

**МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ  
М.ДЕКЕМВРИ 2009 ГОДИНА**

**на**

**„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ**

**ИЗГОТВЕН ПО МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ  
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ**

**МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ – М.ДЕКЕМВРИ 2009  
ГОДИНА**

**На „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АД СИЦ**

**ИЗГОТВЕН ПО МЕЖДУНАРОДНИТЕ СТАНДАРТИ  
ЗА ФИНАНСОВО ОТЧИТАНЕ**

**27 януари 2010 година, гр. София**

**БАЛАНС  
към 31 декември 2009 година**

**Баланс/Актив**

|                                | Поясн<br>ние | 2009<br>’000 лв | 2008<br>’000 лв |
|--------------------------------|--------------|-----------------|-----------------|
| <b>Активи</b>                  |              |                 |                 |
| <b>Нетекущи активи</b>         |              |                 |                 |
| Нематериални активи            | (5)          | 2               | 3               |
| Материални активи              | (6)          | 6 732           | 5 704           |
| Инвестиционни имоти            |              | 17 155          | 20 667          |
| Инвестиции в дъщерни дружества | (7)          | 5               | 15              |
|                                |              | <b>23 894</b>   | <b>26 389</b>   |
| <b>Текущи активи</b>           |              |                 |                 |
| Продукция                      | (8)          |                 | 0               |
| Незавършено производство       | (8)          | 33 822          | 30 052          |
| Вземания                       | (9.1)        | 1 773           | 7 479           |
| Данъци за възстановяване (ДДС) | (9.2)        | 0               | 652             |
| Други текущи активи            |              | 346             | 345             |
| Парични средства и еквиваленти | (10)         | 318             | 1 338           |
|                                |              | <b>36 259</b>   | <b>39 866</b>   |
| <b>Общо активи</b>             |              | <b>60 153</b>   | <b>66 255</b>   |

**Баланс/Пасив**

|  | Поясн<br>ние | 2009<br>’000 лв | 2008<br>’000 лв |
|--|--------------|-----------------|-----------------|
| <b>Собствен капитал</b>                        |              |                 |                 |
| Акционерен капитал                             |              | 4 824           | 4 824           |
| Резерв от последващи оценки на активи и пасиви |              | 1 035           |                 |
| Премии от емисия                               |              | 5 464           | 5 464           |
| Резерв от последваща оценка активи             |              | 1               | 1               |
| Неразпределена печалба/ (загуба)               |              | 409             | 0               |
| Текуща печалба / загуба                        |              | 100             | 5 986           |
| <b>Нетекущи пасиви</b>                         | (12)         | <b>33 957</b>   | <b>28 860</b>   |

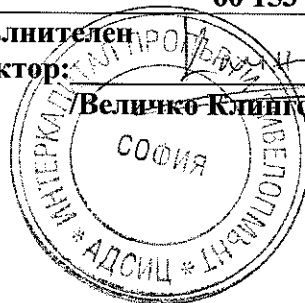
|  |             |               |               |
|--|-------------|---------------|---------------|
| Задължения към финансови предприятия               |             | 24 178        | 19 081        |
| Задължения по облигационни заеми                   |             | 9 779         | 9 779         |
| <b>Текущи пасиви</b>                               | <b>(13)</b> | <b>14 363</b> | <b>21 120</b> |
| Задължения към финансови предприятия               | (14)        |               | 2 000         |
| Задължения към доставчици и клиенти                | (15)        | 8 763         | 13 833        |
| Задължения към персонала и осигурителни институции | (17)        | 54            | 45            |
| Други задължения                                   | (16)        | 5 546         | 5 242         |
| <b>Общо пасиви</b>                                 |             | <b>60 153</b> | <b>66 255</b> |

