

Годишен консолидиран доклад за дейността  
на ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АДСИЦ  
за 2009 година

21 април 2010 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 2008 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.....	13
VIII. Информация по чл.187д от Търговския закон.....	<b>Error! Bookmark not defined.</b>
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).

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е учредено в Република България и първоначално е вписано в регистъра на СГС с Решение №1 от 29.03.2005 г., парт. № 92329, том 1204, рег. I, стр. 23 по фирмено дело № 3624/2005 г. Към настоящия момент Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с единен идентификационен код 131397743. Седалището и адресът на управление на Дружеството е: гр. София, ул. Аксаков № 7а.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите. Членовете на съвета на директорите към настоящия момент са: Величко Клингов, Росица Лисичкова, Никола Станчоф и Ивайло Костов. Татяна Пелитева е освободена като член на Съвета на директорите по нейно искане от ОСА, проведено на 30.12.2009 г. Дружеството се представлява от Величко Клингов в качеството му на Изпълнителен директор.

Директор за връзки с инвеститорите е: Милен Божилов.

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

Към 31.12.2009 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2009	участие	2008	участие
	‘000 лв	%	‘000 лв	%
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	5	100%	5	100%
Марина Кейп Турс ЕООД			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 е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписвания с ЕИК 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 към настоящия момент е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписвания с ЕИК 175331773. Дружеството се представлява и управлява от Радостина Кралева Пантелеева.

„Марина Кейп Турс” ЕООД има лиценз за тур-оператор и се грижи за продажбата на ношувки и други туристически услуги в комплекса. „Марина Кейп Турс” ЕООД е дъщерно дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ до 04.11.2009 г., когато компанията майка продава всички дялове от дружеството на другото си дъщерно дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД.

## **II. Основни параметри на годишния консолидиран финансов отчет**

### **A. Разходи на дружеството на консолидирана база**

През отчетната 2009 г. в Дружеството на консолидирана база са извършени разходи на обща стойност 10 152 хил.лв. От тях 7 496 хил. лв. представляват разходи за оперативна дейност, а размерът на финансовите разходи е 2 656 хил.лв.

### **Б. Финансов резултат на дружеството на консолидирана база**

През 2009 г. на консолидирана база Дружеството реализира нетен положителен финансов резултат в размер на 9 022 хил.лв.

### **В. Приходи на дружеството на консолидирана база**

Най-голям дял в приходите от продажби на Дружеството на консолидирана основа заемат приходите от продажба на недвижими имоти (основно жилищни сгради за сезонно ползване от ваканционен комплекс „Марина Кейп”), които възлизат на 8 436 хил.лв. или 83.10% от общите приходи от продажби.

Приходите от експлоатация на търговските обекти (в т.ч. ресторанти, воден бар, супермаркет, спортен и спа център, други заведения за хранене и забавление) са в размер на 582 хил.лв.

Приходите от отдаване под наем - както на собствени имоти (имоти на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ), така и на чужди имоти (имоти, собствениците на които са сключили договор за управление с „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД) са на стойност 365 хил.лв.

Приходите от предоставяне на услуги (основно по поддръжка на имоти и представителство) на собственици в комплекса „Марина Кейп” (собственици, различни от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ) са в размер на 508 хил.лв.

Общо приходите от оперативна дейност са на стойност 10 152 хил.лв., а финансовите приходи – 9 022 хил.лв. От тях 9 020 хил.лв. представляват допълнителен приход, формиран от промяна в справедливата стойност на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти. Промяната се дължи на направена преоценка на завършените търговски и жилищни площи – собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ към 31.12.2009 г.

### **Г. Активи на дружеството на консолидирана база**

Към 31.12.2009 г. активите на Дружеството на консолидирана база са на стойност 70 159 хил.лв., в т.ч.:

**Дълготрайни материални активи:** 34 070 хил.лв.

**Дълготрайни нематериални активи:** 30 хил.лв.

**Краткотрайни активи:** 36 059 хил.лв., от които с най-голям дял е стойността на незавършеното производство – 33 883 хил.лв.

#### **Д. Пасиви на дружеството на консолидирана база**

Краткосрочните пасиви на Дружеството на консолидирана основа към 31.12.2009 г. възлизат на 31 755 хил. лв. От тях с най-голям дял са задълженията към банки и небанкови финансови институции – 17 201 хил.лв. Те включват задължение по облигационна емисия в размер на 9 779 хил.лв., което падежира на 14.08.2010 г. Задълженията към доставчици и клиенти към 31.12.2009 г. са на стойност 8 895 хил.лв.

