

„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АД СИЦ
Финансов отчет
31 декември 2008 г.

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

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

Доклад върху финансовия отчет

Ние извършихме одит на приложения финансов отчет на "Интеркапитал пропърти дивелопмънт" АДСИЦ („Дружеството”), включващ от счетоводния баланс към 31 декември 2008 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 финансови отчети, 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

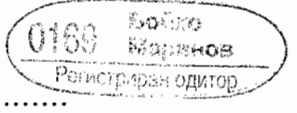

По наше мнение, финансовия отчет дава вярна и честна представа за имущественото и финансово състояние на Дружеството към 31.12.2008 год., както за неговите финансови резултати, промяната в паричните потоци и собствения капитал за годината, завършваща тогава, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Ние извършихме проверка на годишния доклад за дейността на Дружеството относно съответствието между годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет за същия отчетен период съгласно изискванията на Закона за счетоводството.

В резултат на проверката удостоверяваме съответствието между годишния доклад за дейността и годишния финансов отчет към 31.12.2008 г. по отношение на финансовата информация.

31 март 2009 г.
гр. София



Бойко Маринов
дипломиран експерт-счетоводител
регистрацион одитор

Съдържание

	Стр.
Одиторски доклад	2
Годишен доклад за дейността	5
Баланс	21
Отчет за доходите	22
Отчет за паричните потоци (пряк метод)	23
Отчет за промените в собствения капитал	24
Пояснения към финансовия отчет	25

Годишен доклад за дейността

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

1. Ликвидност:

а) тенденции, обстоятелства и рискове

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 2008 г. Дружеството за втора поредна година отчита приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване, които изгражда във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ от края на 2005 г. Общата стойност на продадените апартаменти в комплекса през 2008 г. е в размер на 30 090 хил. лева и се отнася до продадена площ от 16.5 хил. квадратни метра РЗП. Общо приходите от продажби на имоти през отчетния период са на стойност 31 135 хил.лв., които включват 1 045 хил.лв. – приходи, формирани от прехвърлянето на три трафопоста, изградени от Дружеството към ЕВН-България Електроразпределение АД. За сравнение през 2007 г. приходите от продажби на имоти възлизат на 25 101 хил.лв. и се отнасят за продадена площ от 14.66 хил. кв.м. РЗП. Дружеството отчита като приход цената на тези апартаменти, които са прехвърлени с нотариален акт.

В допълнение към настоящия момент Дружеството е сключило предварителни договори за продажба апартаменти с площ около 3 000 кв.м. от ваканционен комплекс „Марина Кейп“ и около 2 000 кв.м. от к.к. „Гранд Боровец“, който представлява вторият инвестиционен проект на Дружеството.

След двете разширения на ваканционен комплекс „Марина Кейп“ и реализираните до момента продажби на апартаменти, общата площ на жилищните имоти, които остават на разположение за продажба е 23 733 кв.м. (без да включваме РЗП, за която са сключени предварителни договори за продажба). К.к. „Гранд Боровец“ е проект в процес на изграждане с разгърната застроена площ 10 000 кв. м и включва жилищна част - 5 000 кв. м, търговски площи - 3 000 кв. м и подземни гаражи - 2 000 кв. м.

През 2008 г. пряката себестойност на продадените от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ имоти в „Марина Кейп“ възлиза на общо 17 365 хил.лв. лева. (16 320 хил.лв. – себестойност на продадени апартаменти и 1 045 хил.лв. - себестойност на продадените трафопости). Тази себестойност включва

всички присъщи разходи за строителство на съответните апартаменти (включително инфраструктура и вертикална планировка вътре в комплекса „Марина Кейп“), лихвените разходи и разходите за консултантски услуги. Това определя брутна печалба от продажбата на апартаменти за 2008 г. от 13 770 хил.лв. или 2.85 лв/акция.

От този резултат следва да се приспаднат разходите за брокерски комисионни и реклама, таксите за обслужващите дружества, които се занимават с поддръжката на ваканционния комплекс и други разходи, които не могат да се отнесат към себестойността, за да се получи нетната печалба на акция за отчетния период.

През изминалата 2008 година Дружеството не е продавало дълготрайни активи. През 2009 година очакваме това да се запази, но в случай на рентабилна и конкурентна оферта, Дружеството не изключва продажба на инвестиционни имоти (които включват търговските части на реализираните от Дружеството проекти). „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ 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 2008 г. Дружеството отчете също други приходи на обща стойност 444 хил.лв. Те произтичат основно от неустойки по предварителни договори за покупко-продажба на имоти.

б) развитие на инвестиционните проекти на Дружеството

„Марина Кейп“

В началото на 2008 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ вече беше получило удостоверения за въвеждане в експлоатация за всички апартаменти в Зони 1, 2 и 3 от ваканционен комплекс „Марина Кейп“. През първото тримесечие на годината започнаха строителните дейности в Зона 4, като успоредно с това бяха отстранявани пропуски и повреди в останалите три зони и общата инфраструктура в комплекса, а също така бяха извършвани подобрения и обзавеждания на апартаментите, поискани от купувачите. През месец април „Марина Кейп“ получи удостоверение за въвеждане в експлоатация на спортно-развлекателния център в комплекса, който се намира в Зона 3 и включва 2 скуош коурта, боулинг зала, спа-център, фитнес зала. Към днешна дата всички части на спортно-развлекателния център функционират и се ползват от почиващите в комплекса. На 07.06.2008 г. ваканционният комплекс беше открит за летен сезон' 2008, като през целия летен сезон „Марина Кейп“ посрещаше като туристи както собствениците на апартаменти в комплекса, така и външни посетители, избрали да прекарат лятната си почивка във ваканционното селище. През месец юли 2008 г. Дружеството получи удостоверение за завършен груб строеж на сектори 26 и 27 в Зона 4 на ваканционния комплекс „Марина Кейп“. Тези сектори включват апартаменти, конферентен център и ресторант, служебни и складови помещения, както и фар, изграждан в Зоната. През третото тримесечие на годината се извършиха и някои довършителни работи в сектори 26 и 27 като инсталации, топлоизолации, дограми

и др. През четвъртото тримесечие на 2008 г. беше завършено изграждането на вентилационната и климатизационната инсталации в конферентния център и ресторанта, намиращи се в Зона 4 на ваканционния комплекс, вкл. бяха проведени проби на инсталациите. Към края на годината са изпълнени водопроводната и електро-инсталацията в Зона 4, като в момента се извършват довършителни работи.

Ваканционният комплекс се експлоатира целогодишно. През зимния сезон 2008-2009 г. функционираха 2 от 5-те ресторанта, както и залата за боулинг, спа центърът, фитнес-залата и скуош кортовете. За отдаване на туристи – случайни и организирани посетители, се поддържат минимум 100 апартамента, като по време на новогодишните празници, беше постигната почти пълна заетост на 100-те апартамента.