Изготвил:   
**Дария Стойкова**

Дата: 27 януари 2010



Изпълнителен директор:   
**Величко Клинов**



## Отчет за приходите и разходите

|   | Пояснение | 2009<br>'000 лв | 2008<br>'000 лв |
|---|-----------|-----------------|-----------------|
| <b>Приходи от продажби</b>                                    |           | <b>8 686</b>    | <b>31 161</b>   |
| Разходи за материали  | (16.1.)   | 395             | 4 029           |
| Разходи за външни услуги                                      | (16.2.)   | 5 027           | 25 863          |
| Разходи за амортизации  |           | 8               | 10              |
| Разходи за възнаграждения                                     | (15)      | 164             | 151             |
| Разходи за осигуровки   |           | 21              | 21              |
| Разходи за обезценка  |           |                 | 211             |
| Други разходи   |           | 241             | 128             |
| Балансова стойност на продадените активи                      |           | 3 874           |                 |
| Изменение на запасите от продукция и незавършено производство |           | (3 770)         | (6 725)         |
| <b>Резултат от оперативна дейност</b>                         |           | <b>5 960</b>    | <b>23 688</b>   |
| Приходи от лихви  | (19)      | 2               | 11              |
| Разходи за лихви  | (19)      | (2 388)         | (1 901)         |
| Валутни разлики   |           | (7)             | (21)            |
| Други финансови приходи/(разходи), нетно                      |           | (233)           | 384             |
| <b>Резултат от финансова дейност</b>                          |           | <b>(2 626)</b>  | <b>(1 527)</b>  |
| Извънредни приходи  | (17)      |                 | 40              |
| Резултат за периода преди данъци                              |           | 100             | 5 986           |
| Разходи за данъци, нетно                                      |           |                 |                 |
| <b>Нетен резултат за периода</b>                              |           | <b>100</b>      | <b>5 986</b>    |

Доход на акция

Изготвено

Sofia Дафин Средков/

Дата: 24 януари 2010

Изпълнител

директор:

Величко Калитов/



## Отчет за паричните потоци

|   | 2009<br>*000 лв | 2008<br>*000 лв |
|---|-----------------|-----------------|
| <b>Оперативна дейност</b>                                   |                 |                 |
| Постъпления от търговски контрагенти                        | 5 757           | 37 418          |
| Плащания към търговски контрагенти                          | (3 831)         | (39 895)        |
| Плащания към персонал и осигурителни институции             | (186)           | (192)           |
| Получени/платени лихви, дивиденди, комисионни               | 2               |                 |
| Платени/възстановени данъци                                 | 1 028           | 198             |
| Други парични потоци  | 1 301           | (92)            |
| <b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>            | <b>4 071</b>    | <b>(2 563)</b>  |
| <b>Инвестиционна дейност</b>                                |                 |                 |
| Придобиване на материални активи                            |                 | (6)             |
| Постъпления от продажба на инвестиции                       | 10              |                 |
| Други парични потоци от инвестиционни дейност               |                 |                 |
| <b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>         | <b>10</b>       | <b>(6)</b>      |
| <b>Финансова дейност</b>                                    |                 |                 |
| Получени банкови заеми                                      | 6 259           | 17 687          |
| Плащания по банкови заеми                                   | (3 162)         | (16 147)        |
| Плащания по финансов лизинг                                 |                 |                 |
| Постъпления от емитиране на акции                           |                 |                 |
| Получени лихви  |                 |                 |
| Плащания на лихви   | (2 621)         | (1 844)         |
| Постъпления от възстановени данъци                          |                 |                 |
| Плащания на дивиденди                                       | (5 577)         | (7 236)         |
| Други парични потоци от финансова дейност                   |                 |                 |
| <b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>             | <b>(5 101)</b>  | <b>(7 540)</b>  |
| Печалба/(загуба) от валутна преценка на парични средства    |                 |                 |
| <b>Нетно увеличение/(намаление) на парични средства</b>     | <b>(1 020)</b>  | <b>(10 109)</b> |
| <b>Парични средства и еквиваленти в началото на периода</b> | <b>1 338</b>    | <b>11 447</b>   |
| <b>Парични средства и еквиваленти в края на периода</b>     | <b>318</b>      | <b>1 338</b>    |