Дългосрочните пасиви включват получени банкови заеми на стойност 16 856 хил.лв. и други заеми в размер на 693 хил.лв.

#### **Е. Собствен капитал**

Собственият капитал на Дружеството на консолидирана база към 31.12.2009 г. е в размер на 20 855 хил.лв. Той включва:

Основен капитал – 4 824 хил.лв.

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

Резерв от последващи оценки на активите и пасивите – 1 035 хил.лв.

Общи резерви – 1 хил.лв.

Резултат от предходни години – 509 хил.лв.

Текуща печалба – 9 022 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 дъщерното дружество „Марина Кейп Менджмънт“ ЕООД.
- от инвестиционна дейност. В случай на продажба на дълготраен актив (различен от изгражданите апартаменти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ и комплекс „Гранд Боровец“).
- от финансови дейности. В случай на емитиране на ценни книжа (капитал или дълг) и на получаване на банкови заеми.

През 2009 г. Дружеството за трета 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 2009 г. е в размер на 7 798 хил. лева и се отнася до продадена площ от 3 845 квадратни метра РЗП. За сравнение през 2008 г. приходите от

продажби на имоти възлизат на 31 135 хил.лв. и се отнасят за продадена площ от 16 529.69 кв.м. РЗП. Дружеството отчита като приход цената на тези апартаменти и обекти, за които има получено удостоверение за въвеждане в експлоатация и имотът е прехвърлен с нотариален акт.

В допълнение към 10.03.2010 г. Дружеството е сключило предварителни договори за продажба на апартаменти с площ около 2 785.82 кв. м. от ваканционен комплекс „Марина Кейп” и 2 745.33 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 19 906.27 кв.м. (без да включваме РЗП, за която са сключени предварителни договори за продажба). „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е собственик на всички търговски, развлекателни, административни и обслужващи обекти на територията на комплекса с общо РЗП около 12 000 кв.м. К.к. „Гранд Боровец” е проект в процес на изграждане с разгърнатата застроена площ 10 000 кв. м и включва жилищна част - 5 175 кв. м, търговски площи – 3 140 кв. м и подземни гаражи – 1 685 кв. м.

През 2009 г. пряката себестойност на продадените от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ апартаменти в „Марина Кейп” възлиза на 4 686 хил.лв. лева. 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 2009 г. от 3 112 хил.лв. или 0.645 лв/акция.

Второто съществено перо в приходите на консолидирана основа на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ са приходите от експлоатация на изгражданите от Дружеството имоти. Дейността по експлоатиране на имотите се осъществява от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД. Резултатите от експлоатиране на недвижимите имоти могат да бъдат обособени в две основни направления: от експлоатация на търговските площи (в т.ч. ресторанти, воден бар, спа центрове и спортни центрове, конферентен център, магазини и др.) и от предоставяне на услуги на собственици и наематели (в т.ч. поддръжка на имотите, отдаване под наем и др.).

През 2009 г. приходите от експлоатация на търговските обекти във ваканционен комплекс „Марин Кейп”, в т.ч. ресторанти, воден бар, спа център, фитнес център, боулинг зала, скуош център, магазини и др. заведения за хранене и забавление) са на стойност 582 хил.лв. Брутната печалба от експлоатация на тези обекти е 89 хил. лв. През 2010 г. очакваме съществено нарастване на приходите от този сегмент – първо, поради влизането в експлоатация на още един ресторант в комплекса с капацитет – 350 места, с което общият брой на местата в ресторантите достига 800. На следващо място в комплекса вече функционира конферентен център, в който редовно се провеждат мероприятия от конферентен тип. Дружеството планира активно да развива този вид туризъм през тази и следващите години.

Приходите от отдаване под наем на собствени и чужди апартаменти са на стойност 365 хил.лв. Брутният резултат на Дружеството от този вид дейност е загуба в размер на 846 хил. лв.

Приходите от предоставяне на услуги по поддръжка на имоти и представителство на собственици в комплекса „Марина Кейп” (собственици, различни от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ) са в размер на 508 хил.лв. Приходите от поддръжка представляват такси, заплащани от собствениците на

апартаменти във ваканционния комплекс на дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД. „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. Брутната печалба на компанията от предоставянето на този вид услуги през 2009 г. е в размер на 478 хил. лв.