„Гранд Боровец”

През месец май 2008 г. Дружеството получи разрешението за строеж и започна строителните работи по проекта в курортния комплекс Боровец. За изпълнител на сградата до етап груб строеж беше избрано дружеството Мидия АД. Теренът, върху който се изгражда проектът, е с площ 6 600 кв. м. Обектът е с разгъната застроена площ 10 000 кв. м и включва жилищна част - 5 000 кв. м, търговски площи - 3 000 кв. м и подземни гаражи - 2 000 кв. м.

През месец октомври Дружеството вече получи Акт 14 за проекта в Боровец. Към днешна дата обектът е на етап завършен груб строеж. Завършени са покривът, зидарията и остъкляването. Изградено е и сградно-водопроводното отклонение, като в рамките на една седмица се очаква узаконяването му.

Предвижда се проектът да бъде завършен през настоящата година и да бъде годен за експлоатация и посрещане на гости за зимния сезон на 2009-2010.

в) финансиране на дейността на Дружеството

Изминалата 2008 година беше активна за Дружеството и от гледна точка на финансовата дейност. За отчетния период Дружеството е усвоило заемни средства по банкови кредити на стойност 17 687 хил.лв. и погасило главници по банкови заеми на стойност 16 147 хил.лв.

През първото тримесечие на 2008 г. Дружеството погаси предсрочно остатъка от банковия си кредит към СиБанк АД в размер на 408 336.67 лв. 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” имахме възможност да погасим и двете оставащи вноски през януари 2008.

В края на месец юли 2008 г. Дружеството погаси кредита си към ТБ Инвестбанк АД в размер на 3 000 000 евро, който беше отпуснат през август 2007 г.

През месец юли 2008 „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ получи нов банков кредит от Банка Пиреос България АД в размер на 3 млн. евро при следните условия: лихва – равна на едномесечния EURIBOR + надбавка от 3%; срок на кредита – 24 месеца и обезпечение – завършени апартаменти в комплекса „Марина Кейп”. Целта на кредита беше финансиране доизграждането на Зона 4 във ваканционното селище „Марина Кейп”.

В средата на месец септември 2008 г. Дружеството сключи два договора за банков кредит с БАНКА ДСК ЕАД, както следва: инвестиционен банков кредит в размер на 4.5 млн. евро и оборотен кредит в размер на 500 хил. евро. Средствата от двата заема бяха използвани за финансиране на строителните дейности по проекта на Дружеството в к.к. Боровец.

През месец декември 2008 г. Дружеството усвои банков заем на стойност 4 000 хил.лв., предоставен от Корпоративна търговска банка АД, който беше използван за частично финансиране изплащането на гласувания дивидент за 2007 г. Към 31.12.2008 г. Дружеството погаси 2000 хил.лв. от главницата по кредита.

През 2008 г. Дружеството безпроблемно обслужваше банковите си заеми, в т.ч. плащане на лихви и погасяване на главници. Същото се отнасяше и по отношение на облигационния заем на Дружеството. През м. февруари и м. август 2008 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ извърши съответно първото и второто купонно плащане по облигационната си емисия, издадена през август 2007 г. в размер на 5 000 хил.лв. с годишен лихвен процент 9%. Стойността на купона, изплатен съответно на 14.02.2008 г. и 14.08.2008 г. на облигационерите на компанията беше в размер на 226 230 евро и 223 770 евро.

Същевременно през първото тримесечие на 2008 г. Комисията за финансов надзор одобри проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценните книжа от облигационната емисия. На 20.02.2008 г. на Българска фондова борса АД стартира търговията с облигациите на Дружеството

Възможно е през 2009 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.

Дружеството не изпитва съществен недостиг на ликвидни средства.

г) изплащане на дивидент за 2007 г.

В изпълнение на решението на редовното годишно Общо събрание на акционерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, проведено на 27.06.2008 г., за изплащане на дивидент в размер общо на 7.235 млн. лв. за 2007 г., съответно – по 1.50 лв бруто за всяка притежавана акция, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ определи 22.12.2008 г. като начална дата за изплащане на дивидента.

Дивидентът беше изплатен чрез системата на „Централен депозитар“ АД и съгласно процедурата, предвидена в Приложение 27 от Правилника на „Централен депозитар“ АД, акционерите на Дружеството получиха дължимия им дивидент по своите клиентски подсметки при инвестиционните посредници, чиито клиенти са.

2. Капиталови ресурси:

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

По отношение на ваканционен комплекс „Марина Кейп“ Дружеството няма съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи, тъй като за почти всички жилищни части в комплекса вече е издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация. Т.е. имотите, които са предмет на сключени предварителни договори за продажба и по които са получени авансови плащания, в почти пълен процент са готови за ползване.

Очаква се през 2009 г. капиталовите разходи в к.к. „Марина Кейп“ да бъдат реализирани основно във връзка с: довършване на настилките и облицовките в Зона 4, довършване на оборудването и обзавеждането на конферентния център и ресторанта в Зона 4, довършване монтажа на асансьорите и др. Очаква се през 2009 г. Дружеството да получи удостоверение за въвеждане в експлоатация на всички обекти (търговски и жилищни) в Зона 4.

По отношение на к.к. „Гранд Боровец“ към настоящия момент Дружеството има сключени предварителни договори за продажба на около 2 000 кв.м., предимно жилищни части, съгласно които Дружеството е обвързано с конкретни срокове и задължения по извършване на капиталови разходи.

Очакванията на компанията са, че проектът „Гранд Боровец“ ще бъде завършен през настоящата година и че ще функционира за зимен сезон 2009/2010 г. В тази връзка капиталовите разходи през 2009 г. ще са свързани с: изграждане на всички инсталации в комплекса (в т.ч. водопроводна, канализационна, ел.инсталация), поставяне на анстилки, облицовки, вертикална планировка, топлоизолации, мазилка, фасади и всичко останало, което е необходимо за получаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация.

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 2008 г., нейното задълбочаване през 2009 г. и неяснотата към настоящия момент относно бъдещото ѝ развитие, очакванията са, че компаниите трудно ще си набавят финансиране под формата на собствен капитал чрез емитиране на акции и през 2009 г.
- Дългови ценни книжа. За тях важат същите наблюдения както и за собствения капитал

- Банкови заеми. През 2009 г. очакваме затруднен достъп до банково кредитиране. Считаме, че за строителните предприемачи ще бъде почти невъзможно получаването на финансов ресурс от банковите институции. В тази връзка следва да отбележим, че една част от дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивеломънт” АДСИЦ (след изграждането на ваканционния комплекс „Марина Кейп”) вече е насочена в друг сектор – развитие на туристическа дейност. Считаме, че през 2009 г. банките ще бъдат склонни да предоставят финансов ресурс на компании, които експлоатират обекти и генерират парични потоци от тази експлоатация. От лятото на 2008 г. „Интеркапитал Пропърти Дивеломънт” АДСИЦ, заедно с дъщерните и обслужващи дружества „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД и „Марина Кейп Турс” ЕООД активно управлява ваканционния комплекс и очакванията са, че голяма част от паричните потоци в групата ще бъдат генерирани именно от тази експлоатация.

