

Годишен консолидиран доклад за дейността
на ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АДСИЦ
за 2008 година

27 април 2009 г.

Съдържание на годишния консолидиран доклад за дейността

| | |
|---|-------------------------------------|
| I. Обща информация за Дружеството на консолидирана основа..... | 3 |
| II. Основни параметри на годишния консолидиран финансов отчет..... | 3 |
| III. Изложение на развитието на дейността и на състоянието на предприятието, както и на бъдещите перспективи:..... | 5 |
| 1. Ликвидност: | 5 |
| а) тенденциите, обстоятелствата или рисковете | 5 |
| б) развитие на инвестиционните проекти на Дружеството | 6 |
| в) финансиране на дейността на Дружеството..... | 7 |
| г) изплащане на дивидент за 2007 г..... | 8 |
| 2. Капиталови ресурси: | 8 |
| а) съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи към края на последния отчетен период; | 8 |
| б) посочване на съществените тенденции, благоприятни или не, за капиталовите ресурси на дружеството; | 9 |
| в) посочване на очакваните съществени изменения на съотношението и относителната цена на тези ресурси; | 9 |
| 3. Резултати от дейността..... | 10 |
| а) необичайни или спорадични събития | 10 |
| б) разкриване на промяна в отношението между приходите и разходите. | 10 |
| в) анализ на ефекта на инфлацията и променящите се цени върху приходите от основна дейност на дружеството за отчетния период. | 10 |
| IV. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване..... | 11 |
| V. Важни научни изследвания и разработки..... | 11 |
| VI. Промени в цената на акциите на дружеството..... | 11 |
| VII. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 94, ал. 2, т. 3 ЗППЦК..... | 12 |
| VIII. Информация по чл.187д от Търговския закон..... | Error! Bookmark not defined. |
| IX. Наличие на клонове на Дружеството..... | 12 |
| X. Допълнителна информация съгласно Приложение № 10 по Наредба №2..... | 13 |

I. Обща информация за Дружеството на консолидирана основа

1. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ – компанията майка

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е дружество, 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.

Дружеството се управлява от съвет на директорите. Членовете на съвета на директорите са: Росица Лисичкова, Никола Станчоф, Величко Клингов, Татяна Пелитева и Ивайло Костов. Дружеството се представлява от Росица Лисичкова и Величко Клингов заедно и/или поотделно в качеството им на Изпълнителни директори.

Директор за връзки с инвеститорите е: Милен Божилов.

Обслужващи дружества, съгласно изискванията на ЗДСИЦ са: Оптима Одит АД, Проект Консулт ЕООД, Доби 02 ЕООД, Марина Кейп Мениджмънт ЕООД и Марина Кейп Турс ЕООД.

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% |

„Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, със седалище гр. София, адрес на управление ул. Аксаков № 7а, тел: +359 (2) 980-12-51, факс: +359 (2) 980-61-40, e-mail: office@marinacape.com.

“Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД е регистрирано с решение от 18.10.2006 г. на Софийски градски съд по фирмено дело № 12083/2006 г. и вписано в Регистъра на търговските дружества под парт. 742, том 1476, стр. 149. Дружеството има идентификационен код по БУЛСТАТ 175158218.

“Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД е 100% дъщерно дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, учредено през 2006 година с цел поемане на обслужването на апартаментите във ваканционен комплекс „Марина Кейп”. Дружеството се представлява и управлява от Веселин Терзиев и Николай Ханджиев. „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД е дружество, с което всички клиенти, придобили имоти във Ваканционен комплекс “Марина Кейп” сключват договор за поддръжка и управление при годишно възнаграждение от 10 евро на квадратен метър.

„Марина Кейп Турс” ЕООД, със седалище гр. София, адрес на управление: ул. „Аксаков” №7а, тел: (02) 980 12 51.

„Марина Кейп Турс” ЕООД е регистрирано с решение от 09.07.2007 г. на СГС по фирмено дело № 10819/2007 г. и вписано в Регистъра на търговските дружества под парт. №12197 рег. 1, том 1680, стр. 11. Дружеството има идентификационен код по БУЛСТАТ 175331773 и се представлява и управлява от Радостина Кралева Пантелеева.

Акционерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ на общо събрание на 29 юни 2007 г. взеха решение за учредяване на дъщерно еднолично дружество с ограничена отговорност "Марина Кейп Турс" за управление на ваканционното селище в Ахелой. Капиталът на дружеството е в размер на 10 000 лева, разпределен в 100 дяла, всеки с номинал от 100 лева.

II. Основни параметри на годишния консолидиран финансов отчет

A. Разходи на дружеството на консолидирана база

През отчетната 2008 г. в дружеството на консолидирана база са извършени разходи на обща стойност 26 089 хил.лв. От тях 24 088 хил. лв. представляват разходи за оперативна дейност, а размерът на финансовите разходи е 2 001 хил.лв.