През изминалата 2009 година „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е продавало търговски площи от ваканционен комплекс „Марина Кейп” на дружества извън групата. През 2010 година очакваме това да се запази, но в случай на рентабилна и конкурентна оферта, Дружеството не изключва продажба на инвестиционни имоти - търговски части от реализираните от Дружеството проекти.

В края на 2009 г. съгласно изискванията на действащото законодателство е направена оценка на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти и земи. В резултат на оценката, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ формира допълнителен приход в размер на 9 020 хил.лв. от промени в справедливата стойност на притежаваните инвестиционните имоти. Резултатът от преоценка на притежаваните от Дружеството земи е в размер 1 035 хил.лв. Същият представлява преоценъчен резерв и е отразен в отчета за всеобхватния доход.

б) развитие на инвестиционните проекти на Дружеството

### **„Марина Кейп”**

През първото тримесечие на 2009 г. се извършваше монтажът на интериорните врати и на осветителните тела в конферентния център, който се намира в Зона 4 във ваканционния комплекс. Продължи полагането на настилки и облицовки в Зона 4, както и поставянето на ВиК уреди в конферентния център.

През второто тримесечие на 2009 г. бяха поставени предстенна обвивка от гипсокартон и окачен таван в ресторанта в Сектор 27. Завършено беше и поставянето на настилка от гранитогрес в салона на ресторанта. Поставени бяха и настилки и облицовки в тоалетните на ресторанта.

През третото тримесечие на 2009 г. беше завършено околното пространство в Зона 4 на ваканционния комплекс, в т.ч. тротоари, осветление, зелени площи. Беше поставен и окаченият таван в салона на ресторанта в Зоната.

През четвъртото тримесечие на 2009 г. бяха извършени профилактични ремонтни дейности в целия комплекс след летен сезон 2009. Беше направено озвучаването на голямата конферентна зала в Зона 4 на комплекса. Започнаха и довършителните работи по ресторанта в същата зона.

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 поддържаха минимум 100 апартамента.

Летен сезон 2009 г. беше успешен за ваканционния комплекс, като средната заетост за периода беше около 80% (за апартаментите – собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ), което е изключително висок процент, отчитайки влиянието на глобалната финансова криза. Комплексът се радваше на посещаемост не само от страна на собствениците на апартаменти и свързани с тях лица (роднини и приятели), но и на случайни гости и туристи, избрали да прекарат лятната си почивка в „Марина Кейп”.

В комплекса вече редовно се провеждат мероприятия от конферентен тип, като дружеството планира да развива този вид туризъм активно през 2010 г.

### **„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 – 5 175 кв. м., търговски площи – 3 140 кв. м. и подземни гаражи – 1 685 кв. м.

Към момента за сградата е издадено Удостоверение за завършен „груб строеж” от Община Самоков – т.е. изградена е стоманобетоневата конструкция на сградата, зидариите, покрива, изолациите в основите и покрива и монтажа на външната дограма. Предстои изпълнението на инсталациите и останалите довършителни работи в това число оборудване и обзавеждане.

Очаква се комплексът Гранд Боровец да бъде завършен до декември 2010 г. Допълнителните инвестиции, които ще бъдат необходими за довършването на проекта са в размер на 2 200 000 евро.

Дружеството не е прехвърляло право на собственост върху обекти от комплекс „Гранд Боровец”, т.е. целият комплекс е собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ. Към този момент, въпреки че комплексът не е довършен, има сключени 31 предварителни договори за продажба на 31 апартамента от комплекса, с общо РЗП 2 745.33 кв. м.

#### **в) финансиране на дейността на Дружеството**

Изминалата 2009 година отново беше активна за Дружеството и от гледна точка на финансовата дейност. За отчетния период Дружеството е усвоило заемни средства по банков кредит на стойност 6 359 хил.лв. и погасило главници по банков заем на стойност 3 162 хил.лв.

Погасените главници са както следва: 2 000 хил.лв. към „Корпоративна Търговска Банка” АД съгласно Договор за банков кредит от 20.12.2008 г., който беше използван за частично изплащане на дивидента за 2007 г. и 1 162 хил.лв. към „Банка Пиреос България” АД съгласно Договори за инвестиционен кредит от 19.10.2007 г. и от 07.07.2008 г., използвани за финансиране стойността на строително-монтажните и довършителни работи на сградите във ваканционен комплекс „Марина Кейп”.

През първото тримесечие на 2009 г. „Марина Кейп Мениджмънт” получи револвиращ банков заем в размер на 100 хил.лв. от „УниКредит Булбанк” АД, гр. Бургас.