3. Резултати от дейността

а) необичайни или спорадични събития

През 2008 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 2008 г. бяха свързани с изграждането на Зона 4 във ваканционен комплекс „Марина Кейп”, както и изграждането на к.к. „Гранд Боровец” до етап завършен груб строеж. През 2009 г. основна част от разходите на Дружеството ще бъдат реализирани във връзка с доизграждането на комплекса „Гранд Боровец” и довършителните работи в Зона 4 в комплекса „Марина Кейп”. Очакванията са, че през 2009 г. Дружеството ще продължи да реализира приходи от продажба на ваканционни имоти в „Марина Кейп”, както и че ще отчете първите си продажби на имоти от к.к. „Гранд Боровец”.

В резултат на свиването на пазара на недвижими имоти, което започна да се усеща по-осезаемо през пролетта на 2008 г., от месец април-май същата година разходите за строителство също започнаха да намаляват. По наши наблюдения в края на 2008 г. цената на някои строителни услуги и материали спадна с приблизително 30% спрямо началото на 2008 г.

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

През 2008 г. продажните цени на ваканционните имоти, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ изгражда и реализира, отбелязаха спад средно от около 20%. В тази връзка кризата, която настъпи на пазара на недвижимите имоти и въобще икономическата криза, от една страна оказва негативно влияние върху продажбите на Дружеството, но от друга, доведе до промени на пазара на недвижими имоти, които поставят „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ в благоприятна и конкурентна позиция спрямо множество други строителни предприемачи. Промяната се състои в това, че търсенето в сектора се коцентрира основно в търсене на завършени обекти (каквито са тези във ваканционния комплекс „Марина Кейп”), а не в инвестиции на зелено. Ясно се откроява тенденция купувачите да търсят имоти, които вече са готови за ползване, поради нежелание да поемат риск от инвестиции на зелено. Така в един момент на пазара на недвижими имоти ще се наблюдава ограничено предлагане на завършени обекти и дори незначително нарастване на търсенето на такива имоти, най-вероятно ще доведе до рязко покачване на техните пазарни цени. В тази връзка и при настоящите пазарни условия проектът на Дружеството във ваканционен комплекс „Марина Кейп” (който в жилищната част е завършен) може да се окаже по-рентабилен от проекта на компанията в к.к. „Боровец” (който е в процес на изграждане).

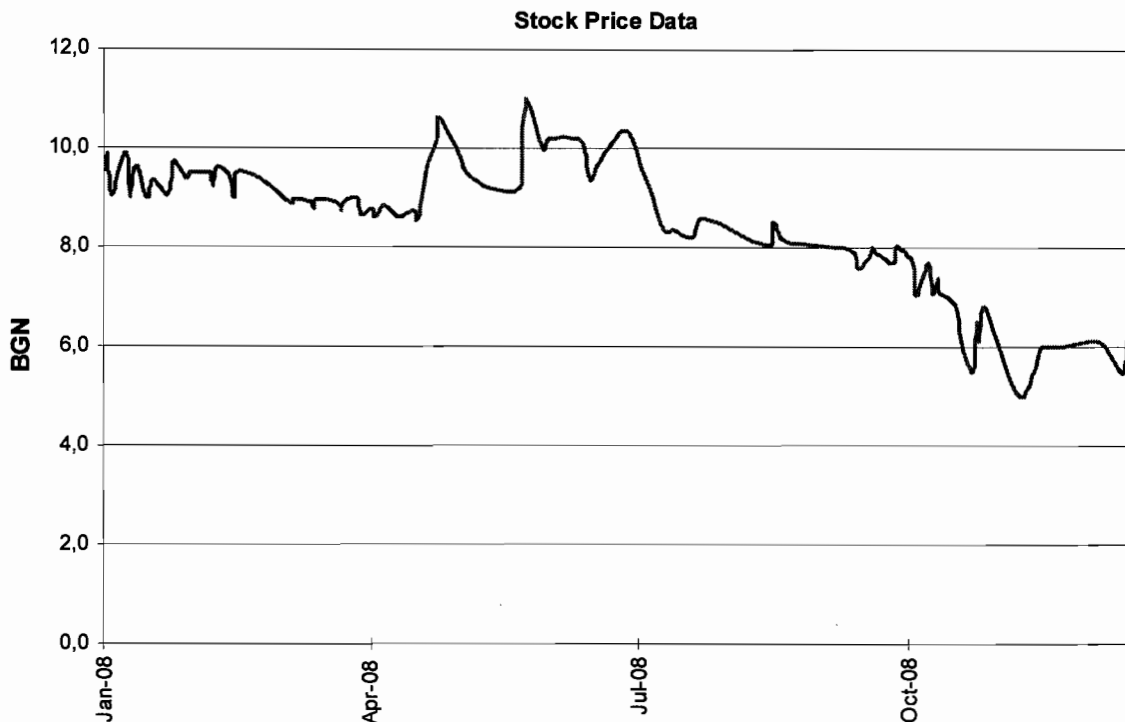
II. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

На 13.02.2009 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ извърши третоото лихвено плащане по облигационния си заем. Между облигационерите на Дружеството беше разпределен купон на обща стойност 226 849 евро.

III. Важни научни изследвания и разработки

Няма важни научни изследвания и разработки

IV. Промени в цената на акциите на дружеството



Източник: БФБ – София АД, Интеркапитал Маркетс АД

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ София – АД от 5 декември 2005 година.

V. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 94, ал. 2, т. 3 ЗППЦК

1. Програма за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Дружеството е приета на 27 март 2006. От тази дата до настоящия момент Дружеството прилага всички съществени аспекти на програмата. Не се наблюдава необходимост от нейната актуализация или подобрение.

VI. Допълнителна информация съгласно Приложение №10 (към чл. 32, ал. 1, т. 2, чл. 35, ал.1, т. 2, чл. 41, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа)

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Основните приходи от продажби на Дружеството през 2008 г. са реализирани от продажби на готова продукция – жилищни сгради за сезонно ползване от ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

Приходи от дейността (в хил.лв.)	2008	2007
<i>Нетни приходи от продажби на:</i>		
1. Продукция	31135	25101
2. Стоки		
3. Услуги	7	7
4. Други	19	10
Общо:	31161	25118

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Основните купувачи на имотите, които Дружеството продава, са концентрирани в следните държави: Русия, Полша и в по-малка степен Чехия, Словакия, Литва и др. бивши руски републики.

Като дружество със специална инвестиционна цел, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ ползва услугите на външни дружества в оперативната си дейност.

