) Валутен риск. Разходите на Дружеството са деноминирани в лева или в евро. В лева са деноминирани разходите свързани със строителството, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти. Себестойността (покупната цена) на недвижимите имоти най-често се договаря в евро. От друга страна всички приходи на Дружеството се

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2007 г.

договарят в евро. В условията на валутен борд и фиксиран обменен курс на лева спрямо еврото, валутен риск за дружеството практически няма.

Политиката по управление на валутния риск, осъществявана от дружеството, е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро.

31.12.2007 г.	Позиции в лева ‘000 лв	Позиции в евро ‘000 лв	Общо ‘000 лв
Парични средства в каса и банка	7480	3967	11447
Вземания	4281		4581
Общо активи	11761	3967	15728

31.12.2006 г.	Позиции в лева ‘000 лв	Позиции в евро ‘000 лв	Общо ‘000 лв
Парични средства в каса и банка	629	2111	2740
Вземания	1990		1990
Общо активи	2619	2111	4730

(-) Ценови риск. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната ни към ЕС и стабилното представяне на икономиката ни да окажат натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната да бъде по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

Дружеството може да бъде изложено на рискове от покачване на цените на някои отделни стоки, материали и услуги свързани с дейността на дружеството.

- риск от покачване цената на парцели и земи. Парцелите е поземлените имоти представляват една от основните „суровини” използвани в дейността на Дружеството за изграждане на недвижими имоти. Съществено покачване на цените на парцелите би могло да намали печалбите на Дружеството и

възможностите за извършване на дейност. Възможността от загуби е елиминирана от политиката на Дружеството, според която недвижими имоти се продават (авансово) само след като поземленият имот или правото на строеж върху него бъдат закупени или договорени (в случаите на предоставяне на обезщетение).

- Риск от понижаване на цените на недвижимите имоти. Пазарът на недвижими имоти в България се развива много динамично през последните няколко години, като цените отбелязват силно покачване. Тази тенденция може да се промени и покачването на цените да се забави, да спре или дори цените да започнат да спадат. Дружеството е изложено на този риск от момента в който извърши разходи за построяване на недвижими имоти до момента на тяхната продажба. Дружеството се стреми да намали този риск като, извършва разходи за построяване (включително придобиване на парцели) само при наличието на доказан пазарен интерес за конкретните имоти, които ще бъдат построени и предложени за продажба.
- Риск от промяна на други цени свързани със строителството. Повечето цени на материали и услуги свързани със строителството се променят в една и съща посока с промяната на цените на „крайните продукти” – недвижимите имоти. Това е така защото върху тях най-голямо влияние оказва търсенето от страна на строителни предприемачи на местния пазар. Едно съществено изключение от това правило е цената на стоманата. Тя се влияе много повече от световните цени отколкото от местни фактори. Поради тази причина може да се стигне до ситуация, в която цените на стоманата се покачват докато цените на крайните продукти не се променят или спадат. За да избегне подобен риск Дружеството ще се стреми да го прехвърля върху изпълнителя на строителните работи като договаря твърди цени за строителството, които не се влияят от цената на отделните суровини и материали. Когато това не е възможно, Дружеството може да прибегне до хеджиране на бъдещите парични потоци произтичащи от договори за строителство, чрез използването на съответните деривативни или други финансови инструменти.

(б) Лихвен риск за паричните потоци и справедливата стойност

Дружеството може да бъде изложено на лихвен риск ако има разминаване между вида (фиксиран или плаващ доход съответно лихва) на активите и пасивите. Основните активи на Дружеството представляват имоти (поземлени или такива в процес на изграждане). Може да се приеме че тези активи са с фиксирана цена или доход, тъй като цената им не се влияе пряко от промени на лихвените равнища. Дружеството ще се стреми да финансира тези активи с дългови инструменти, които също да бъдат с фиксирана лихва. Когато това не е възможно или не е благоприятно за дружеството, то може да прибегне и до използването на дълг с плаваща лихва. В тези случаи Дружеството ще анализира постоянно прогнозите относно лихвените проценти. В случай на значителни рискове от голямо покачване на лихвите, което да окаже съществено негативно влияние върху печалбите на дружеството, то може да използва деривативни или други финансови инструменти за хеджиране на този риск. Това може да бъдат договори за суап на плащания от плаваща във фиксирана лихва, фючърси или други инструменти.

(в) Кредитен риск

В своята дейност Дружеството може да бъде изложено на кредитен риск в случаите, когато плаща авансово (предоставя аванси) на свои доставчици. Политиката на Дружеството предвижда избягване доколкото е възможно на подобни плащания. Когато авансови плащания се наложат (например за закупуването на дограма, асансьори и др. за строящи се сгради) Дружеството ще анализира подробно и задълбочено репутацията и финансовото състояние на съответните доставчици и при необходимост ще изисква банкови и други гаранции за добро изпълнение.

(г) Ликвиден риск

Дружеството се стреми да намалява рисковете от недостиг на ликвидни средства като предприема инвестиции и строителни работи само когато тяхното финансиране е осигурено със собствени средства, авансови плащания от клиенти или заемни средства. Дружеството следи от близо финансовите пазари и възможностите за набиране на допълнителни средства (собствени или дългови). Дружеството се стреми да съкрати сроковете за набиране на подобни средства при необходимост.

22. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие
- да спазва регулаторните изисквания
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

23. Събития след датата на баланса

В края на януари 2008 година Дружеството е погасен предсрочно остатък от ползвания банков кредит от Стопанска и Инвестиционна Банка АД, като учредената ипотека – обезпечение по кредита е напълно заличена.

В периода от 01 януари 2008 г. до 31 март 2008 г. по кредитите към „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД са заличени ипотеките, учредени върху (двадесет) апартамента.

На 20.02.2008 г. стартира вторичната търговия с облигациите на Дружеството, които бяха издадени през август 2007 г.

Горепосочените събития не предполагат корекции на съставените и одобрените от Съвета на директорите годишни финансови отчети.

Годишните финансови отчети на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ са приети с решение на СД на 24 март 2008 година.