Изготвил:

Дарин Средков/

Дата: 27 януари 2010

Изпълнителен

директор:

Светличко Величков/

## Отчет за промените в собствения капитал

| Всички суми са в '000 лв                                | Основен капитал | Резерв от последваща оценка на финансови активи | Други резерви | Неразпределена печалба / (Натрупа на загуба) | Общо капитал  |
|---|-----------------|---|---------------|--|---------------|
| <b>Салдо към 1 януари 2008 г.√</b>                      | <b>4 824</b>    | <b>486</b>                                      | <b>5 464</b>  | <b>7 237</b>                                 | <b>18 011</b> |
| Намаление на преоценъчен резерв                         |                 | (486)   |               |  | (486)         |
| Увеличение преоценъчен резерв                           |                 |   |               |  |               |
| Разпределение на печалбата - Дивиденти                  |                 | 1   |               | (1)  | (7 236)       |
| Печалба за годината до 31 декември 2008 г.<br>Дивиденти |                 |   |               | 5 986  | 5 986         |
| <b>Салдо към 31 декември 2008√</b>                      | <b>4 824</b>    | <b>1</b>  | <b>5464</b>   | <b>5 986</b>                                 | <b>16 275</b> |
| г.  |                 |   |               |  |               |
| Намаление на преоценъчен резерв                         |                 |   |               |  |               |
| Увеличение преоценъчен резерв                           |                 | 1 035   |               |  | 1 035         |
| Разпределение на печалбата:<br>- Дивиденти              |                 |   |               | (5 577)                                      | (5 577)       |
| Печалба за годината до 31 декември 2009 г.              |                 |   |               | 100  | 100           |
| <b>Салдо към 31 декември 2009 г.</b>                    | <b>4 824</b>    | <b>1 036</b>                                    | <b>5 464</b>  | <b>509</b>                                   | <b>11833</b>  |

Изготвил:  
/Даниел Средков/  
Дата: 27 януари 2010



Изпълнителен директор

/Величко Клинов/  
СОФИЯ



---

## **Пояснения към финансовия отчет**

### **1 Обща информация за дружеството**

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

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

Акциите на Дружеството са регистрирани на Софийска фондова борса.

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

**Директор за връзки с инвеститорите е: Милен Божилов.**

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

### **2 Основа за изготвяне на финансовите отчети**

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

### **3 Промени в счетоводната политика**

#### **3.1 Общи положения**

---

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

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

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

Значителните ефекти в текущия, миналите или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на гореспоменатите стандарти и разяснения по отношение на представяне, признаване и оценка на сумите не са възникнали. Сравнителната информация за 2009 г., представена в този финансов отчет следователно не се различава от тази, публикувана във финансовия отчет към 31 декември 2008 г.

Преглед на стандартите и разясненията, приложими задължително за Дружеството в бъдещи периоди, са представени в Пояснение

### **3.2 Промени в МСС 1 Представяне на финансовите отчети**

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

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

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

- МСС 23 (изменен) „Разходи по заеми”, в сила за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2009 г. Това изменение е приложимо за дружеството, тъй като разходите по заеми ще отговарят на критериите,

---

които трябва да се спазват при признаване на лихвените разходи като компонент на себестойността на построени от предприятието активи от имоти.

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

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

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

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

---

## **4 Счетоводна политика**

### **4.1 Общи положения**

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

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

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

### **4.2 Сделки в чуждестранна валута**

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

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за доходите.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1EUR = 1.95583 лв.

### **4.3 Приходи и разходи**

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички

---

търговски отстъпки и количествени рабати, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи. Приходите се признават в момента на тяхното реализиране, а разходите се начисляват при спазване на принципа на съпоставимост с реализирания приход.

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

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките, готовата продукция са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките, готовата продукция или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени;
- наличие на завършен етап от строителството (договорен с клиента), както и получаване на съответно удостоверение за ползване;

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

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени.