За целите на изграждането на ваканционен комплекс Марина Кейп, край с. Ахелой, Бургаска област и комплекс „Гранд Боровец“ в к.к „Боровец“, Дружеството е ползвало и ще ползва услугите на следните дружества:

- Мидия Груп АД, за изграждане на сградите

- Водоканалстрой ЕООД – за проектиране и изграждане на водопровод и канализация
- Телелинк АД – за изграждане на слаботокови и силно токови инсталации
- Никмар ООД - а доставка на теракота, гранитогрес и други керамични изделия
- Никонсулт ЕООД, за проектирането на сградите
- ЕТ Жо 44 – вентилация и климатизация
- Консултантска инженерна група ООД за независимия строителен надзор.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

През 2008 год. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е сключвало големи сделки и такива от съществено значение за дейността.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

ИКПД има сключени сделки с дъщерното си предприятие МКМ ЕООД:

- продажби в размер на 6167 хил.лева
- покупки в размер на 2327 хил.лева

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2008 год. не е имало събития с необичаен за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ характер, имащи съществено влияние върху дейността му, върху реализираните приходи и извършените разходи от дружеството.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

През 2008 год. в „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ няма сделки, които да се водят задбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Към 31.12.2008 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2008 ‘000 лв	участие %	2007 ‘000 лв	участие %
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	5	100%	5	100%
Марина Кейп Турс ЕООД	10	100%	10	100%

Към 31.12.2008 г. балансовата стойност на притежаваните от Дружеството земи е в размер на 5 692 хил. лв., на инвестиционните имоти - 20 667 хил.лв. и на незавършеното производство (във връзка с изграждането на ваканционен комплекс „Марина Кейп” и „Гранд Боровец”) – 30 038 хил.лв.

В края на 2008 г. Дружеството разполага с 1 352 хил.лв. парични средства в брой и в безсрочни депозити.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения. – няма такива сделки и заеми!

Към 31.12.2008 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните задължения към финансови предприятия:

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

През 2008 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и/или негово дъщерно дружество не са сключвали договори за заем в качеството си на заемодатели, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През отчетния период Дружеството не е реализирало нови емисии ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не публикува прогнозни финансови резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

През 2008 г. Дружеството безпроблемно обслужваше финансовите си задължения със средства, генерирани от продажбата на апартаменти от ваканционния комплекс „Марина Кейп“, собствени средства и средства от новоопуснати кредити.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ няма просрочени задължения, текущите задължения се обслужват навреме. През 2008 г. Дружеството погасяваше част от задълженията си предсрочно. Към момента не съществуват евентуални заплахи за просрочване на задълженията.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

През 2009 г. Дружеството ще продължи изграждането на к.к. „Гранд Боровец“ и довършителните работи в Зона 4 в комплекса „Марина Кейп“.

Възможно е през 2009 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. Очакванията на мениджмънта обаче, са че нетният размер на дълга няма да се промени спрямо края на 2008 г.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпили такива промени.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), разработени и публикувани от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС), действащи за 2008 година.

Международните стандарти за финансова отчетност обхващат:

- а) Международните счетоводни стандарти
- б) Международните стандарти за финансови отчети (МСФО)
- в) Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

На проведеното редовно годишно Общо събрание на 27.06.2008 г. акционерите на Дружеството освободиха като член на Съвета на директорите – Красимир Павлов Илиев по молба от негова страна и избраха за нов член - Ивайло Кръстев Костов. Росица Лисичкова и Никола Станчоф бяха преизбрани като членове на Съвета на директорите за срок от 5 години поради изтичане на мандата им на 29.03.2008 г.

През второто тримесечие на годината беше извършена и друга промяна в управителния орган на Дружеството. С решение на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ от 17.05.2008 г. членът на СД - Величко Стойчев Клингов беше избран за втори изпълнителен директор на Дружеството. Промяната е вписана в Търговския регистър от дата 27.05.2008 г.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения; - общо в размер на 150801.56 или 151 хил.лева

-възнаграждения на Изп.Директори в размер на 65780.00

-възнаграждения на членовете на СД – 54100.00 лева

-възнаграждение на Директора за връзки с инвеститорите – 30921.56

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината
НЯМА дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения. -
НЯМА

На членовете на Съвета на Директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ са изплатени следните парични възнаграждения през 2008 г.:

Членове на Съвета на директорите	в хил.лв.
1. Росица Милкова Лисичкова – Изп. директор	33000.00
2. Никола Иванов Станчоф - Председател	15600.00
3. Ивайло Кръстев Костов – член от 30.06.2008	11000.00
4. Величко Стойчев Клингов – Изп. директор	32780.00
5. Татяна Николаева Пелитева – член	27500.00
6. Красимир Павлов Илиев – член до 30.06.2008	

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не дължи суми за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки глас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2008 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:

	Брой акции	% от
капитала		
Росица Лисичкова	240 000	4,98 %
Никола Станчоф ¹	170 285	3,54 %
Величко Клингов ²	45 612	0,95%

1. Към 31.12.2008 г. Никола Станчоф е сключил Договори за репо на финансови инструменти с обезпечение - акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, в качеството си на продавач (заемател) и в качеството си на купувач (заемодател), като нетната разлика на броя акции, предмет на Договорите е 164 600 бр. , които са част от общия брой акции, посочени по-горе.

2. Към 31.12.2008 г. Величко Клингов е сключил Договори за репо на финансови инструменти с обезпечение - акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ (общо 31 505 броя), в качеството му на продавач (заемател), като тези акции са част от общия брой акции, посочени по-горе.

Към 31.12.2008 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:

<i>капитала</i>	<i>Брой акции</i>	<i>% от</i>
Красимир Илиев	60 000	1,24 %
Росица Лисичкова	240 000	4,98 %
Никола Станчоф ¹	163 891	3,40 %
Величко Клингов ²	44 670	0,93%
Татяна Пелитева ³	1 725	0,04%

1. Към 31.12.2008 г. Никола Станчоф е сключил Договор за репо на ценни книжа с обезпечение - акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ (38 000 броя), в качеството му на продавач (заемател), като тези акции са част от общия брой акции, посочени по-горе.

2. Към 31.12.2008 г. Величко Клингов е сключил Договор за репо на ценни книжа с обезпечение - акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ (общо 32 000 броя), в качеството му на продавач (заемател), като тези акции са част от общия брой акции, посочени по-горе.

3. Към 31.12.2008 г. Татяна Пелитева е сключила Договор за репо на ценни книжа с обезпечение - акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ (1 725 броя), в качеството ѝ на продавач (заемател), като тези акции са част от общия брой акции, посочени по-горе.

Емитентът не е издавал опции върху ценните книжа от капитала.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На Управителния орган на Дружеството не за известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани

производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

През отчетния период Дружеството не е имало и няма висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания в размер най-малко 10 на сто от собствения капитал на емитента.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е:

Милен Божилов

адрес за кореспонденция: гр. София, ул. Акасков 7А, ет.4

тел: 02 / 980 12 51

Баланс/Актив

	Пояснения	2008 '000 лв	2007 '000 лв
Активи			
Нетекущи активи			
Нематериални активи	(5)	0	3
Материални активи	(6)	5 707	6 405
Инвестиционни имоти		20 667	0
Инвестиции в дъщерни дружества	(7)	15	15
		26 389	6 423
Текущи активи			
Продукция	(8)	0	1 045
Незавършено производство	(8)	30 038	42 946
Вземания	(9.1)	7 479	2 662
Данъци за възстановяване (ДДС)	(9.2)	662	2 252
Други текущи активи		335	217
Парични средства и еквиваленти	(10)	1 352	11 447
		39 866	60 569
Общо активи		66 255	66 992

