

## ПРОСПЕКТ

# **“Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ** **Intercapital Property Development REIT**

## **РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА**

Част I от Проспекта за публично предлагане на ценни книжа  
(за първоначално увеличение на капитала)

### ***Първично публично предлагане***

### **750 000 Обикновени акции**

Инвестирането в предлаганите обикновени акции е свързано с определени рискове. Вж. “Рискови фактори” на стр. 7 и сл. от Регистрационния документ (част II от Проспекта), както и “Рискови фактори” на стр. 6 и сл. от Документа за предлаганите ценни книжа (част III от Проспекта).

	За 1 акция	Общо
Емисионна/номинална стойност	2.00/1.00 лв.	1 500 000/750 000 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0.0067 лв.	5 000 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.0184 лв.	13 830 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството	1.98156 лв.	1 486 170 лв.

#### ***Инвестиционен посредник по емисията***

**“Елана Трейдинг” АД**  
гр. София, бул. “България” № 49

*Това Резюме следва да се чете като въведение към Проспекта. Резюмето слага акцент върху определена информация, която се съдържа в останалите части на Проспекта: Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. В Резюмето може да не се съдържа цялата информация, която е важна за Вас. Преди да вземете решение за инвестиране в Обикновените акции на Дружеството, във Ваш интерес е внимателно да прочетете целия Проспект, а именно Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, както и документите, към които те препращат, ако са налице такива*

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за предлаганите ценни книжа, включващ това Резюме, Регистрационен документ на Дружеството и Документ за предлаганите ценни книжа (акции), с решение № 702 - ДСИЦ от 16.11.2005 г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Проспекта данни.**

*Членовете на Съвета на директорите на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта. Инвестиционният посредник “Интеркапитал Маркетс” АД отговаря солидарно с членовете на Съвета на директорите за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Резюмето на Проспекта. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходните изречения за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството.*

**11 ноември 2005**

*Вие трябва да разчитате само на информацията, която се съдържа в Проспекта, т.е. в това Резюме, в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е оторизирало никое лице да Ви предоставя различна информация. В допълнение, Вие следва да имате предвид, че информацията в Проспекта е актуална към датата на заглавната страница на всеки от документите – съставни части на Проспекта.*

**Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:**

- Красимир Павлов Илиев - Председател на Съвета на директорите;
- Никола Станчоф - Заместник-председател на Съвета на директорите;
- Росица Милкова Лисичкова – Изпълнителен директор;

**Банка**, където е открита набирателната сметка за внасяне на емисионната стойност по записаните акции на Дружеството е “Ейч Ви Би Банк Биохим” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Иван Вазов” № 1. “Ейч Ви Би Банк Биохим” АД е банка депозитар на Дружеството.

**Инвестиционен посредник**, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, акциите (и свързаните с тях права) от което са предмет на Документа за предлаганите ценни книжа, е “Елана Трейдинг” АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. “Кузман Шапкарев” № 4 и адрес на офис: гр. София, бул. “България” № 49 .

**Консултант** относно инвестиционната стратегия на Дружеството, неговата капиталова структура и финансиране, е Инвестиционен посредник “Интеркапитал Маркетс” АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. “Аксаков” 7А, ет. 2.

**Правен консултант** относно лицензиране на Дружеството и първоначалното увеличаване на неговия капитал, включително и изготвянето на настоящия Проспект, е: “Димитров, Чомпалов и Тодорова” ООД, със седалище и адрес: гр. София, ул. “Бузлуджа” №74а.

**Одитор:** „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е регистрирано през месец март 2005 г., все още няма годишни отчети и няма избран одитор. Такъв ще бъде избран на първото Общо събрание на акционерите.

**Отговорни за изготвянето на Резюмето на Проспекта са:** *Росица Милкова Лисичкова* – Изпълнителен директор на Дружеството; *Николай Викторovich Майстер*, СФА – Изпълнителен директор на консултанта ИП „Интеркапитал Маркетс” АД. Относно отговорността за информацията в Проспекта вж. също заглавната страница на Резюмето.

### Систематизирана финансова информация

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговия междинен неаудитиран финансов отчет към 31 август 2005 г., който е приложен към Регистрационния документ:

Финансова информация за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ към 31 август 2005г.

	(хил. лева)
Финансови приходи	0
Резултат от основна дейност (ЗАГУБА)	(31)
Нетен резултат от дейността (ЗАГУБА)	(31)
Нетен резултат на една акция (ЗАГУБА)	(0.0124) лв.
Сума на активите	2 604
Инвестиционни имоти	2 396
Нетни активи	2 469
Акционерен капитал	2 500
Брой акции	2 500 000
Дивидент на акция	0.00 лв.

### Капитализация и задлъжнялост

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството към 31 август 2005г.:

Показател	31 Август 2005г. (хил.лв.)
Собствен капитал	2 469
• Основен капитал	2 500
• Резерви	0
• Финансов резултат (ЗАГУБА)	(31)
Дългосрочни пасиви	0
Краткосрочни пасиви	135

### Причини за извършване на публично предлагане на ценни книжа и планирано използване на набрания капитал

Настоящото първо (“първоначално”) увеличение на капитала на Дружеството чрез публично предлагане на акции се извършва в изпълнение на изискванията на чл. 5, ал. 3 и чл. 13 от ЗДСИЦ и съгласно решението на учредителното събрание на Дружеството. Чрез първоначалното увеличение на капитала Дружеството цели да придобие статут на публично дружество съгласно закона и да набере финансов ресурс за осъществяване на предмета си на дейност по секюритизиране на недвижими имоти.