През юли 2009 г. „Корпоративна Търговска Банка” АД издаде банкова гаранция на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ в полза на Национална Агенция по приходите, териториална дирекция гр. София в размер на 1 345 379.13 лева за обезпечаване връщане на възстановен данък върху добавената стойност на Дружеството. През ноември 2009 г. НАП възстанови дължимия данък и задължението към банката беше погасено.

През октомври 2009 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ усвои оборотен кредит от „Централна Кооперативна Банка” АД в размер на 500 000 евро. Заемът се ползва за общо финансиране на дейността на дружеството.

През декември 2009 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ сключи инвестиционен кредит с „Банка Пиреос България” АД на стойност 3 300 000 евро, от които 2 700 000 евро бяха използвани за дофинансиране на изплащането на гласувания дивидент за 2008 г. Останалите 600 000 евро бяха усвоени в началото на 2010 г. и са предназначени за финансиране на довършителни работи и инфраструктура на проекта „Марина Кейп”, гр. Ахелой.

В края на октомври Дружеството успя да договори удължаване наgratisния период за погасяване на главници по заемите, сключени с „Банка Пиреос България” АД, която финансира проекта „Марина Кейп”. Също така беше променено друго важно условие по кредитите – сумата необходима за предсрочно освобождаване на обезпечение по кредитите да бъде намалена на 550 евро на кв.м. от средно 850 евро на кв.м. до тогава.

През 2009 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 2009 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ извърши съответно третото и четвъртото купонно плащане по облигационната си емисия, издадена през август 2007 г. в размер на 5 000 хил.евро. с годишен лихвен процент 9%. Стойността на купона, изплатен съответно на 14.02.2009 г. и 14.08.2009 г. на облигационерите на компанията беше в размер на 226 849 евро и 223 151 евро.

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.

Същевременно на 10.03.2010 г. Съветът на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ взе решение да бъде увеличен капитала на Дружеството чрез издаване на нови 19 294 508 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с емисионна стойност от 3 лева. На 14.04.2010 г. проспектът за увеличение на капитала беше одобрен от Комисията за финансов надзор. Дружеството планира листване акциите на компанията и на друг европейски пазар.

Дружеството не изпитва съществен недостиг на ликвидни средства.

г) изплащане на дивидент за 2008 г.

В изпълнение на решението на редовното годишно Общо събрание на акционерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, проведено на 18.06.2009 г., за изплащане на дивидент в размер общо на 5 577 216.04 лв. за 2008 г., съответно – по 1.1562 лв бруто за всяка притежавана акция, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ определи 23.12.2009 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 2010 г. капиталовите разходи в к.к. „Марина Кейп“ да бъдат реализирани основно във връзка с оборудване и обзавеждане на допълнителен ресторант в Зона 4 на ваканционния комплекс и обзавеждане на част от апартаментите. Очаква се през 2010 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 2 745.33 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 до края на декември 2010 г. В тази връзка капиталовите разходи през 2010 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;

Същевременно на 10.03.2010 г. Съветът на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ взе решение да бъде увеличен капитала на Дружеството чрез издаване на нови 19 294 508 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с емисионна стойност от 3 лева. На 14.04.2010 г. проспектът за увеличение на капитала беше одобрен от Комисията за финансов надзор. Дружеството планира листване акциите на компанията и на друг европейски пазар.

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

- собствен капитал. През 2009 пазарите на акции в България и като цяло в Източна Европа останаха малко активни, като нови емисии акции се осъществяваха относително трудно. През 2010 г. очакваме начало на подобрене на това състояние, като все пак относителните цени ще останат ниски и набирането на средства в сектора на недвижимите имоти ще остане трудно.
- Дългови ценни книжа. За тях важат същите наблюдения както и за собствения капитал.
- Банкови заеми. През по-голямата част на 2009 г. търговските банки в България практически не отпускаха кредити, особено за компании занимаващи се със строително предприемачество. През последното

тримесечие на годината започна да се наблюдава малко раздвижване на този пазар – доказателство за това е полученият от Дружеството кредит в размер на 3.3 милиона евро през декември 2009 г. Очакваме през 2010 г. обстановката на кредитния пазар да продължи да се подобрява, но с относително бавни темпове; секторът на строителното предприемачество вероятно ще остане не много желан кредитополучател.