Баланс/Пасив

	Пояснения	2008 '000 лв	2007 '000 лв
Собствен капитал			
Акционерен капитал		4 824	4 824
Премии от емисия		5 464	5 464
Резерв от последваща оценка активи		1	486
Текуща печалба / загуба		5 986	7 237
Нетекущи пасиви	(12)	28 860	14 618
Задължения към финансови предприятия		19 081	4 839
Задължения по облигационни заеми		9 779	9 779
Текущи пасиви	(13)	21 120	34 363
Задължения към финансови предприятия	(14)	2 000	14 698
Задължения към доставчици и клиенти	(15)	13 833	17 309
Задължения към персонала и осигурителни институции	(17)	45	19
Други задължения	(16)	5 242	2 337
Общо пасиви		66 255	66 992

Изготвил:

/Дафин Средков/

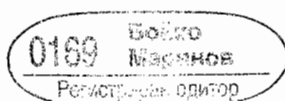
Дата: 30 март 2009

Заверил:

/Бойко Маринов/

Изпълнителен директор

/Росина Лисичкова/



Отчет за приходите и разходите

	Пояснение	2008 '000 лв	2007 '000 лв
Приходи от продажби		31 161	25 118
Разходи за материали	(16.1.)	4 029	6 375
Разходи за външни услуги	(16.2.)	25 849	37 390
Разходи за амортизации		10	14
Разходи за възнаграждения	(15)	151	87
Разходи за осигуровки		21	12
Разходи за обезценка		211	276
Други разходи		130	68
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство		(6 713)	(27 006)
Резултат от оперативна дейност		7 473	7 902
Приходи от лихви	(19)	444	4
Разходи за лихви	(19)	(1 901)	(1 598)
Други финансови приходи/(разходи), нетно		(70)	929
Резултат от финансова дейност		(1 527)	(665)
Извънредни приходи	(17)	40	
Резултат за периода преди данъци		5 986	7 237
Разходи за данъци, нетно		0	0
Нетен резултат за периода		5 986	7 237

Доход на акция

Изготвил:

/Дафин Средков/

Дата: 30 март 2009

Заверил:

/Бойко Маринов/

Изпълнителен
директор

/Росица Лисичкова/

0169 Бойко
Маринов
Регистратор

Отчет за паричните потоци

	2008 '000 лв	2007 '000 лв
Оперативна дейност		
Постъпления от търговски контрагенти	37 418	34 193
Плащания към търговски контрагенти	(39 881)	(42 687)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(192)	(106)
Получени/платени лихви, дивиденди, комисионни	(7 236)	
Плащания за данъци		
Други парични потоци	128	196
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(9 763)	(8 404)
Инвестиционна дейност		
Придобиване на материални активи	(6)	(1 281)
Други парични потоци от инвестиционна дейност		(10)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	(6)	(1 291)
Финансова дейност		
Получени банкови заеми	17 687	31 360
Плащания по банкови заеми	(16 147)	(11 627)
Плащания по финансов лизинг		
Постъпления от емитиране на акции		
Получени лихви	104	3
Плащания на лихви	(1 948)	(1 306)
Плащания на дивиденди		
Други парични потоци от финансова дейност	(22)	(28)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(326)	18 402
Печалба/(загуба) от валутна преценка на парични средства		
Нетно увеличение/(намаление) на парични средства	(10 095)	8 707
Парични средства и еквиваленти в началото на периода	11 447	2 740
Парични средства и еквиваленти в края на периода	1 352	11 447

Изготвил:

/Дафин Средков/

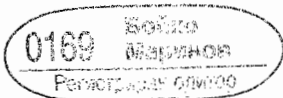
Изпълнителен директор

/Росица Дасичкова/

Дата: 30 март 2009

Заверил:

/Бойко Маринов/



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 2007 г.	4824	3828	5570	(106)	14116
Намаление на преоценъчен резерв		(3828)			(3828)
Увеличение на 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.	4824	486	5464	7237	18011
Намаление на преоценъчен резерв		(486)			(486)
Увеличение на преоценъчен резерв					
Разпределение на печалбата:				(1)	0
- Дивиденди				(7236)	(7236)
Печалба за годината до 31 декември 2008 г.				5986	5986
Салдо към 31 декември 2008 г.	4824	1	5464	5986	16275

Изготвил:

/Дафин Средков/

Дата: 30 март 2009

Заверил:

/Бойко Маринов/

Изпълнителен директор:

/Росица Дасичкова/



Пояснения към финансовия отчет

1 Обща информация за дружеството

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.

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 2008 г. (включително сравнителната информация към 31 декември 2007 г.) е одобрен и приет от Съвета на Директорите на 28 март 2009 г.

3 Промени в счетоводната политика

3.1 Общи положения

Следните нови изменения на стандарти и разяснения са задължителни за първи път за финансовата година, започваща на 1 януари 2008 г., но към момента не се отнасят до дейността на Дружеството:

- КРМСФО 11 „МСФО 2 Група и транзакции със собствени акции”
- КРМСФО 12 „Концесионни договори за предоставяне на услуги”
- КРМСФО 14 „МСС 19 Ограничение на активите на планове с дефинирани доходи, изисквания за минимални фондове и тяхното взаимодействие”
- Изменения в МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване” и МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване”, публикувани през октомври 2008 г. Поради изключителните сътресения на световните финансови пазари през третото тримесечие на 2008 г. СМСС позволява на дружествата да прекласифицират финансови активи съгласно измененията ретроспективно от 1 юли 2008 г. Ръководството на Дружеството анализира счетоводното третиране на финансовите инструменти във връзка с измененията.

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

Значителните ефекти в текущия, миналите или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на гореспоменатите стандарти и разяснения по отношение на представяне, признаване и оценка на сумите не са възникнали. Сравнителната информация за 2008 г., представена в този финансов отчет следователно не се различава от тази, публикувана във финансовия отчет към 31 декември 2007 г.

Преглед на стандартите и разясненията, приложими задължително за Дружеството в бъдещи периоди, са представени в Пояснение **Error! Reference source not found.**

3.2 Промени в МСС 1 Представяне на финансовите отчети

Към датата на одобрението на този финансов отчет, някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

Ръководството очаква, че всички нововъведения ще бъдат включени в счетоводната политика на Дружеството за първия отчетен период, започващ след датата, от която те влизат в сила и не възнамерява да прилага тези промени от по – ранна дата.

Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които не се очаква да имат ефект върху финансовите отчети на Дружеството е представена по-долу:

- МСС 23 (изменен) „Разходи по заеми”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Това изменение е приложимо за дружеството, тъй като разходите по заеми ще отговарят на критериите, които трябва да се спазват при признаване на лихвените разходи като компонент на себестойността на построени от предприятието активи от имоти.