Б. Финансов резултат на дружеството на консолидирана база

През 2008 г. на консолидирана база Дружеството реализира нетен положителен финансов резултат в размер на 6 425 хил.лв.

В. Приходи на дружеството на консолидирана база

Най-голям дял в приходите на Дружеството на консолидирана основа заемат приходите от продажба на готова продукция (жилищни сгради за сезонно ползване от ваканционен комплекс „Марина Кейп”) – 97.2%.

Приходите от оперативна дейност са общо в размер на 32 037 хил.лв., а финансовите приходи – 453 хил.лв. През 2008 г. Дружеството е реализирало и извънредни приходи на стойност 40 хил.лв.

Г. Активи на дружеството на консолидирана база

Към 31.12.2008 г. активите на Дружеството на консолидирана база са на стойност 62 095 хил.лв., в т.ч.:

Дълготрайни материални активи: 26 932 хил.лв.

Дълготрайни нематериални активи: 42 хил.лв.

Краткотрайни активи: 35 121 хил.лв., от които с най-голям дял е стойността на незавършеното производство – 30 052 хил.лв.

Д. Пасиви на дружеството на консолидирана база

Краткосрочните пасиви на Дружеството на консолидирана основа към 31.12.2008 г. възлизат на 16 256 хил. лв. От тях с най-голям дял са задълженията към доставчици и клиенти – 8 863 хил.лв. Краткосрочните задължения по получени банкови заеми са на стойност 2 000 хил.лв.

Дългосрочните пасиви включват задължение по облигационна емисия в размер на 9 779 хил.лв., задължения по получени банкови заеми на стойност 19 081 хил.лв.и други заеми в размер на 604 хил.лв.

Е. Собствен капитал

Собственият капитал на Дружеството на консолидирана база към 31.12.2008 г. е в размер на 16 375 хил.лв. Той включва:

Основен капитал – 4 824 хил.лв.

Премийни резерви при емитиране на ценни книжа – 5 464 хил.лв.

Общи резерви – 1 хил.лв.

Резултат от предходни години – (339) хил.лв.

Текуща печалба – 6 425 хил.лв.

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

1. Ликвидност:

а) тенденциите, обстоятелствата или рисковете

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

- от дейността. Това са основно авансови и окончателни плащания по договори за покупко-продажба на изградени от Дружеството-майка имоти, както и приходи от туристическа дейност, осъществявана от дъщерните дружества „Марина Кейп Менджмънт“ ЕООД и „Марина Кейп Турс“ ЕООД.
- 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 края на март 2009 г. Дружеството е сключило предварителни договори за продажба на 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, обезценката на земята (намаление на стойността на земята под цената на придобиване) и други разходи, които не могат да се отнесат към себестойността, за да се получи нетната печалба на акция за отчетния период от продажбата на имоти.

На консолидирана основа нетните приходи от продажби за 2008 г. възлизат на 32 037 хил.лв. Тук се отчитат основно и реализираните приходи от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД във връзка с поддръжката на ваканционния комплекс „Марина Кейп“. Приходите, реализирани от „Марина Кейп Турс“ ЕООД от продажбата на туристически пакети за летния и зимния сезон на 2008 г. имат малък дял в консолидираните приходи от продажби на Дружеството за 2008 г., но очакванията са, че през следващите години те ще нарастват с прогресивни темпове.

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.

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 куорта, 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 и други кредити на стойност 17 711 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” имаме 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 края на март 2009 г. 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 настилки, 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 2007 г., нейното задълбочаване през 2008 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 затруден 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 повлияят 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 концентрира 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).