### 3. Резултати от дейността

#### а) необичайни или спорадични събития

През 2009 година за Дружеството не са настъгвали 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 2009 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 2010 г. основна част от разходите на Дружеството ще бъдат реализирани във връзка с доизграждането на комплекса „Гранд Боровец“, оборудването и обзавеждането на допълнителен ресторант в Зона 4 на ваканционен комплекс „Марина Кейп“ и обзавеждане на част от апартаментите там. Очакванията са, че през 2010 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“.

Започналият през 2008 година спад на цените на някои строителни материали и услуги продължи и през 2009, но основно в сферата на цените за „груб строеж“ (бетон, арматурно желязо и други). В началото на 2010 се наблюдава леко покачване на цените на стоманата в глобален план; от друга страна цените за някои довършителни работи и материали и за мебели остават по-ниски спрямо периода до 2007 г.

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

През 2009 г. продажните цени на ваканционните имоти, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изгражда и реализира, продължиха да спадат. 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 (какви са тези във ваканционния комплекс „Марина Кейп“), а не в инвестиции на зелено. Започналата през 2008 година тенденция купувачите да търсят имоти, които вече са готови за ползване, поради нежелание да поемат риск от инвестиции на зелено продължава и до сега. В тази връзка и при настоящите пазарни условия проектът на Дружеството във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ (който е

изцяло 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

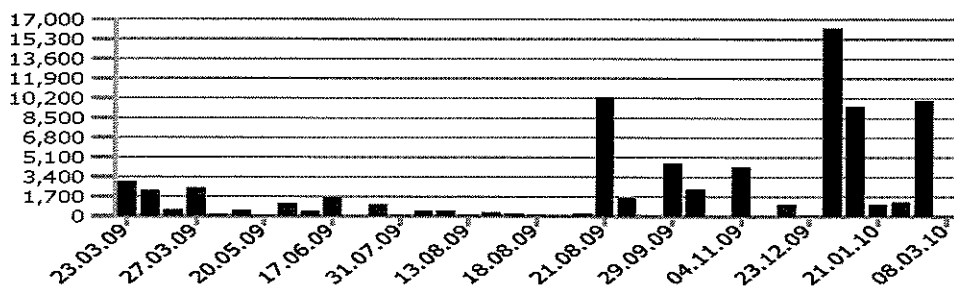
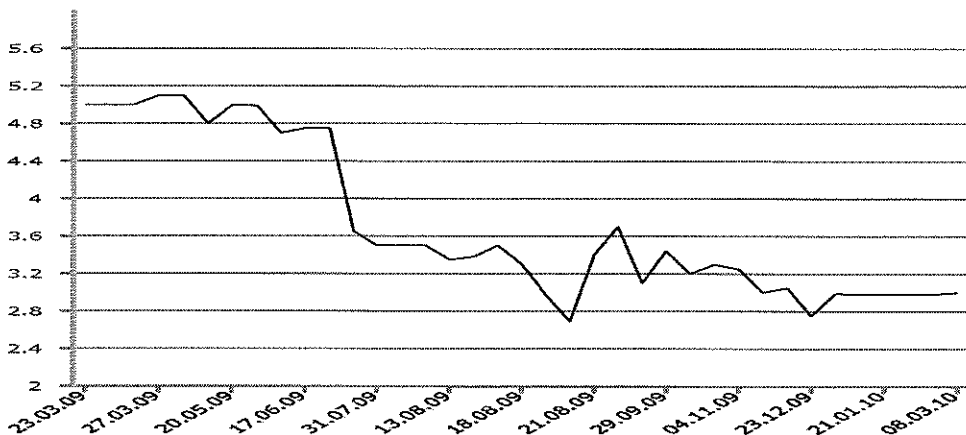
На 13.02.2010 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ извърши петото лихвено плащане по облигационния си заем. Между облигационерите на Дружеството беше разпределен купон на обща стойност 226 849 евро.

На 10.03.2010 г. Съветът на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ взе решение да бъде увеличен капиталът на Дружеството чрез издаване на нови 19 294 508 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с емисионна стойност от 3 лева. На 14.04.2010 г. проспектът за увеличение на капитала беше одобрен от Комисията за финансов надзор. Дружеството планира листване акциите на компанията и на друг европейски пазар.

#### V. Важни научни изследвания и разработки

Няма важни научни изследвания и разработки

#### VI. Промени в цената на акциите на дружеството



Източник: [www.investor.bg](http://www.investor.bg)

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 подобрение.