- МСФО 2 (изменен) „Плащане на базата на акции”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството на дружеството няма и не предвижда изплащането на възнаграждения под формата на дялове или опции за придобиване на дялове.
- МСФО 3 (изменен) „Бизнес комбинации” и произтичащите изменения на МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети”, МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия”, и МСС 31 „Дялове в съвместни предприятия”, в сила за бизнес комбинации, за които датата на закупуване е на или след започването на първия отчетен период, започващ на или след 1 юли 2009 г., без да се прилага с обратна сила за предходни периоди. Дружеството притежава дъщерни предприятия.
- МСС 32 (изменен) „Финансови инструменти: оповестяване и представяне” и съответните изменения на МСС 1 „Представяне на финансови отчети”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Тези промени не са приложими за Дружеството, тъй като то няма инструменти с право на връщане.
- КРМСФО 13 „Програми за лоялни клиенти”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 юли 2008 г. Дружеството не прилага програми за лоялност на клиентите.
- КРМСФО 15 Споразумения за строителство на недвижими имоти, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Дружеството е сключило и дейността предполага и в бъдеще да сключва споразумения за строителство на недвижими имоти.
- КРМСФО 16 Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 октомври 2008 г. Дружеството не прилага хеджиране на инвестиции в чуждестранни операции.
- Годишни подобрения 2008 г. СМСС публикува „Подобрения на Международните стандарти за финансово отчетване 2008”. По-голямата част от тези промени ще влезнат с сила през отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Тези промени не се очаква да имат значително влияние върху финансовия отчет на Дружеството и не са анализирани подробно.

Информация относно нови стандарти, изменения и разяснения, които се очаква да имат ефект върху финансовите отчети на Дружеството е представена по-долу:

- МСС 1 (изменен) „Представяне на финансови отчети”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Ръководството е в процес на разработване на финансови отчети съгласно променените изисквания за оповестяване в този стандарт.

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

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 работи, 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 700 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 индикират, 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 сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, но също и 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

представява 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 на 100% през 2008 година построените апартаменти в обект „Марина Кейп” поради не пълна завършеност на обекта. Очакванията предвиждат това да се случи за нереализираните апартаменти през 2009 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, ИКПД 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. (изменен МСФО 23, в сила от 01 януари 2009 година).

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.

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 – привилегироваани 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.

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 Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минали събития да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да не са сигурни. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение

вследствие на минали събития, например гаранции, правни спорове или обременяващи договори. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като също така се вземат в предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение на Дружеството се признават като отделен актив. Този актив, обаче, не може да надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток ресурси в резултат на текущо задължение, такова задължение не се признава. Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

4.17 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение 0.

4.18. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

4.18.1. Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им

стойност. 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. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи определянето на приложимия дисконтов фактор включва извършване на подходящи корекции на пазарния риск и на рискови фактори, които са специфични за отделните активи.

4.18.2. Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември 2008 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснение 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

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 2007 г.			
Отчетна стойност	5		5
Натрупана амортизация и обезценка	2		2
Балансова стойност към 31 декември 2007 г.	3		3
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.			
Отчетна стойност	5		5
Натрупана амортизация и обезценка	2		2
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	3		3

	Софтуер	Други	Общо
	·000 лв	·000 лв	·000 лв
Балансова стойност към 1 януари 2007 г.			
Новопридобити активи	5		5
– отделно придобити/ вътрешно разработени			
Отписани активи			
Амортизация	2		2
Възстановяване на загуба от обезценка			
Нетни разлики от промяна на валутните курсове			
Балансова стойност към 31 декември 2007 г.	3		3
Новопридобити активи			
– отделно придобити/ вътрешно разработени			
– чрез бизнес комбинация			
Активи, класифицирани като държани за продажба и други отписани активи			
Амортизация			
Загуби от обезценка			
Нетни разлики от промяна на валутните курсове			
Балансова стойност към 31 декември 2008 г.	3		3

6. Материални активи

Балансовата стойност на нетекущите материални активи, представени във финансовия отчет към 31 декември 2008 г., е изчислена както следва:

	Машини съоръже ния	Транспорт ни средства	Компю търно оборуд ване	Други	Разходи за придоб ване на ДА	Общо
	·000 лв	·000 лв	·000 лв	·000 лв	·000 лв	·000 лв
Балансова стойност 1 януари 2007 г.			4	21	1	26
Новопридобити активи				11		11
- отделно придобити						
Отписани активи отчетна стойност						

Отписани активи амортизация				
Амортизация за периода	2	19		21
Възстановяване на загуба от обезценка				
Балансова стойност 31 декември 2007 г.	2	13	1	16
Новопридобити активи		4	2	6
- отделно придобити				
Отписани активи отчетна стойност				
Отписани активи амортизация				
Амортизация за периода	1	8	1	10
Възстановяване на загуба от обезценка				
Балансова стойност 31 декември 2008 г.	1	9	2	12

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

1. Към „Банка Пиреос България” АД

1.1. Договор за инвестиционен кредит №1236/2007 г., сключен на 19.10.2007 г. за отпускане на банков кредит в размер на 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) евро, за изграждане на комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие, област Бургас.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 08.11.2007г., №112, том XII, рег. №3901, дело № 2217/2007г. на нотариус Христо Ройдев, обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007г., сключен на 19.10.2007г., включваща 78 (седемдесет и осем) апартамента с обща застроена площ – 7 099 (седем хиляди деветдесет и девет) квадратни метра;
- Договор за особен залог на вземания № 1236 – 1/2007, сключен на 23.10.2007г. за обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007г., сключен на 19.10.2007г. – Вписан особен залог върху всички вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие;
- Договор за особен залог на вземания № 1236 – 2/2007, сключен на 23.10.2007г. за обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007г., сключен на 19.10.2007г. - Вписан особен залог върху всички вземания на парични средства от специалната сметка IBAN BG 92 PIRB 8050 2699 8806 12 на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” в банка

„Пиреос”, посочена в договорите за продажба на жилищни обекти в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие;

1.2. Договор за инвестиционен кредит №736/2008 г., сключен на 07.07.2008 г. за отпускане на банков кредит в размер на 3 000 000 (три милиона) евро, за извършване на строително – монтажни и довършителни работи в комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие, област Бургас.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 09.07.2008г., №35, том VIII, рег. №2387, дело № 1404/2008г. на нотариус Христо Ройдев, обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008 г., сключен на 07.07.2008 г., включваща 101 (сто и един) апартамента с обща застроена площ – 5 829,58 (пет хиляди осемстотин двадесет и девет цяло и петдесет и осем стотни) квадратни метра;
- Договор за особен залог на вземания № 736 – 1/2008, сключен на 07.07.2008 г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008г., сключен на 07.07.2008 г. - Вписан особен залог върху всички вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие, предмет на обезпечение по инвестиционен кредит №736/2008г.;
- Договор за особен залог на вземания № 736 – 2/2008, сключен на 07.07.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008г., сключен на 07.07.2008 г.- Вписан особен залог върху вземания на парични средства от специалната сметка IBAN BG 92 PIRB 8050 2699 8806 12 на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” в банка „Пиреос”, посочена в договорите за продажба на жилищни обекти в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие;
- Договор за особен залог на вземания № 736 – 3/2008, сключен на 10.07.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008г., сключен на 07.07.2008 г. - Вписан особен залог върху обзавеждане и съоръжения на апартаментите от Зона 4 в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие;