Ние очакваме нетна сума на приходите от публичното предлагане на акции в размер на 1 486 170 лв. Тези приходи ще бъдат използвани за изпълнение на инвестиционната политика на Дружеството (закупуването на незастроени недвижими имоти, урегулирани или неурегулирани, и/или изграждане на сгради в притежаваните от Дружеството недвижими имоти с цел тяхната продажба). Вж. Регистрационен документ, “Инвестиционни цели и ограничения”.

Дружеството не възнамерява да използва приходите от публичното предлагане за пряко или непряко придобиване на активи извън обичайната си дейност, за финансиране на

придобиването на други дружества, както и за погасяване на задължения. Към настоящия момент Дружеството не е ползвало заемни средства.

Ние планираме да инвестираме временно свободните парични постъпления от публичното предлагане, до използването им за финансиране на бизнес проектите на Дружеството, в краткосрочни ниско рискови финансови инструменти, вкл. банкови депозити.

### **Рискови фактори**

Основните рискове, специфични за Дружеството и за отрасъла, в който то ще осъществява дейност, както и за предлаганите акции, са описани в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа. Между тях са следните рискови фактори:

- Дружеството няма история и опит в областта на недвижимите имоти;
- цените на пазара на недвижими имоти може да се променят в негативна за Дружеството посока;
- възможно е да измине известен период от време между привличането на средства и придобиването на имоти;
- инвестициите в недвижими имоти са нисколиквидни;
- избраните контрагенти при строителство или ремонт могат да не изпълнят договорните си задължения;
- при евентуално напускане на някои от ключовите служители на Дружеството, дейността му може да бъде затруднена;
- съществува риск от валутни загуби;
- евентуално нарастване на инфлацията може да обезцени активите;
- не е сигурно, че ще се създаде ликвиден борсов пазар за нашите акции (ликвиден риск);
- пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството ще варира и може да се понижи под цената, на която те са придобити от инвеститорите
- възможни са неблагоприятни изменения в бизнессредата вследствие на политически промени;

## Информация за Дружеството

Наименованието на Дружеството е “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ (с еквивалент на английски език Intercapital Property Development REIT). Дружеството е учредено в България със седалище гр. София и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. “Аксаков” № 7А, тел: +359 (2) 980-12-20, факс: +359 (2) 980-11-48, E-mail: gosshv@intercapital.bg

Дружеството е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на Софийски градски съд № 1 от 29.03.2005, парт. № 92329, том 1204, рег. I, стр. 23 по фирмено дело № 3624/2005г.

Дружеството има единен идентификационен код по БУЛСТАТ: 131397743 и идентификационен номер от Националния данъчен регистър: 4220072229

Дружеството е учредено за неопределен срок.

“Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти, по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за инвестиране в недвижими имоти. “Секюритизацията на недвижими имоти” означава, че Дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститори, чрез издаване на ценни книжа /акции, облигации/.

Към настоящия момент Дружеството е придобило право на собственост върху урегулиран парцел, находящ се в местността “Пречиствателната”, в землището на с. Ахелой, община Поморие, област Бургас с обща площ от 30 дка (тридесет декара).

Парцелът е разположен на малък нос, с лице към морето от две страни. Морето е от юг и от запад на парцела, който е с лице към море дълго около 340 метра. Най-близкият плаж се намира на около 1000 метра при къмпинг Ахелой.

Придобитият от Дружеството недвижим имот е описан подробно на стр. 18 и сл. и стр. 66 от Регистрационния документ.

## Инвестиционни цели и ограничения

### *Инвестиционни цели и политика*

Основната инвестиционна цел на Дружеството е осигуряване на максимална възвръщаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите. Други основни инвестиционни цели на дружеството са:

- увеличаване на стойността на акциите на дружеството;
- осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- увеличаване на стойността на притежаваните от Дружеството недвижими имоти чрез тяхното развитие, застрояване и/или подобряване.

Основната инвестиционна политика на Дружеството ще се състои в реализирането на инвестиционни проекти. Те ще се състоят в закупуването на земи (урегулирани или

неурегулирани поземлени имоти), последвано от изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради, на територията на Република България с цел продажба на завършените сгради или на части от тях. В рамките на тази политика, Дружеството може да реши да продаде закупените поземлени имоти преди реализирането на предвиденото изграждане и въвеждане в експлоатация на сгради. Също така Дружеството може да реши да продаде сгради в етап на изграждане, преди те да са били напълно завършени. Дружеството може да реши да закупи сгради в процес на изграждане, като след това извърши строителни работи необходими за тяхното завършване и/или въвеждане в експлоатация.

### ***Приоритети в инвестиционната политика***

“Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ може да инвестира във всички видове и типове недвижими имоти, намиращи се на територията на Република България, включително, но не само, незастроени и застроени парцели, в или извън регулация; жилищни сгради; търговски, промишлени и офис сгради; хотели; земеделски земи и гори и др., както и в придобиването на ограничени вещни права върху такива имоти.

Дружеството няма да определя приоритетите в своята инвестиционна политика на базата на секторната сегментация на пазара на недвижими имоти. С други думи, приоритетите не могат да бъдат дефинирани според вида на имотите (жилищни, офиси, и тн.) При избора на инвестиционни проекти за реализиране Дружеството ще се ръководи от следните критерии:

- ***Очаквана годишна доходност от проекта.***
- ***Срок на реализация на проекта.***
- ***Ниво на риск.***
- ***Възможност за дългово финансиране.***

Дружеството ще избира да започне реализацията на тези инвестиционни проекти, които предлагат по-висока годишна доходност, по-къс срок на реализация, по-ниско ниво на риск и по-добри възможности за дългово финансиране, независимо дали става въпрос за проекти за жилищни сгради, офис площи или други.

“Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ може да придобива периодично нови активи без ограничение във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти при спазване на изискванията на Устава и разпоредбите на българското законодателство. Дружеството възнамерява в бъдеще да придобива нови недвижими имоти и да започва нови инвестиционни проекти.

### ***Инвестиционни ограничения***

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране. Инвестиционната политика на дружеството ще предполага следване на конкретни атрактивни възможности. Това може да доведе до концентрация на инвестициите в един сектор и в един географски район. При избора на недвижими имоти за секюритизиране Дружеството ще се ръководи от приетите от Съвета на директорите критерии (вж. “Критерии за избор на инвестиционни проекти” от Регистрационния документ), при спазване изискванията на закона и неговия устав. В съответствие със законовите забрани, Дружеството няма да придобива право на собственост и други (ограничени) вещни права върху недвижими имоти, находящи се извън територията на Република България, както и няма да придобива вещни права върху недвижими имоти, които са предмет на правен спор.

Дружеството ще спазва следните инвестиционни ограничения:

<b><u>Вид актив</u></b>	<b><u>Дял от всички активи (%)</u></b>
Недвижими имоти .....	до 99%
в т.ч. в изграждане на обекти за продажба ..	0% - 99%
в готови сгради .....	0% - 99%
ДЦК, ипотечни облигации, банкови депозити, пари по сметка .....	мин. 1%

Във всеки един момент активите на Дружеството могат да бъдат разпределени по подсектори на пазара на недвижими имоти както следва:

<b><u>Вид имоти</u></b>	<b><u>Дял от активите</u></b>
Жилищни имоти (1) .....	между 0% и 99%
Офиси (2) .....	между 0% и 99%
Търговски имоти (3) .....	между 0% и 99%
Индустриални имоти (4) .....	между 0% и 99%
Развлекателни имоти (5).....	между 0% и 99%
Хотели .....	между 0% и 99%
Регулирани парцели .....	между 0% и 99%
Нерегулирани парцели .....	между 0% и 99%
Земеделски земи .....	между 0% и 99%

- (1) Жилищни имоти са сградите за колективно обитаване, отделни апартаменти в тях и еднофамилни къщи.
- (2) Офиси са сгради и помещения, в които се извършва административна дейност.
- (3) Търговски имоти са имоти, ползвани за търговия на дребно. В тази категория влизат всички магазини за продажби на потребителски стоки, супермаркети и хипермаркети.
- (4) Индустриалните имоти включват помещения, използвани за производствена дейност и съхранение на материали и готова продукция, както и обекти, използвани за търговия на едро.
- (5) Развлекателни имоти са имоти ползвани за ресторанти, кафета, барове, кино салони, спортни центрове и за предоставяне на други развлекателни услуги.

Инвестиционната политика на Дружеството предвижда то да инвестира временно свободните си средства по всички позволени от закона начини, които към настоящия момент включват:

- ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и банкови депозити – без ограничения;
- ипотечни облигации, издадени по реда и при условията на Закона за ипотечните облигации – до 10% от активите на Дружеството.

Уставът на Дружеството позволява то да инвестира и до 10% от капитала си в едно или повече обслужващи дружества. Последното ще бъде направено, ако и когато Съветът на



директорите на Дружеството прецени, че подобна инвестиция е в най-добър интерес на неговите акционери.

### **Ликвидност и капиталови ресурси**

Дружеството ще използва външно (дългово) финансиране, с цел максимизация възвръщаемостта на инвеститорите в акции. Това финансиране ще бъде под формата на:

- Банкови кредити;
- Облигационни емисии.

Изборът на конкретната форма ще бъде правен съобразно пазарните условия, като ще бъде избрана тази форма, която минимизира цената на заемния ресурс, като се отчита и необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата с оглед на финансиране на строителните работи и на инвестиционните проекти като цяло. Дружеството ще може да използва отделен заеман капитал за всеки един отделен проект или за дейността си като цяло.

Дружеството предвижда размерът по външно финансиране да е до 90 % от общата инвестиция за определен проект, като се спазва общото ограничение в Устава на Дружеството за максималното съотношение на външни средства към собствени средства 5:1.

### **Основни тенденции**

Дейността на Дружеството е в пряка зависимост от общата макроикономическа среда в България.

След финансовата криза през периода 1996-97 г., макроикономическата ситуация в страната се стабилизира. Инфлацията беше овладяна, промишленото производство отбеляза ръст, бяха приватизирани повечето от структуроопределящите промишлени предприятия и банки, стартира пенсионна и здравно осигурителна реформа, размерът на външния дълг като процент от БВП намаля значително вследствие на сделките за неговото реструктуриране, а страната ни получи дата за присъединяване към ЕС през 2007 г. и стана член на НАТО. Въпреки финансовите и политическите кризи в различни части на света, България успя да постигне стабилен ръст на икономиката, нисък бюджетен дефицит, а финансовата система успя да се възстанови от кризата и започна да изпълнява ролята си на финансов посредник.