Оперативните разходи се признават в Отчета за доходите в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Получените дивиденди, с изключение на тези от инвестиции в асоциирани дружества, се признават в момента на тяхното разпределение.

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

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

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

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

---

#### 4.4 Нематериални нетекущи активи

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

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

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

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

- софтуер 4 години
- други 6,67 години

Избраният праг на същественост за нематериалните нетекущи активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

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

#### 4.5 Нетекущи материални активи

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

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

---

Последващи разходи свързани с определен дълготраен материален актив, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

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

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

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

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

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

Нетекущите материални активи придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

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

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

Избраният праг на същественост за материалните нетекущи активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

#### **4.6 Обезценка на активите на Дружеството**

При изчисляване на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци –

---

единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

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

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

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица в следния ред: първо върху положителната репутация, отнасяща се за единицата и след това върху останалите активи, пропорционално на балансовата им стойност. Призната в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

#### **4.7 Инвестиционни имоти**

Дружеството отчита като инвестиционни имоти сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, но също и за продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие, че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

---

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва моделът на справедливата стойност. Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса.

Промени в справедливата цена на инвестиционните имоти или стойността на продажбата на инвестиционния имот се отразява на реда: „Резултат от инвестиционни имоти” в Отчета за доходите за периода.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхната продажба. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или продажбата им, се признават в Отчета за доходите и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ не отчита на 100% през 2008 година построените апартаменти в обект „Марина Кейп” поради не пълна завършеност на обекта. Очакванията предвиждат това да се случи за нереализираните апартаменти през 2009 и следващи години.

#### **4.8 Финансови активи**

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

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

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

Финансовите активи се признават на датата на уреждането.

При първоначално признаване на финансов актив Дружеството го оценява по справедливата стойност. Разходите по сделката, които могат да бъдат отнесени

---

директно към придобиването или издаването на финансовия актив, се отнасят към стойността на финансовия актив или пасив, с изключение на финансовите активи или пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци, или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

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

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на баланса или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група. Дружеството няма такива вземания (с просрочия и т.н.).

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

#### **4.9 Материални запаси, незавършено производство**

Дружеството извършва дейността си, единствено чрез възлагане на различните видове дейности на конкретни изпълнители. Т.е., дружеството не разполага със собствен персонал и възлага всички работи на външни фирми. Себестойността на незавършеното производство се състои от разходите за проектиране, строително-монтажни работи, реклама, строителен надзор, такси и други. **В себестойността на готовата продукция (недвижими имоти – апартаменти, търговски обекти и т.н.) се включва като елемент и част от стойността на земята, която съответства на обезценката ѝ, в следствие ограничените права за разпореждане. Земята се оценява (според изискванията и на българската законова уредба) поне веднъж годишно от независим**

---

**лицензиран оценител.** Себестойността на готовата продукция включва и разходите по заеми, привлечени за изграждането на конкретен обект. (изменен МСФО 23, в сила от 01 януари 2009 година).

Преките разходи се натрупват в момента на тяхното извършване по партии за конкретните обекти, а непреките се разпределят пропорционално на извършените за обекта преки разходи. Нетната реализуема стойност е предполагаемата продажна цена в обичайния ход на бизнеса, намалена с приложимите променливи разходи по продажбата. Себестойността на запасите включва трансфера от собствения капитал на печалбите/загубите от признати (квалифицирани) хеджинги на парични потоци, свързани с покупката на материални запаси.

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

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

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

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

#### **4.10 Данъци върху дохода**

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

#### **4.11 Пари и парични еквиваленти**

---

Дружеството отчита като пари и парични средства наличните пари в брой, парични средства по банкови сметки, депозити, краткосрочни и високоликвидни инвестиции, които са лесно обрацаеми в паричен еквивалент и съдържат незначителен риск от промяна в стойността си.

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

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

#### **4.13 Собствен капитал и плащания на дивиденди**

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

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

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

Допълнителните разходи, присъщи на емитирането на нови акции или опции, са показани в собствения капитал като намаление на постъпленията, нетно от данъци. Допълнителните разходи, пряко свързани с емитирането на нови акции се включват в цената на придобиването като част от възнаграждението при покупката.