2. Към „Банка ДСК” АД

2.1. Договор за кредит №716/2008 г., сключен на 18.09.2008 г. за отпускане на банков кредит в размер на 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) евро, за финансиране/ рефинансиране на инвестиционен проект за изграждане на апартаментен хотел в к.к. ”Боровец”

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 26.09.2008г., №81, том VA, рег. №7186, дело № 846/2008г. на нотариус Борислав

Механджийски, обезпечение на задълженията по банков кредит № 716/2008г., сключен на 18.09.2008г., включваща поземлен имот с идентификатор 65231.918.189 с площ 6 477 (шест хиляди четиристотин седемдесет и седем) квадратни метра и право на строеж върху 77 (седемдесет и седем) самостоятелни обекта с обща застроена площ – 6637 (шест хиляди шестстотин тридесет и седем) квадратни метра;

- Договор за учредяване на особен залог върху съвкупност от вземания към договор за кредит № 716, сключен на 19.09.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 716/2008г., сключен на 18.09.2008г.;

2.2. Договор за кредит №717/2008г., сключен на 18.09.2008г. за отпускане на банков кредит в размер на 500 000 (петстотин хиляди) евро, за финансиране на дължим ДДС през периода на изграждане на апартаментен хотел в к.к."Боровец"

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 26.09.2008 г., №82, том VA, рег. №7189, дело № 847/2008 г. на нотариус Борислав Механджийски, обезпечение на задълженията по банков кредит № 716/2008 г., сключен на 18.09.2008 г., включваща поземлен имот с идентификатор 65231.918.189 с площ 6 477 (шест хиляди четиристотин седемдесет и седем) квадратни метра и право на строеж върху 77 (седемдесет и седем) самостоятелни обекта с обща застроена площ – 6 637 (шест хиляди шестстотин тридесет и седем) квадратни метра;
- Договор за учредяване на особен залог върху съвкупност от вземания към договор за кредит № 717, сключен на 19.09.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 717/2008г., сключен на 18.09.2008г.;

7. Инвестиции в дъщерни дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2008 ‘000 лв	участие %	2007 ‘000 лв	участие %
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	5	100%	5	100%
Марина Кейп Турс ЕООД	10	100%	10	100%

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:

	2008 ‘000 ЛВ	2007 ‘000 ЛВ
Активи	7320	1240
Пасиви	7320	686
Приходи	2198	767
Резултат	486	(320)

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

	2008 ‘000 ЛВ	2007 ‘000 ЛВ
Активи	2	23
Пасиви	2	13
Приходи	23	
Резултат	(31)	(19)

8. Продукция. Незавършено производство

	2008 ‘000 ЛВ	2007 ‘000 ЛВ
Продукция		1045
Незавършено производство	30038	42946

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 е прехвърлен срещу такса за присъединяване.

Построените и получили удостоверение за ползване имоти, които не са продадени и съответно прехвърлени на клиенти са отразени в ГФО в частта „Инвестиционни имоти“, тъй като дружество има ограничение да оперира самостоятелно изградените активи, а дохода, който може да получи е чрез възлагане на дейността по управление на трети лица.

Инвестиционните имоти са оценени първоначално по себестойност, включваща всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например СМР, проектантски, хонорари за правни услуги и други разходи.

Инвестиционните имоти се водят аналитично – по обекти и квадратури и стойността им към 31 декември 2008 година възлизат на: 20,667 хил. лева.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва моделът на справедливата стойност. Справедливата стойност

представява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса. В края на 2008 година е направена оценка от независим оценител, като справедливата стойност ненадвишава стойността на имотите при първоначалното им признаване. Следвайки принципа за предпазливост, дружеството не е увеличило стойността им.

Все още незавършеното строителство към 31.12.2008 година е в сериозни обеми (30,038 хил. лева) и обектите – МКМ – 4 зона и Гранд Боровец не са приключени във вида, в който са договорени с клиентите, което дава основание на дружеството да остави натрупаните разходи като незавършено производство. Анализа и сключените договори дават основание дружеството да очаква приключване на проектите до края на месец октомври 2009 година.

9. Вземания

	2008 '000 лв	2007 '000 лв
Вземания от доставчици	931	742
Вземания от клиенти	6548	1370
Други вземания	997	217

Вземанията от клиенти са формирани от сключени предварителни договори и неиздължени вноски по приетите схеми на плащане. Вземанията са със степен на изискуемост в рамките на една година.

9.1. Вземания от доставчици

Най-значимите вземания от доставчици към 31 декември 2008 г. са както следва:

	2008 '000 лв
ВЕНТЕНЕРДЖИ ООД	125
ТРЕЙС БУРГАС ЕООД	172
БОЛКАН ЕЛЕКТРИК АД	73

9.2. Вземания от клиенти

Вземанията от клиенти представляват неизплатени, останали дължими към ИКПД 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.

9.3. 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 652 хил. лева е да стане в рамките на първите 6 месеца от 2009 година.

10. Парични средства и еквиваленти

Паричните средства включват следните компоненти:

	2008 ‘000 лв	2007 ‘000 лв
Парични средства в брой и в банки	1352	4598
Блокирани парични средства	0	6849

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)

	2008 ‘000 лв	2007 ‘000 лв
Разплащателна сметка в лева	331	214
Разплащателна сметка във валута	574	3970

Няма блокираните парични средства представляват гаранция по договор със специални условия.

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.

	2008 Бр.	2007 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:

	2008 Брой акции	2008 %	2007 Брой акции	2007 %
Навер Инвестмънт Инк	550728*	11,42%	551228	11,42%
Ланге Инвестмънт	313977	6,5%	313977	6,5%
Ландсбанк	311703	6,4%	307968	6,4%
Банк ъф Нью Йорк	368775	6,3%	303083	6,3%
Титан Съвисиз Лтд	307164**	6,37%		

* Включва акции, предоставени като обезпечение от акционера съгласно Договори за репо на финансови инструменти

** Включва акции, предоставени като обезпечение от акционера съгласно Договори за репо на финансови инструменти

През 2008 година, дружеството не е емитирало акции и съответно няма промяна в основния капитал.

В изпълнение на решението на редовното годишно Общо събрание на акционерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, проведено на 27.06.2008 г., за изплащане на дивидент в размер общо на 7.235 млн. лв. за 2007 г., съответно – по 1.50 лв бруто за всяка притежавана акция, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ определи 22.12.2008 г. като начална дата за изплащане на дивидента.

Дивидентът беше изплатен чрез системата на „Централен депозитар” АД и съгласно процедурата, предвидена в Приложение 27 от Правилника на „Централен депозитар” АД, акционерите на Дружеството получиха дължимия им дивидент по своите клиентски подсметки при инвестиционните посредници, чиито клиенти са.