Предвид очакваното ускоряване на структурните реформи, извършваните законодателни промени в посока либерализация на средата за бизнес и нарастването на чуждестранните инвестиции както за сметка на различните еврофондове, така и от страна на частния бизнес, може да се очаква, че растежът на икономиката ще продължи най-малко със същите темпове при запазване на макроикономическата стабилност.

България остава един от най-динамично развиващите се пазари на недвижими имоти в Европа, според направено проучване между отчетения ръст на цените в ЕС и този у нас през изминалата 2004 г. Според проучване на Barclays Bank, недвижимите имоти в Еврозоната в края на миналата година са поскъпнали средно едва с 8,7%. За същия период у нас индексът REMI отчете ръст в цените на имотите от близо 25%, което показва, че динамичното развитие на пазара продължава, макар и със забавящи се темпове. Това обещава България да остане сред привлекателните за западните инвеститори направления. В подкрепа на тези очаквания е и друг факт на фона на слабия ръст за ЕС, цените на недвижимите имоти в някои страни-членки отбелязват значително повишение. Става въпрос основно за южните държави, които

се славеха като традиционно привлекателно място за покупка на къщи за почивка или т. нар. втори дом. В Испания например поскъпването е 17,2%, във Франция 15,5%, в Италия 12,8%, а в Ирландия 12%.

Очакваното приемане на България в ЕС и членството ѝ в НАТО формират положителна представа за страната сред чуждестранната инвестиционна общност. Повишеното доверие на инвеститорите към страната се обуславя и от постигнатата макроикономическа стабилност, поддържане на дългосрочен ръст на БВП, ниска инфлация, доверие в паричната система на страната.

### Прогнозни данни за дейността на дружеството за периода 2005-2006г.

Прогнозен баланс на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ за 2005 и 2006г.

	Колона 1	Колона 2	Колона 3
	Исторически данни от неаудитиран междинен отчет	ПРОГНОЗНИ ДАННИ	ПРОГНОЗНИ ДАННИ
<b>БАЛАНС</b> (в хиляди лева)	31.8.2005	31.12.2005	31.12.2006
<b>АКТИВИ</b>			
<b>А. Дълготрайни (дългосрочни) активи</b>			
<i>I. Дълготрайни материални активи</i>			
- Земи	2,396	2,396	0
- машини и съоръжения	3	3	3
- <b>незавършено строителство</b>		3,837	0
Общо за група I:	2,399	6,236	3
<i>II. Дълготрайни нематериални активи</i>			
Общо за група II:	0	0	0
<i>III. Дългосрочни финансови активи</i>			
Общо за група III:	0	0	0
<i>IV. Отсрочени данъци</i>			
Общо за група IV:	0	0	0
<i>V. Търговска репутация</i>			
Общо за група V:	0	0	0
<b>Общо за раздел А:</b>	<b>2,399</b>	<b>6,236</b>	<b>3</b>
<b>Б. Краткотрайни (краткосрочни) активи</b>			
<i>I. Материални запаси</i>			
Общо за група I:	0	0	0
<i>II. Краткосрочни вземания</i>			
- ДДС за възстановяване	5	631	0
Общо за група II:	5	631	0
<i>III. Краткосрочни финансови активи</i>			
Общо за група III:	0	0	0
<i>IV. Парични средства</i>			
- каса	55	0	0

Резюме на проспекта за публично предлагане на акции

- банкови сметки	145	8	32,297
Общо за група IV:	200	8	32,297
V. Разходи за бъдещи периоди	0	265	0
<b>Общо за раздел Б:</b>	<b>205</b>	<b>903</b>	<b>32,297</b>
<b>Сума на актива (А + Б)</b>	<b>2,604</b>	<b>7,140</b>	<b>32,300</b>
<b>В. Условни активи</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ПАСИВ</b>	31.8.2005	31.12.2005	31.12.2006
<b>А. Собствен капитал</b>			
<i>I. Основен капитал</i>			
в т.ч. невнесен капитал			
- внесен	2,500	3,250	5,000
Общо за група I:	2,500	3,250	5,000
<i>II. Резерви</i>			
1. Премии от емисии	0	1,023	3,177
2. Резерви от последващи оценки на активите и пасивите	0	0	0
3. Целеви резерви	0	0	0
Общо за група II:	0	1,023	3,177
<i>III. Финансов резултат</i>			
- загуба за текущата година	-31	-89	20,414
Общо за група III:	-31	-89	20,414
<b>Общо за раздел А:</b>	<b>2,469</b>	<b>4,183</b>	<b>28,591</b>
<b>Б. Дългосрочни пасиви</b>			
<i>I. Дългосрочни задължения</i>			
Общо за група I:	0	0	0
<i>II. Приходи за бъдещи периоди и финансираня</i>	0	0	0
<b>Общо за раздел Б:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>В. Краткосрочни пасиви</b>			
<i>I. Краткосрочни задължения</i>			
- по краткосрочни банкови заеми	0	2,956	0
- към доставчици	0	0	3,709
- към персонала	5	0	0
- към осигурителни институции	2	0	0
- други	128	0	0
Общо за група I:	135	2,956	3,709
<i>II. Отсрочени данъци</i>			
Общо за група II:	0	0	0
<i>III. Приходи за бъдещи периоди и финансираня</i>	0	0	0
<b>Общо за раздел В:</b>	<b>135</b>	<b>2,956</b>	<b>3,709</b>
<b>Сума на пасива (А + Б + В)</b>	<b>2,604</b>	<b>7,140</b>	<b>32,300</b>
<b>Г. Условни пасиви</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Прогнозен отчет за приходите и разходите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ за 2005 и 2006г.