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

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

Дружеството може да издава следните класове акции:

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

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

---

#### **4.14 Пенсионни и други задължения към персонала**

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсация с акции, или с дялове от собствения капитал.

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

#### **4.15 Финансови пасиви**

Финансовите пасиви включват банкови и облигационни заеми, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за доходите.

Банковите заеми са отразени в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчета за доходите на принципа на начислението, при използване на метода на ефективния лихвен процент и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Събрание на акционерите.

#### **4.16 Провизии, условни активи и условни пасиви**

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

---

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

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

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

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

#### **4.17 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика**

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

#### **4.18. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки**

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

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

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

##### **4.18.1. Обезценка**

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

стойност. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

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

#### 4.18.2. Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 март 2009 г. ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснение 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

### 5. Нематериални дълготрайни активи

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

|   | Софтуер  | Други   | Общо     |
|---|----------|---------|----------|
|   | *000 лв  | *000 лв | *000 лв  |
| <b>Балансова стойност към 1 януари 2008 г.</b>    |          |         |          |
| Отчетна стойност                                  | 5        |         | 5        |
| Нагрупана амортизация и обезценка                 | 2        |         | 2        |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2008 г.</b> | <b>3</b> |         | <b>3</b> |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2009 г.</b> |          |         |          |
| Отчетна стойност                                  | 5        |         | 5        |
| Нагрупана амортизация и обезценка                 | 3        |         | 3        |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2009 г.</b> | <b>2</b> |         | <b>2</b> |

|  | Софтуер  | Други   | Общо     |
|--|----------|---------|----------|
|  | ‘000 лв  | ‘000 лв | ‘000 лв  |
| <b>Балансова стойност към 1 януари 2008 г.</b>                         |          |         |          |
| Новопридобити активи   | 5        |         | 5        |
| – отделно придобити/ вътрешно разработени                              |          |         |          |
| Отписани активи  |          |         |          |
| Амортизация  | 2        |         | 2        |
| Възстановяване на загуба от обезценка                                  |          |         |          |
| Нетни разлики от промяна на валутните курсове                          |          |         |          |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2008 г.</b>                      | <b>3</b> |         | <b>3</b> |
| Новопридобити активи   |          |         |          |
| – отделно придобити/ вътрешно разработени                              |          |         |          |
| – чрез бизнес комбинация   |          |         |          |
| Активи, класифицирани като държани за продажба и други отписани активи |          |         |          |
| Амортизация  | 1        |         | 1        |
| Загуби от обезценка  |          |         |          |
| Нетни разлики от промяна на валутните курсове                          |          |         |          |
| <b>Балансова стойност към 31 декември 2009 г.</b>                      | <b>2</b> |         | <b>2</b> |

## 6. Материални активи

Балансовата стойност на нетекущите материални активи, представени във финансовия отчет към 31 декември 2009 г., е изчислена както следва:

|  | Машини<br>съоръже<br>ния | Транспорт<br>ни<br>средства | Компю<br>терно<br>оборуд<br>ване | Други      | Разходи<br>за<br>придоб<br>ване<br>на ДА | Общо      |
|--|--------------------------|-----------------------------|----------------------------------|------------|--|-----------|
|  | ‘000 лв                  | ‘000 лв                     | ‘000 лв                          | ‘000<br>лв | ‘000 лв                                  | ‘000 лв   |
| <b>Балансова стойност 1<br/>януари 2008 г.</b> | <b>4</b>                 | <b>13</b>                   | <b>1</b>                         |            |  | <b>18</b> |
| Новопридобити активи                           |                          |                             | 4                                | 2          |  | 6         |
| - отделно придобити                            |                          |                             |                                  |            |  |           |
| Отписани активи отчетна                        |                          |                             |                                  |            |  |           |