## **VIII. Информация по чл.187д от Търговския закон**

През 2009 г. Дружеството не е придобивало или прехвърляло собствени акции. Към 31.12.2009 г. дружеството не притежава собствени акции.

## **IX. Наличие на клонове на Дружеството**

Към 31.12.2009 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 2009 г. са реализирани от продажби на жилищни сгради за сезонно ползване от ваканционен комплекс „Марина Кейп“, както и от експлоатация на изградените от Дружеството имоти в комплекса.

Приходи от дейността ( в хил.лв.)	2009	2008
<i>Нетни приходи от продажби на:</i>		
1. Продукция	8664	31137
2. Стоки	98	170
3. Услуги	1167	372
4. Други	223	358
<i>Общо:</i>	<b>10152</b>	<b>32037</b>

**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 2009 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.**

в хил.лв.	2008	2009
<b>Продажби/покупки на стоки и услуги</b>		
- "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ продава недвижими имоти на "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД	725	
- извършени услуги от "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД за "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ	2327	262
<b>Покупки на стоки и услуги</b>		
- покупки на стоки от "Марина Кейп Турс" ЕООД	0	0
- покупки на услуги от "Марина Кейп Турс" ЕООД	0	0

**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 2009 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 2009 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 31.12.2009 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2009		2008	
	участие ’000 лв	%	участие ’000 лв	%
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	5	100%	5	100%
Марина Кейп Турс ЕООД	-	-	10	100%

На 04.11.2009 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ продаде всички дялове от „Марина Кейп Турс” ЕООД на „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД.

Към 31.12.2009 г. балансовата стойност на притежаваните от Дружеството земи на консолидирана база е в размер на 6 727 хил. лв., на инвестиционните имоти – 26 175

хил.лв. и на незавършеното производство (във връзка с изграждането на ваканционен комплекс „Марина Кейп“ и „Гранд Боровец“) – 33 883 хил.лв.

В края на 2009 г. Дружеството разполага с 360 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 31.12.2009 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има следните задължения към финансови предприятия:

Банка	Година на отпускане	Усвоен размер	Остатък към 31.12.2009 г.	Падж
Банка Пиреос България АД	2007	EUR 4 500 000	EUR 2 562 682	28.2.2013
Банка Пиреос България АД	2008	EUR 3 000 000	EUR 2 599 350	28.2.2013
Банка ДСК ЕАД	2008	EUR 3 500 000	EUR 3 500 000	18.12.2011
Банка ДСК ЕАД	2008	EUR 500 000	EUR 500 000	18.06.2010
Централна кооперативна банка АД	2009	EUR 500 000	EUR 500 000	02.11.2010
Банка Пиреос България АД	2009	EUR 2 700 000	EUR 2 700 000	30.10.2015

Кредитите са обезпечени с активи на дружеството както следва:

**Към „Банка Пиреос България“ АД**

- ✓ 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;

- Договор за особен залог на вземания № 1236 – 4/2009, сключен на 18.10.2009 г. за обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007г., сключен на 19.10.2007г. - Вписан особен залог върху договори за продажба на 31 (тридесет и един) в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие;
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 04.12.2009г., № 80, том VII, рег. № 4288, дело № 1226/2009г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007 г., сключен на 19.10.2007 г. и Анекс А1-1236 от 16.01.2009 г. и Анекс А2-1236 от 19.10.2009 г., включващ 51 (петдесет и един) апартамента с обща застроена площ – 4 005,94 (четири хиляди и пет цяло и деветдесет и четири) квадратни метра;
- ✓ 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;
- Договор за особен залог на вземания № 736 – 5/2009, сключен на 18.10.2009 г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008г., сключен на 07.07.2008 г. - Вписан особен залог върху договори за продажба на 31 (тридесет и един) в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие;
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 04.12.2009г., № 80, том VII, рег. № 4288, дело № 1226/2009г. на нотариус Гергана Недина,

обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2007 г., сключен на 07.07.2008 г. и Анекс А1-736 от 16.01.2009 г. и Анекс А2-736 от 19.10.2009 г., включващ 51 (петдесет и един) апартамента с обща застроена площ – 4 005,94 (четири хиляди и пет цяло и деветдесет и четири) квадратни метра