	Колона 1	Колона 2	Колона 3
	Исторически данни от неаудитиран междинен отчет	ПРОГНОЗНИ ДАННИ	ПРОГНОЗНИ ДАННИ

Резюме на проспекта за публично предлагане на акции

<b>ОТЧЕТ за приходите и разходите (в хил. лв)</b>			
	31.8.2005	31.12.2005	31.12.2006
<b>ПРИХОДИ</b>			
<b>А. Приходи от обичайна дейност</b>			
<i>I. Нетни приходи от продажби на:</i>			
- Продукция	0	0	0
- Стоки	0	0	0
- Услуги	0	0	0
- Други	0	0	49,283
Общо за група I:	0	0	49,283
<i>II. Приходи от финансиране,</i>	0	0	0
в т.ч. от правителството	0	0	0
<i>III. Финансови приходи</i>			
- Приходи от лихви	0	0	331
в т.ч. лихви от свързани предприятия	0	0	0
- Приходи от участия	0	0	0
в т.ч. дивиденди	0	0	0
- Положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0	0	0
- Положителни разлики от промяна на валутни курсове	0	0	0
- Други приходи от финансови операции	0	0	0
Общо за група III:	0	0	331
<b>Б. Общо приходи от дейността (I + II + III)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49,614</b>
<b>В. Загуба от обичайна дейност</b>	<b>31</b>	<b>89</b>	<b>0</b>
<i>IV. Извънредни приходи</i>	0	0	0
<b>Г. Общо приходи (Б + IV)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>49,614</b>
<b>Д. Счетоводна загуба</b>	<b>31</b>	<b>89</b>	<b>0</b>
<b>Е. Загуба (Д + V)</b>	<b>31</b>	<b>89</b>	<b>0</b>
<b>ВСИЧКО (Г + Е)</b>	<b>31</b>	<b>89</b>	<b>49,614</b>
<b>РАЗХОДИ</b>			
	31.8.2005	31.12.2005	31.12.2006
<b>А. Разходи за дейността</b>			
<i>I. Разходи по икономически елементи</i>			
1. Разходи за материали	0	0	0
2. Разходи за външни услуги	23	65	6,409
3. Разходи за амортизации	0	0	0
4. Разходи за възнаграждения	8	16	60
5. Разходи за осигуровки	0	5	20
6. Други, в т.ч.:	0	3	5
обезценка на активи			
провизии			
<b>Общо за група I:</b>	<b>31</b>	<b>89</b>	<b>6,494</b>
<i>II. Суми с корективен характер</i>			
1. Балансова стойност на продадените активи (без продукция)	0	0	22,092
2. Разходи за придобиване и ликвидация на дълготрайни активи по стоп. начин	0	0	0
3. Изменения на запасите от продукцията и незавършено производство	0	0	0
4. Приплоди и прораст на животни	0	0	0
5. Други суми с корективен характер	0	0	0
<b>Общо за група II:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22,092</b>
<i>III. Финансови разходи</i>			
1. Разходи за лихви	0	0	614

Резюме на проспекта за публично предлагане на акции

2. Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	0	0	0
3. Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	0	0	0
4. Други	0	0	0
<b>Общо за група III:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>614</b>
<b>Б. Общо разходи за дейността (I + II + III)</b>	<b>31</b>	<b>89</b>	<b>29,200</b>
<b>В. Печалба от обичайна дейност</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20,414</b>
<b>IV. Извънредни разходи</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Г. Общо разходи (Б + IV)</b>	<b>31</b>	<b>89</b>	<b>29,200</b>
<b>Д. Счетоводна печалба</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20,414</b>
<b>V. Разходи за данъци</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	0	0	0
2. Други	0	0	0
<b>Е. Печалба (Д - V)</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>20,414</b>
<b>Всичко (Г + V + Е):</b>	<b>31</b>	<b>89</b>	<b>49,614</b>

Прогнозите за дейността и финансовия резултат на дружество през 2005 г. и 2006 г. са базирани на следните основни предположения:

**Такси плащани от Дружеството**

Такси на инвестиционен посредник за увеличение на капитала (% от привлечения капитал)	0.33%
Такси за поддръжка и управление на недвижимите имоти (% от получените наеми)	5.00%
Годишни такси за консултиране на финансовата и инвестиционната стратегия на Дружеството (% от средногодишните активи, платима всяко тримесечие)	2.00%
Такси за регистрация на увеличение на капитала в КФН и пр. (% от привлечения капитал)	0.36%
Брокерска комисиона за сделки за покупка на недвижими имоти (% от стойността на сделката)	2.00%
Брокерска комисиона за сделки за продажба на недвижими имоти (% от стойността на сделката)	5.00%
Разходи за поддръжка на недвижимите имоти (% от стойността на имота)	1.00%

**Данъци**

Данък върху сделките за покупко-продажба на недвижими имоти (% от стойността на имота)	2.00%
Данък сгради (% от стойността на имота)	0.25%
Такса смет (% от стойността на имота)	0.25%

**Лихвени проценти**

Лихвен процент по краткосрочните заеми	8.00%
Лихвен процент по дългосрочните заеми	9.00%
Лихвен процент по паричните средства на Дружеството	1.00%
Лихвен процент по ценните книжа, притежавани от Дружеството	4.00%

**Строителни разходи за Комплекс Марина Кейп (в лв.)**

Общи разходи за строителство в завършен вид (вкл. довършителни работи) на кв.м.	658
---	-----