|   |          |          |          |           |
|---|----------|----------|----------|-----------|
| стойност                                      |          |          |          |           |
| Отписани активи амортизация                   |          |          |          |           |
| Амортизация за периода                        | 3        | 8        | 1        | 12        |
| Възстановяване на загуба от обезценка         |          |          |          |           |
| <b>Балансова стойност 31 декември 2008 г.</b> | <b>1</b> | <b>9</b> | <b>2</b> | <b>12</b> |
| Новопридобити активи<br>- отделно придобити   |          |          |          |           |
| Отписани активи отчетна стойност              |          |          |          |           |
| Отписани активи амортизация                   |          |          |          |           |
| Амортизация за периода                        | 1        | 4        | 2        | 7         |
| Възстановяване на загуба от обезценка         |          |          |          |           |
| <b>Балансова стойност 31 декември 2009 г.</b> | <b>0</b> | <b>5</b> | <b>0</b> | <b>5</b>  |

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

#### 1. Към „Банка Пиреос България” АД

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

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

---

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

- 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;

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

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

---

съоръжения на апартаментите от Зона 4 в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие;

- 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

1.3. 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;

---

## 2. Към „Банка ДСК” АД

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

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 26.09.2008г., №81, том VA, рег. №7186, дело № 846/2008г. на нотариус Борислав Механджийски, обезпечение на задълженията по банков кредит № 716/2008г., сключен на 18.09.2008г., включваща поземлен имот с идентификатор 65231.918.189 с площ 6 477 (шест хиляди четиристотин седемдесет и седем) квадратни метра и право на строеж върху 77 (седемдесет и седем) самостоятелни обекта с обща застроена площ – 6637 (шест хиляди шестстотин тридесет и седем) квадратни метра;
- Договор за учредяване на особен залог върху съвкупност от вземания към договор за кредит № 716, сключен на 19.09.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 716/2008г., сключен на 18.09.2008г. - Вписан особен залог върху всички вземания от настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от договори за продажба на търговски и жилищни обекти, ипотекираните 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;

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

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

- 
- Договор за учредяване на особен залог върху съвкупност от вземания към договор за кредит № 717, сключен на 19.09.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 717/2008г., сключен на 18.09.2008г.- Вписан особен залог върху всички вземания от настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от договори за продажба на търговски и жилищни обекти, ипотекирани 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.;

### 3. Към „Корпоративна Търговска Банка“ АД

3.1. Договор за кредит, сключен на 20.12.2008 г. за отпускане на банков кредит в размер на 4 000 000 (четири милиона) евро, за получаване на оборотни средства.

- Вписан особен залог върху всички вземания по сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, община Поморие, подробно описани в Договор за особен залог на вземания от 20.12.2008 г., обезпечение на Договора за кредит от 20.12.2008 г.
- С вписване № 2010010500748 от 05.01.2010 г. посочения по-горе особен залог е заличен;
- Вписан особен залог върху вземания на парични средства по специалната сметка IBAN: BG 44 KOPB 9220 10 21197301 на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ в „Корпоративна търговска банка“ АД, както и вземанията по всички разкрити в бъдеще сметки на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, в размер най-малко 110 % от сумата по Договора за кредит от 20.12.2008 г.;
- С вписване № 2010010500841 от 05.01.2010 г. посочения по-горе особен залог е заличен;

3.2. Договор за издаване на банкови гаранции, сключен на 15.07.2009 г. за издаване на банкова гаранция в полза на Национална Агенция по приходите, териториална дирекция гр. София, в размер на 1 345 379.13 EUR (един милион триста четиридесет и пет хиляди триста седемдесет и девет евро и тринадесет евроцента), за обезпечаване връщане на възстановен данък върху добавената стойност;

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 21.07.2009 г., № 146, том III, рег. № 1649, дело № 532/2009 г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по Договор за издаване на банкови гаранции, сключен на 15.07.2008 г., включваща 19 (деветнадесет) апартамента, находящи се в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, община Поморие;