- ✓ Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 г., сключен на 14.12.2009 г. за отпускане на банков кредит в размер на 3 300 000 (три милиона и триста хиляди) евро, за плащане на дивиденди и финансиране на довършителни работи и инфраструктура на проект „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие, област Бургас.
  - Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 21.12.2009г., № 162, том VII, рег. № 4500, дело № 1306/2009г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 327/2009 г., сключен на 14.12.2009 г., включваща 25 (двадесет и пет) търговски обекта и 52 (петдесет и два) апартамента с обща застроена площ – 12 803,41 (дванадесет хиляди осемстотин и три цяло и четиридесет и една стотни) квадратни метра;
  - Договор за особен залог на вземания № 327 – 1/2009, сключен на 14.12.2009 г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 327/2009г., сключен на 14.12.2009 г. - Вписан особен залог върху всички вземания от настоящи, бъдещи и условни вземания, произтичащи от предварителни и окончателни договори за продажба и/или наем на ипотекираните в полза на банката обекти в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие, предмет на обезпечение по инвестиционен кредит № 327/2009г.;
  - Договор за особен залог на вземания № 327 – 4/2009, сключен на 14.12.2009 г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 327/2009г., сключен на 14.12.2009 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;

### **Към „Банка ДСК” ЕАД**

- ✓ 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. - Вписан особен залог върху всички вземания от настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от договори за продажба на търговски и жилищни обекти, ипотеканите в полза на банката, находящи се в хотелски апартаментен комплекс „Гранд Боровец“, гр. Самоков, община Самоков, област София, предмет на обезпечение по кредит № 716/2008г.;
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 28.10.2009г., № 154, том VI, рег. № 3867, дело № 1102/2009г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 716/2008г., сключен на 18.09.2008г., Анекс № 1 от 29.01.2009 г. и Анекс № 2 от 17.09.2009 г включваща 9 (девет) търговски обекта с обща застроена площ – 906 (деветстотин и шест) квадратни метра, разположени в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;
  - ✓ 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.- Вписан особен залог върху всички вземания от настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от договори за продажба на търговски и жилищни обекти, ипотеканите в полза на банката, находящи се в хотелски апартаментен комплекс „Гранд Боровец“, гр. Самоков, община Самоков, област София, предмет на обезпечение по кредит № 717/2008г.

#### **Към „Централна кооперативна банка” АД:**

- ✓ Договор за банков кредит № 42317КР-АА-1505, сключен на 02.10.2009 г. в размер на 500 000 EUR (петстотин хиляди евро), за общо финансиране на дейността на дружеството:
  - Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 02.10.2009 г., № 58, том VI, рег. № 3564, дело № 1013/2009 г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по Договор за банков кредит № 42317КР-АА-1505, сключен на 02.10.2009 г., включваща 2 (два) броя търговски обекти, находящи се в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, община Поморие, с обща застроена площ в размер на 862,56 (осемстотин шестдесет и две цяло и петдесет и шест) квадратни метра, заедно с 1/65 (една шестдесет и пета)

идеални части, равняващи се на 615,42 (шестстотин и петнадесет цяло и четиридесет и два) квадратни метра от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 00833.5.409.

До настоящия момент дъщерните дружества на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ са ползвали един единствен банков заем от “Уникредит Булбанк” АД в размер на 100 хил.лв., усвоен от „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД през първото тримесечие на 2009 г. Кредитът е револвиращ със срок за погасяване от 1 година и е обезпечен със залог върху движими вещи и парични средства.

**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 2009 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 2009 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.

В края на 2009 г. Дружеството успя да договори удължаване на гратисния период за погасяване на главници по заемите, сключени с „Банка Пиреос България” АД, която финансира проекта „Марина Кейп” и „Банка ДСК” ЕАД, финансираща проекта „Гранд Боровец”.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ няма просрочени задължения, текущите задължения се обслужват навреме. Към момента не съществуват евентуални заплахи за просрочване на задълженията.

На 14.08.2010 г. е падежът на облигационната емисия на дружеството в размер 5 000 хил.евро. Дружеството възнамерява да върне заема си към облигационерите с парични средства от продажба на недвижими имоти от комплексите „Марина Кейп” и „Гранд Боровец”.

**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 2010 г. Дружеството ще продължи изграждането на к.к „Гранд Боровец” и довършителните работи в Зона 4 в комплекса „Марина Кейп”.

На 10.03.2010 г. Съветът на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ взе решение да бъде увеличен капитала на Дружеството чрез издаване на нови 19 294 508 броя обикновени, поименни, безналични акции с право на глас с емисионна стойност от 3 лева. На 14.04.2010 г. проспектът за увеличение на капитала беше одобрен от Комисията за финансов надзор. Дружеството планира листване акциите на компанията и на друг европейски пазар.