**Дивиденди**

% от печалбата разпределяна като дивиденди	90.00%
--	--------

## Членове на Съвета на Директорите. Акционери със значително участие

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството са:

- **Красимир Павлов Илиев**

Красимир Илиев (роден 1960г.) е завършил висше икономическо образование в Университета за национално и световно стопанство, гр. София, специалност “Икономика и управление на транспорта (1985г.). Посещавал е курсове по мениджмънт, маркетинг, банково дело и приватизация в САЩ и Гърция. Притежава лицензи от Агенцията за приватизация за оценка на цели предприятия (1993г.) и за оценка на финансови институции (1996г.). От 1988г. досега е главен асистент в Университета за национално и световно стопанство, катедра “Икономика на Транспорта”. Красимир Илиев е Зам.-Председател на Управителния съвет на Българска браншова камара “Пътища”, гр. София. Бил е съветник на министъра на транспорта (1994-1995г.).

Красимир Илиев е бил в управителните органи на множество търговски дружества. В периода 1997-2000г. е изпълнителен директор на бившия приватизационен фонд “Холдинг Кооп-Юг” АД. През последните 5 години е бил Председател на Съвета на директорите и главен изпълнителен директор на производителя на слънчогледово олио “Бисер Олива” АД, гр. Стара Загора (до 2003г.), както и Зам.-председател на Надзорния съвет на бившия приватизационен фонд “Холдингово дружество Пътища” АД, гр. София (до 2003г.). Към настоящия момент, извън Дружеството, Красимир Илиев е Председател на Съвета на директорите на още 9 дружества, предимно от пътностроителния бранш.<sup>1</sup>

- **Никола Станчоф**

Никола Станчоф (роден 1957г.), гражданин на Република Франция, е Зам.-Председател на Съвета на директорите и отговаря на критериите за независим член на управителен орган съгласно чл. 116а ЗППЦК. Никола Станчоф е магистър по бизнесадминистрация от Университета на Вирджиния, Шарлотсвил (1988г.). Учил е бизнесадминистрация и в Американски Университет, гр. Вашингтон (1985г.). В периода 1993-1998г. е работил за Европейската банка за реконструкции и развитие в гр. Лондон и гр. София. Никола Станчоф е бил изпълнителен директор на “Сторко” АД, гр. Плевен (1998-1999г), а впоследствие съдружник във френска софтуерна компания, между чиито клиенти са Световната банка, Американската агенция за международно развитие, Saudi Aramco, Legg Masson (2000-2001г.). Като Президент и Изпълнителен директор на консултантската компания Intercontinental Telecom Согр., Маями, е осигурил мостово финансиране от 10 млн. щатски долара и е участвал в 35 млн. щатски долара непублично набиране на капитал (2001г.). От 2002г. Никола Станчоф работи във Франция като независим консултант по въпросите на икономическия растеж и рентабилност, в това число е консултирал проекти на стойност 30 млн. щатски долара в развиващите се страни.

- **Росица Милкова Лисичкова**

---

<sup>1</sup> До 2003г. Красимир Илиев е бил и Председател на Съвета на директорите на “Ронкали”, гр. София. Към настоящия момент е Председател на Съвета на директорите на “Пътстрой” АД, гр. Ловеч, “Пътинжинеринг-М” ЕАД, гр. Монтана, “Пътностоителна техника” ЕАД, гр. София, “Бургаспътстрой” АД, гр. Бургас, “Видапътстрой” ЕАД, гр. Видин, “Крамекс” АД, гр. София, “Химик” АД, гр. Разград, “Новита” АД, гр. Омуртаг, “Еф Джи Ай Имобиляре” АД. Понастоящем Красимир Илиев е и съдружник в “Мак Консулт” ООД, гр. София.

Росица Лисичкова (родена 1968г.) е Изпълнителен директор на Дружеството. Росица Лисичкова е магистър по "Организация на промишленото производство" от Университета за национално и световно стопанство – гр. София. Има и допълнителни квалификации от УНСС - "Кредитен анализ на риска" и "Фирмено реструктуриране", както и от Международен Банков Институт – София - "Анализ на кредитния риск"; "Финансов анализ на банка"; "Търговско финансиране"; "Международни финансови системи"; Работила е като технически секретар в "Комко" ЕООД (1991-1992). В периода 1992-1995 е главен счетоводител на "Соф-Синг" ЕООД, а от 1995 до 1997 г. на "Бост Консулт" ЕООД, където се е занимавала и с консултации в областта на ценни книжа, брейди облигации и др. Г-жа Лисичкова е работила и като главен счетоводител на фондация "Българска наука и култура" (1997-2002). Като зам. гл. счетоводител на "Българо-руска инвестиционна банка" е участвала в екипи по консултиране и структуриране на приватизационни сделки (1997-2000). Била е изпълнителен директор на Финансова къща "С-Инвест" АД, дружество специализирано в доверително управление на парични средства, структуриране на приватизационни сделки, валутни операции и инвестиции (1993-1996). В периода 1997-2000 г. е член на УС и търговски пълномощник на "Българо-руска инвестиционна банка", а от 2000 г. до 2002г. е Изпълнителен директор на "Сибанк" АД. Росица Лисичкова е била Изпълнителен директор на банка "Запад Изток" АД (2002-2003). От 2002-2005 г. е била председател на Съвета на директорите на "Оптим Одит" АД, гр. София, а от 2005 г. е член на Съвета на директорите на "НЕК" ЕАД, гр. София.