- С нотариално заверено съгласие с вх. № 221, том 1 от 23.11.2009 г. на Служба по вписвания – Поморие, горепосочената договорна ипотека е изцяло заличена;
- Договор за учредяване на особен залог върху вземания, сключен на 15.07.2009 г., с който се обезпечават задълженията по Договора за издаване на банкови гаранции, сключен на 15.07.2009 г. - Вписан особен залог върху вземания на парични средства от разплащателни, депозитни и други сметки, съществуващи към момента или открити след датата на подписване на настоящия договор, включително и по разплащателни сметки с IBAN: BG 44 KORP 9220 10 21197301 и BG 26 KORP 9220 14 21197301 на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” в „Корпоративна търговска банка” АД;
- С вписване № 2010010500841 от 05.01.2010 г. горепосочения особен залог е заличен;

4.Към „Централна кооперативна банка” АД:

4.1. 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;

## 7. Инвестиции в дъщерни дружества

Дружеството има следните инвестиции в дъщерни дружества:

| Име на дъщерното дружество     | 2009<br>*000 лв | участие<br>% | 2008<br>*000 лв | участие<br>% |
|--------------------------------|-----------------|--------------|-----------------|--------------|
| Марина Кейп Мениджмънт<br>ЕООД | 5               | 100%         | 5               | 100%         |

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

## 8. Продукция. Незавършено производство

|                          | 2009    | 2008    |
|--------------------------|---------|---------|
|                          | '000 лв | '000 лв |
| Продукция                |         |         |
| Незавършено производство | 33 822  | 30 052  |

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

Инвестиционните имоти се водят аналитично – по обекти и квадратури и стойността им към 31 декември 2009 година възлизат на: 17,155 хил. лева.

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

Все още незавършеното строителство към 31.12.2009 година е в сериозни обеми (33,822 хил. лева) и обектите – МКМ – 4 зона и Гранд Боровец не са приключени във вида, в който са договорени с клиентите, което дава основание на дружеството да остави натрупаните разходи като незавършено производство. Анализът и сключените договори дават основание дружеството да очаква приключване на проектите до края на месец декември 2009 година.

## 9. Вземания

|                        | 2009    |
|------------------------|---------|
|                        | '000 лв |
| Вземания от доставчици | 620     |

|                     |              |
|---------------------|--------------|
| Вземания от клиенти | 1 152        |
| Други вземания      | 345          |
|                     | <b>2 119</b> |

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

### 9.1. Вземания от клиенти

Вземанията от клиенти представляват неизплатени, останали дължими към ИКПД вноски по прехвърлени апартаменти от комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина кейп“.

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

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

Всички търговски вземания на Дружеството са проверени за индикации за обезценка.

Дружеството няма очаквания дължимите от клиенти средства да не бъдат платени съгласно предварително сключените договори.

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

**9.3. Данъци за възстановяване** – Към 31 декември 2009 дружеството няма данъци за възстановяване

## 10. Парични средства и еквиваленти

Паричните средства включват следните компоненти:

|                                   | 2009    | 2008    |
|-----------------------------------|---------|---------|
|                                   | '000 лв | '000 лв |
| Парични средства в брой и в банки | 318     | 1 338   |
| Блокирани парични средства        | 0       | 0       |

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

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

## 11. Собствен капитал

### 11.1. Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 4823627 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лв за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

|  | 2009<br>Бр.      | 2008<br>Бр.      |
|--|------------------|------------------|
| Издадени и напълно платени акции:                            |                  |                  |
| - в началото на годината                                     | 4 823 627        | 4 823 627        |
| - издадени през годината                                     |                  |                  |
| <b>Акции издадени и напълно платени към 31 декември 2009</b> | <b>4 823 627</b> | <b>4 823 627</b> |

През 2009 година, дружеството не е емитирало акции и съответно няма промяна в основния капитал.