12. Задължения към финансови предприятия

	2008 ‘000 лв	2007 ‘000 лв
Банкови заеми	21081	19537
В т.ч. дългосрочни задължения	19081	4839
В т.ч. краткосрочни (със срок до 1 година) задължения	2000	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
ДСК ЕАД	Юрибор плюс 3%	30.12.2011	Евро
ПИРЕОСБАНК АД	7,17%	28.02.2013	Евро
ПИРЕОСБАНК АД	Юрибор плюс 3%	28.02.2013	Евро
КОРПОРАТИВНА БАНКА АД		30.06.2009	Лева

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

	2008 ‘000 лв	2007 ‘000 лв
Текущи задължения от оперативна дейност	5287	2356
Търговски задължения	13833	17309

Задълженията са възникнали във връзка със сключени договори за строителство на обект от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина кейп” и обект Гранд Боровец, издължаването на сумите ще приключи в края на 2009 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. В

	2008 '000 лв	2007 '000 лв
Задължение към клиенти	11686	10083
Задължения към доставчици		
- ТЕЛЕЛИНК АД	839	
- БТК АД	119	
- Интеркапитал Маркетс ИП	859	

14. Други задължения

	2008 '000 лв	2007 '000 лв
Задължения по сключен договор с ИКМаркетс	1495	1495

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:

	2008 '000 лв	2007 '000 лв
Разходи за заплати	151	87
Разходи за социални осигуровки	21	12
Разходи за персонал		

15.2. Задължения към персонала и осигурителни институции

	2008 '000 лв	2007 '000 лв
Задължения за възнаграждения	40	19

Задължения по неизползван отпуск		
Задължения за осигуровки	3	0

16. Разходи за дейността

	2008 ‘000 ЛВ	2007 ‘000 ЛВ
Разходи за материали	4029	6375
Разходи за външни услуги	25849	37390
Разходи за персонала	172	99
Разходи за амортизация на нефинансови активи	10	14
Разходи за обезценка на нефинансови активи	211	276
Други разходи	128	68
	30399	44222

16.1. В следващата таблица са представени разходите за материали за 2008 година със съответната тежест в общия обем на групата:

Вид разход	Сума на разхода в хил. лв.	% от общия размер на разходите за материали
Разходи за обзавеждане	1471	36.51
Строителни материали (фаянс, теракот, бойлери, радиатори)	1411	35.02
Климатични инсталации	517	12.83
Осветителни тела	125	3.11

16.2. В следващата таблица са представени разходите за външни услуги за 2008 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	5342	22.55
Реклама	1221	5.15
СМР	13520	57.08
Консултантски	1307	5.52

17. Извънредни приходи

В отчета за доходите е отразена сумата от 40281,12 като извънреден приход. Прихода представлява частично възстановена премия от Евро инс ЗПАД по повод коректното плащане на лихви по облигационен заем. Условието за възстановяване на премията и при квота на щетимост 0% след падежа на първото и второто лихвено плащане застрахователят да възстанови на застаховачия 7% от размера на събраната застрахователна премия

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

	2008 ‘000 лв	2007 ‘000 лв
Приходи от продажба	31161	25101
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	17363	13325
Разходи по продажба – реклами и комисиони	7332	2392
Обезценка на земята (намаление на стойността на земята под цената на придобиване)	211	276
Други		0
Печалба / (загуба) от продажба на нетекущи активи	6255	9109

Прехвърлените апартаменти с нотариален акт на клиенти на дружеството са за 31193,71 квадратни метра РЗП от комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп“. Като частта, отнасяща се за 2008 година е 16 529,69 кв. метра. 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.

19. Финансови приходи/(разходи)

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

	2008 ‘000 лв	2007 ‘000 лв
Приходи от лихви, свързани с:		
- банкови депозити	11	4
- други		
Други финансови операции	433	1236
Разходи за лихви, свързани с:		

- банкови заеми	1901	1598
- финансови лизинг		
Положителни валутно-курсови разлики	9	
Отрицателни валутно-курсови разлики	30	29
Други	49	278

20. Сделки с дъщерни предприятия

	2008 '000 лв	2007 '000 лв
Продажба/покупка на стоки и услуги		
- ИКПД продава недвижими имоти на "МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ"	6167	
- извършени услуги от "МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ" на ИКПД	2327	763
Покупки на стоки и услуги		
- покупки на стоки от "МАРИНА КЕЙП ТУРС"	0	0
- покупки на услуги от "МАРИНА КЕЙП ТУРС"	0	0

21. Сделки с ключов управленски персонал

Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	2008 '000 лв	2007 '000 лв
Краткосрочни възнаграждения		
- заплати	151	87
- разходи за социални осигуровки	21	12

22. Салда към края на годината

22.1. Текущи

	2008 '000 лв	2007 '000 лв
Вземания от:		
- Доставчици и клиенти	7479	2662
- Данъци за възстановяване	652	2252
- Други краткосрочни вземания	345	217
Задължения към:		
- Към финансови предприятия	21081	14698

- Доставчици и клиенти	13833	17309
- Осигурителни предприятия	3	
- Данъчни	2	
- управленски персонал	40	19

23. Условни активи и условни пасиви

През годината няма предявени различни правни искове към Дружеството.

24. 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 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.

31.12.2008 г.	Позиции в лева '000 лв	Позиции в евро '000 лв	Общо '000 лв
Парични средства в каса и банка	771	581	1352
Вземания	6548		6548
Общо активи	7319	581	7900

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		4281
Общо активи	11761	3967	15728

(-) 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; цените отбелязаха силно покачване като през последната една година се наблюдава известен спад, предизвикан главно от световната финансова и икономическа криза. Този спад може да се задълбочи и цените да продължат да падат. 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. Българската икономика през последните години показва все по-силна корелация с икономиките в ЕС. В частност световната финансова и икономическа криза се отразява еднакво и почти едновременно (с разлика от няколко месеца) на световните пазари на имоти и на пазара в България. Ние очакваме цените на строителните материали и услуги да спаднат в процентно изражение поне толкова колкото се очаква да спадат цените на имотите.

(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.

Основни финансови показатели :

Финансови коефициенти в хил. лева	2008 г.	2007 г.
(1) Нетна печалба	5 986	7 237
(2) Собствен капитал	16 275	18 011

Финансови коефициенти в хил. лева	2008 г.	2007 г.
(3) Пасиви (нетекучи и текущи)	49980	48891
(4) Общо активи	66255	66992
(5) Приходи от операции с недвижими имоти	7 473	7 902
Коефициенти за рентабилност	2008 г.	2007 г.
(1/5) Рентабилност на продажбите (Net Profit Margin)	0.801	0.916
(1/2) Рентабилност на собствения капитал (ROE)	0.368	0.402
(1/4) Рентабилност на активите (ROA)	0.090	0.108
Финансова автономност	2008 г.	2007 г.
(3/2) Коефициент на задлъжнялост (Total Debt/Equity)	3.071	2.715

25. 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.

26. Събития след датата на баланса

Не са възникнали коригиращи събития или значителни некоригиращи събития между датата на съставяне на баланса и датата на одобрението от Управителя за публикуването на финансовия отчет.

Годишните финансови отчети на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ са приети с решение на СД на 30 март 2009 година.

Росица Лисичкова
Изпълнителен директор
30 март 2009 г.