Акционери, който понастоящем притежават над 5 на сто от акциите с право на глас на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ са:

◇ **Холдингово дружество "Пътица" АД**, гр. София, ул. "Г.С.Раковски" 193а, което притежава 1 000 999 броя акции на Дружеството, представляващи 40,04 % от всички акции с право на глас в общото събрание на Дружеството (както и от неговия капитал).

◇ **Бригите Бернадет Респо** – гражданка на Република Франция, родена на 18.11.1956г., притежаваща паспарт № 01ZA59447, издаден на 04.02.2002г., от Толуза, Франция, която притежава 375 000 броя акции на Дружеството, представляващи 15.00 % от всички акции с право на глас в общото събрание на Дружеството (както и от неговия капитал).

От учредяването на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ до момента Дружеството не е сключвало със "свързани лица" по смисъла на § 1, т. 12 от ЗППЦК сделки от съществено значение за емитента или за свързаното лице или сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

Към настоящия момент Дружеството не е отпуснало заеми, нито е поемало гаранции от какъвто и да е вид към "свързани лица".

### **Финансови отчети**

Дружеството съществува от м. март 2005г. Към датата на Регистрационния документ не е налице годишен финансов отчет на Дружеството и отчет за управлението по чл. 33 от Закона за счетоводството, и Дружеството не е било задължено да публикува междинни финансови отчети.

Междинен финансов отчет на Дружеството към 31 август 2005 г. /неодитиран/ е приложен към Регистрационния документ.

След датата на изготвяне на финансовия отчет не са настъпили съществени промени във финансовото и търговското състояние на Дружеството.

### Информация за първичното публично предлагане (подписка)

- Предлагани ценни книжа .....750 000 броя обикновени акции за записване от новата емисия по първоначалното увеличение на капитала на Дружеството. Номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 2 лева. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията.
- Борсова търговия ..... След приключване на подписката, вписване на увеличения капитал в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, обикновените акции на Дружеството ще се предлагат за търговия (вторично публично предлагане) на Българска Фондова Борса.
- Условия на подписката .....Срещу всяка една акция от новата емисия се издава едно право. Правото е ценна книга, която се упражнява чрез записване на акции. Срещу едно право може да бъде записана една акция от новата емисия на Дружеството.
- Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да закупят права на борсата чрез инвестиционен посредник. Едно лице може да запише най-малко 1 нова акция по емисионна стойност от 2 (два) лева и най-много такъв брой нови акции, който е равен на броя на притежаваните от него права.
- Записването на акции се счита за извършено с внасяне на емисионната стойност на записваните акции в набирателната сметка, открита в "Ейч Ви Би Банк Биохим" АД до изтичане на крайния срок за записване на акции (вж. по-долу).
- Срок на подписката .....Борсовата продажба на права и записването на акции започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник.
- Борсовата продажба на права приключва в работния ден, следващ изтичането на 14 дни от началния срок (вж. горния параграф).
- Записването на акции от притежателите на права съгласно чл. 13, ал. 7 от ЗДСИЦ и чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК приключва в първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни



дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата (вж. горния параграф).

Адресати на публичното предложение..... Всички инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като срещу 1 придобито право запишат 1 нова акция по емисионна стойност от 2 лева.

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори (в това число настоящи акционери, членове на Съвета на директорите на емитента, настоящи или бивши служители на емитента или на негови дъщерни дружества).

Доколкото емитентът „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има такава информация, членове на Съвета на директорите на Дружеството не възнамеряват да придобият от предлаганите акции от увеличението на капитала. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

Разходи по публичното предлагане .....В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на акциите. Всички разходи са за сметка на Дружеството.

	<i>лева</i>
Възнаграждение на инвестиционния посредник .....	5 000.00
Публикация на съобщение за увеличение на капитала в централен ежедневник (прогноза) .....	800.00
Обнародване в ДВ на съобщението за увеличение на капитала .....	100.00
Такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ от КФН.....	3600.00
Такса за потвърждение на проспект за първоначално увеличение на капитала от КФН .....	1900.00
Депозиране на правата в Централния депозитар .....	1075.00
Първично предлагане на правата на БФБ .....	150.00
Издаване на удостоверение от ЦД АД за регистрация на свободен пазар на БФБ-София АД .....	50.00
Депозиране на акциите в Централния депозитар.....	1075.00
Вписване в търговския регистър на увеличаването на капитала.....	80.00
<b>Общо разходи .....</b>	<b>13830.00</b>

**Информация за разводняване на стойността на акциите**

Членовете на Съвета на Директорите на Дружеството Росица Милкова Лисичкова и Никола Станчоф са придобили, съответно 120 000 (сто и двадесет хиляди) акции и 124 000 (сто и

двадесет и четири хиляди) по номиналната им стойност от 1 (един) лев или по цена два пъти по-малка от емисионната стойност на акциите от публично предлаганата нова емисия.

<b>Придобити акции от членове на СД</b>	<b>Емис. цена лв за акция</b>
244 000 акции на Дружеството (9.76% от капитала преди увеличението) .....	1.00
Предлагани 750 000 акции от новата емисия .....	2.00

При балансова стойност на акциите на Дружеството в размер на 1.00 лев, не е налице непосредствено разводняване на стойността на акциите на настоящите акционери, ако не запишат необходимия брой акции от новата емисия, така че да запазят дела си в капитала на Дружеството.