Възможно е през 2010 г. Дружеството да продължи да търси и ползва банкови заеми за финансиране на проекта „Боровец”, както и за финансиране на нови проекти - в зависимост от резултата на подписката за увеличаване на капитала. Очакванията на мениджмънта обаче, са че нетният размер на дълга ще спадне спрямо края на 2009 г., най-малкото поради факта, че облигационната емисия на Дружеството в размер на 5 000 хил.евро падежира на 14.08.2010 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 рискове.**

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 2009 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 14.09.2009 г. в Търговския регистър е вписана промяна в начина на представяване на Дружеството. Росица Милкова Лисичкова е заличена като Изпълнителен директор. Считано от тази дата Дружеството се представлява единствено от Величко Стойчев Клингов.

На проведеното извънредно Общо събрание на 30.12.2009 г. акционерите на Дружеството освободиха като член на Съвета на директорите – Татяна Николаева

Пелитева по нейна молба. Промяната беше вписана в Търговския регистър на 08.01.2010 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;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, 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.

Членовете на Съвета на директорите получават твърдо месечно възнаграждение, определяно от Общото събрание, което не може да превишава 10 минимални месечни работни заплати. Към настоящия момент членовете на Съвета на директорите получават месечно възнаграждение в размер на 2 400 (две хиляди и четиристотин) лева. Общото събрание е приело също така решение възнаграждението на изпълнителния директор да е в размер на 12 минимални работни заплати.

Членовете на Съвета на Директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ са получили следните парични възнаграждения през 2009 г.:

<b>Членове на Съвета на директорите</b>	<b>в лева</b>
1. Росица Милкова Лисичкова – Член <sup>1</sup>	33 120.00
2. Никола Иванов Станчоф – Председател <sup>2</sup>	11 000.00
3. Ивайло Кръстев Костов – Член	28 800.00
4. Величко Стойчев Клингов – Изп. Директор	34 560.00
5. Татяна Николаева Пелитева – Член <sup>3</sup>	27 199.60

<sup>1</sup>Росица Лисичкова е била Изпълнителен директор, освободена по нейно искане като Изп. д-р през 09.2009 г.

<sup>2</sup>Посочената сума са изплатените възнаграждения на Никола Станчоф

<sup>3</sup>Татяна Пелитева е освободена по нейно искане от ОСА, проведено на 30.12.2009 г.

По решение на Общото събрание на акционерите, членовете на Съвета на директорите могат да получат тантиеми в размер не повече от 0.1% от печалбата на Дружеството преди разпределението на дивиденди за всеки един член на Съвета на директорите, но не повече от 0.5% общо за целия Съвет.

Дружеството не дължи никакви други суми и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение или обезщетение от дъщерни дружества на емитента и последните не са заделяли или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите през 2009 г.

**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 31.12.2009 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 <sup>1</sup> .....	170 285	3,54 %
Величко Клингов <sup>2</sup> .....	45 612	0,95%

1. Към 31.12.2009 г. Никола Станчоф е сключил Договори за репо на финансови инструменти с обезпечение - акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, в качеството си на купувач (заемодател) и в качеството си на продавач (заемател), като нетната разлика на броя акции, предмет на Договорите, е 19 783 бр., които са взети предвид при изчисляването на общия брой акции, по които акционерът има право на глас, посочен по-горе. Към 31.12.2009 г. броят на акциите от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, които Никола Станчоф е продал (предоставил като обезпечение) съгласно Договори за репо на финансови инструменти, но същевременно е запазил правото си на глас по тях е 426 283. Към 31.12.2009 г. броят на акциите от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, които Никола Станчоф е закупил (получил като обезпечение) съгласно Договори за репо на финансови инструменти, но същевременно няма право на глас по тях е 406 500.

2. Към 31.12.2009 г. Величко Клингов е сключил Договори за репо на финансови инструменти с обезпечение - акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ (общо 41 505 броя), в качеството му на продавач (заемател), като тези акции са част от общия брой акции, посочени по-горе. Величко Клингов е запазил правото на глас върху акциите от от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ (общо 41 505 броя), които е продал (предоставил като обезпечение) съгласно Договорите за репо на финансови инструменти.

**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 <sup>1</sup> .....	170 285	3,54 %
Величко Клингов <sup>2</sup> .....	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.

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 „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е:

**Милен Божилов**

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

**тел: 02 / 980 12 51**

Подпис:

/Величко Клингов – Изп. Директор/