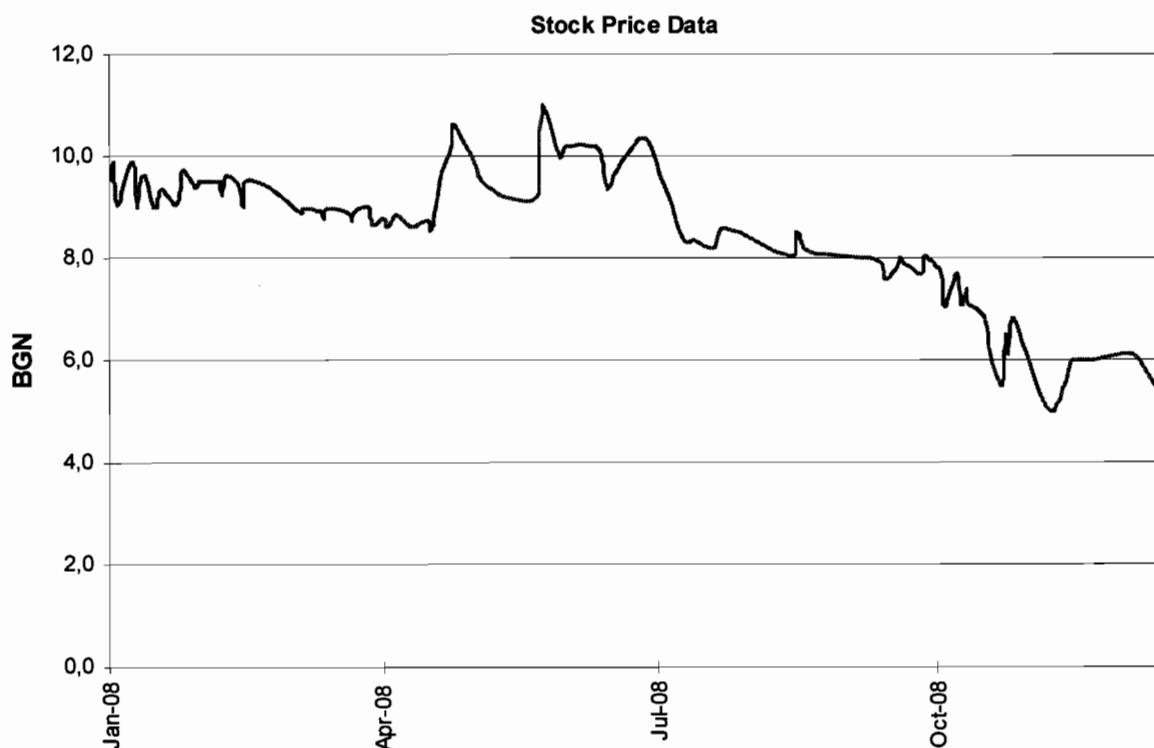
IV. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

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

V. Важни научни изследвания и разработки

Няма важни научни изследвания и разработки

VI. 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.

VII. 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 подобрене.

VIII. Информация по чл.187д от Търговския закон

През 2008 г. Дружеството не е придобивало или прехвърляло собствени акции. Към 31.12.2008 г. дружеството не притежава собствени акции.

IX. Наличие на клонове на Дружеството

Към 31.12.2008 год. Дружеството няма открити клонове.

X. 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 | 31137 | 25101 |
| 2. Стоки | 170 | 15 |
| 3. Услуги | 372 | 7 |
| 4. Други | 358 | 51 |
| <i>Общо:</i> | 32037 | 25 174 |

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.

В туристическата дейност, осъществявана от дъщерните дружества – „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД и „Марина Кейп Турс“ ЕООД основните клиенти са от страните: Полша, Ирландия, Русия, Чехия, а също и български туристи.

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.

През 2008 г. Дружеството майка – „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е сключило следните сделки с дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД:

- продажби на стойност 6 167 хил.лв.
- покупки на стойност 2 327 хил.лв.

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 извънбалансово.

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 | участие | 2007 | участие |
|-----------------------------|---------|---------|---------|---------|
| | ‘000 лв | % | ‘000 лв | % |
| 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.

Към 31.12.2008 г. и 31.12.2007 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните задължения към финансови предприятия:

| | 2008 - в хил.лв | 2007 - в хил.лв |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Банкови заеми | 21081 | 19537 |
| В т.ч. дългосрочни задължения | 19081 | 4839 |
| В т.ч. краткосрочни задължения | 2000 | 14698 |

В следваща таблица са отразени основните детайли на ползваните от Дружеството банкови кредити:

| Име на кредитора | Лихвен процент | Падеж | Валута |
|-------------------------|-----------------------|--------------|---------------|
| ДСК ЕАД | Euribor + 3% | 30.12.2011 | EUR |
| Пиреосбанк АД | 7.17% | 28.02.2013 | EUR |
| Пиреосбанк АД | Euribor + 3% | 28.02.2013 | EUR |
| КТБ АД | 8.5% | 30.06.2009 | BGN |

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:

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 | 33 000.00 |
| 2. Никола Иванов Станчоф – Председател | 15 600.00 |
| 3. Ивайло Кръстев Костов – член от 27.05.2008 | 11 000.00 |
| 4. Величко Стойчев Клингов – Изп. директор | 32 780.00 |
| 5. Татяна Николаева Пелитева – член | 27 500.00 |
| 6. Красимир Павлов Илиев – член до 27.05.2008 | |

„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 клас, 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:

| | <i>Брой акции</i> | <i>% от капитала</i> |
|------------------------------------|--------------------------|-----------------------------|
| 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 31.12.2007 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:

| | <i>Брой акции</i> | <i>% от капитала</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 31.12.2007 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 31.12.2007 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 31.12.2007 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 са 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 „Би Джи Ай Груп“ АД е:
Милен Божилов
адрес за кореспонденция: гр. София, ул. Аксаков 7А, ет.4
тел: 02 / 980 12 51

Подпис:


Резида Лисичкова – Изп. Директор/