### Допълнителна информация

**Акционерен капитал.** Долупосочените данни се отнасят за първата (учредителната) емисия акции от капитала на Дружеството и са актуални към датата на регистрационния документ.

Размер на акционерния (основния) капитал .....	2 500 000 лева
Номинална стойност на акция .....	1 лев
Емитирани и изцяло изплатени акции .....	2 500 000 броя

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

От учредяването на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ до момента няма промяна в размера на капитала, броя на акциите в обръщение или класа акции.

“Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не притежава собствени акции. “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ няма дъщерни дружества.

На основание разпоредбата на чл. 5, ал. 3, чл.13 и § 2 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел във вр. чл. 112б, ал.1 във вр. чл.112а, ал.1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), учредителното събрание на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, проведено на 18.02.2005 г., прие единодушно решение за първоначално увеличаване на капитала на Дружеството.

Капитала на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се увеличава от 2 500 000 (два милиона и петстотин хиляди) лева на 3 250 000 (три милиона двеста и петдесет хиляди) лева чрез издаване на нови 750 000 (седемстотин и петдесет хиляди) обикновени акции, всяка една с номинална стойност от 1 (един) лев и емисионна стойност 2 (два) лева.

Нито едно лице не притежава опции върху капитала на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно.

Акциите на Дружеството към момента не са приети за борсова търговия.

**Учредяване на Дружеството. Информация за Устава.** Дружеството е учредено на Учредително събрание, проведено на 18 февруари 2005г. На учредителното събрание е приет Устава на Дружеството, записан е неговият капитал, избран е Съвет на директорите и е взето решение за първоначалното увеличение на капитала, акциите от което са предмет на първично публично предлагане (подписка).

Съгласно приетия Устав, Дружеството издава само безналични свободно прехвърляеми акции. Безналичните акции се водят в регистъра на Централния депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането (прехвърлянето) с безналичните акции се извършва с регистрация в Централния депозитар.

Дружеството издава обикновени акции. След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде привилегирани акции, които могат да дават различни права: допълнителен или гарантиран дивидент, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

Разпоредбата на т. 93 от Устава предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за освобождаване на членовете на Съвета на директорите. Съгласно чл. 230 от Търговския закон за избор и освобождаване на членове на Съвета на директорите е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а уставът на дружеството изисква за освобождаване на членове на Съвета на директорите преди изтичането на мандата им мнозинство от 2/3 от представените акции с право на глас.

Решение за увеличаване на капитала се приема от Общото събрание. На основание чл. 196, ал. 1 и чл. 204, ал. 3 от Търговския закон и съгласно т. 33 от Устава на дружеството, Съветът на директорите в срок до 1 година, считано от учредяването на Дружеството, да увеличи капитала на Дружеството до достигане на максимален размер от 10 000 000 (десет милиона) лева, чрез издаване на обикновени поименни акции с право на глас. Съгласно т. 56 от Устава Съветът на директорите е овластен за срок до 5 години от учредяването на Дружеството да издаде корпоративни облигации на обща стойност до 10 000 000 (десет милиона) лева

Съществуването на Дружеството не е ограничено със срок.

Съгласно т. 137 от Устава и чл. 252 от Търговския закон, Дружеството се прекратява: по решение на общото събрание; при обявяването му в несъстоятелност; както и с решение на съда по регистрацията по иск на прокурора, ако: Дружеството преследва забранени от закона цели; чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от Търговския закон спадне под размера на вписания капитал и в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване; в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на директорите на Дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум (3 лица). За прекратяването на Дружеството се изисква разрешение от Комисията по финансов надзор, а лицата, избрани за ликвидатори или синдици се одобряват от Комисията.

### **Източници на допълнителна информация**

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа, включително да се запознаят с Регистрационния документ и Проспекта на Дружеството в неговата цялост, от:

- “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, гр. София, ул. “Аксаков” 7а; тел: +359 (2) 980-12-20, лице за контакти: Росица Лисичкова – Изпълнителен директор, от 9:00 до 18:00ч., E-mail: [rosshv@intercapital.bg](mailto:rosshv@intercapital.bg)

*Резюме на проспекта за публично предлагане на акции*

- “Интеркапитал Маркетс” АД, гр. София, ул. “Аксаков” 7а; тел: +359 (2) 980-17-08; лице за контакти: Николай Майстер, от 9:00 до 18:00 ч., E-mail: mayster@intercapital.bg.
- “Елана Трейдинг” АД гр. София, бул. “България” № 49; тел: +359 (2) 81-000-35, +359 (2) 81-000-36; лице за контакти: Красимир Атанасов, от 9:00 до 18:00 ч, E-mail: atanasov@elana.net

В периода на първичното публично предлагане на ценните книжа, горепосочените документи могат да бъдат получени от банката, участваща в първичното публично предлагане (вж. стр. 4 от Документа за предлаганите ценни книжа).

Горепосочените документи могат да бъдат получени и от “Българска фондова борса – София” АД, след приемането на ценните книжа на Дружеството за борсова търговия.

Изготвили Резюмето на проспекта:

---

Росица Лисичкова

---

Николай Майстер

Долуподписаните лица, в качеството им на представляващи “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и ИП “Интеркапитал Маркетс” АД, с подписа си, положен на 11/11/2005г., декларират, че Резюмето на Проспекта отговаря на изискванията на закона.

---

Росица Лисичкова  
Изпълнителен директор  
на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

---

/Николай Майстер/  
Изпълнителен директор  
на ИП “Интеркапитал Маркетс” АД