## 12. Задължения към финансови предприятия

|   | 2009<br>'000 лв | 2008<br>'000 лв |
|---|-----------------|-----------------|
| Банкови заеми   | 33 957          | 30 860          |
| В т.ч. дългосрочни задължения                         | 33 957          | 28 860          |
| В т.ч. краткосрочни (със срок до 1 година) задължения | 0               | 2 000           |

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

| Име на кредитора | Лихвен процент     | Падеж      | Валута, в която се извършват плащанията |
|------------------|--------------------|------------|---|
| ДСК ЕАД          | Юрибор плюс 3%     | 30.12.2011 | Евро                                    |
| ПИРЕОС БАНК АД   | 7,17%              | 28.02.2013 | Евро                                    |
| ПИРЕОС БАНК АД   | Юрибор плюс 3%     | 28.02.2013 | Евро                                    |
| ПИРЕОС БАНК АД   | Тримес.Юрибор + 7% | 28.02.2013 | Евро                                    |
| ЦКБ АД           | 10% годишна лихва  | 02.11.2010 | Евро                                    |

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

### 13. Задължения

Задълженията са възникнали във връзка със сключени договори за строителство на обект от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина кейп” и обект Гранд Боровец, издължаването на сумите ще приключи в края на 2009 година, като се очаква анализ на извършените СМР, както и удостоверяване наличие или не на дефекти, в резултат на конструктивни или технологични грешки.

### 14. Други задължения

|   | 2009<br>‘000 лв | 2008<br>‘000 лв |
|---|-----------------|-----------------|
| Задължения по сключен договор с ИКМаркетс | 1495            | 1495            |

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

### 15. Персонал

#### 15.1. Разходи за персонала

Разходите включват:

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

|                                | 2009<br>‘000 лв | 2008<br>‘000 лв |
|--------------------------------|-----------------|-----------------|
| Разходи за заплати             | 156             | 151             |
| Разходи за социални осигуровки | 21              | 21              |

|                            |            |            |
|----------------------------|------------|------------|
| <b>Разходи за персонал</b> | <b>177</b> | <b>172</b> |
|----------------------------|------------|------------|

#### 16. Разходи за дейността

|  | 2009<br>‘000 лв | 2008<br>‘000 лв |
|--|-----------------|-----------------|
| Разходи за материали                         | 395             | 4029            |
| Разходи за външни услуги                     | 5027            | 25863           |
| Разходи за персонала                         | 185             | 172             |
| Разходи за амортизация на нефинансови активи | 8               | 10              |
| Разходи за обезценка на нефинансови активи   |                 | 211             |
| Други разходи                                | 241             | 128             |

#### 17. Извънредни приходи

През второто тримесечие дружеството не отчита извънредни приходи.

#### 18. Финансови приходи/(разходи)

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

|                                     | 2009<br>‘000 лв | 2008<br>‘000 лв |
|-------------------------------------|-----------------|-----------------|
| Приходи от лихви, свързани с:       |                 |                 |
| - банкови депозити                  | 2               | 11              |
| - други                             |                 |                 |
| Други финансови операции            |                 | 433             |
| Разходи за лихви, свързани с:       | 2 388           | 1 901           |
| - банкови заеми                     |                 |                 |
| - финансови лизинг                  |                 |                 |
| Положителни валутно-курсови разлики |                 | 9               |
| Отрицателни валутно-курсови разлики | 7               | 30              |
| Други                               | 233             | 49              |

Облигационен заем:

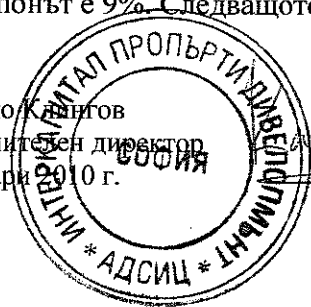
---

През месец август беше направено четвъртото лихвено плащане по емисия корпоративни облигации, а през месец август второто лихвено плащане. Купонът е 9%. Следващото лихвено плащане е месец февруари 2010 година.

Величко Калингов

Изпълнителен директор

27 януари 2010 г.



A handwritten signature in black ink, appearing to be "Величко Калингов", written over the stamp.