

“Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
Intercapital Property Development REIT

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

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

Първично публично предлагане

750 000 Обикновени акции

Записването на акции започва 7 дни след обнародване и публикуване на съобщението за публично предлагане и продължава ориентировъчно 35 дни.

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

	<u>За 1 акция</u>	<u>Общо</u>
Номинална стойност	1.000 лв.	750 000 лв.
Емисионна стойност.....	2.000 лв.	1 500 000 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

Проспектът съдържа цялата информация за “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, необходима за вземане на решение за инвестиране в емитираните от Дружеството акции, включително основните рискове, свързани с Дружеството и неговата дейност. В интерес на инвеститорите е да се запознаят внимателно с всички части на Проспекта, включително този Документ за предлаганите ценни книжа и с Регистрационния документ на Дружеството, преди да вземат инвестиционно решение.

Комисията за финансов надзор е потвърдила Документа за предлаганите ценни книжа с решение №702 - ДСИЦ от 16.11.2005г., което не е препоръка за инвестиране в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащите се в Документа данни.

Членовете на Съвета на директорите на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и инвестиционният посредник “Интеркапитал Маркетс” АД, отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. Съставителите на годишния финансов отчет на Дружеството отговарят солидарно с лицата по предходното изречение за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството.

11 ноември 2005г.

СЪДЪРЖАНИЕ:

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА	4
ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	6
РИСКОВИ ФАКТОРИ.....	6
<i>Понижение на пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството</i>	<i>6</i>
<i>Ликвиден риск</i>	<i>7</i>
<i>Инфлационен риск</i>	<i>7</i>
<i>Валутен риск.....</i>	<i>7</i>
<i>Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството</i>	<i>7</i>
КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	9
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ.....	10
Права по предлаганите акции и ред за упражняването им	10
Решения и потвърждения, свързани с издаването на акциите.....	11
Ред за прехвърляне на акциите	11
Основни нормативни актове от съществено значение за инвеститорите.....	12
ДАНИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ	14
Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите	14
1. <i>Начален срок за продажба (търговия) с права.</i>	<i>15</i>
2. <i>Краен срок за продажба на правата.</i>	<i>15</i>
3. <i>Прехвърляне на права.</i>	<i>15</i>
4. <i>Начален и краен срок на записване на акции.....</i>	<i>15</i>
5. <i>Удължаване срока на подписката</i>	<i>16</i>
6. <i>Условия и ред за записване на акциите.</i>	<i>16</i>
7. <i>Плащане на записаните акции.....</i>	<i>17</i>
8. <i>Записване на акциите преди крайния срок на публичното предлагане (подписката); записване до крайния срок на публичното предлагане на по-малко от предлаганите акции</i>	<i>18</i>
9. <i>Публично обявяване на резултатите от подписката.....</i>	<i>18</i>
10. <i>Регистриране на новата емисия акции в Централния депозитар. Удостоверителни документи за акциите.....</i>	<i>18</i>
11. <i>Връщане на внесените парични средства за записаните акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно.</i>	<i>18</i>
Адресати на публичното предложение	19
Организация на първичното публично предлагане на акциите.....	19
<i>Банки и депозитарни институции</i>	<i>19</i>
<i>Инвестиционен посредник-поемател.</i>	<i>19</i>
<i>Емисионна стойност (цена) на акциите.....</i>	<i>20</i>
Приемане на акциите за борсова търговия	20
Разходи по публичното предлагане на акциите	20
Разводняване на стойността на акциите	21
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	22
Съдебна регистрация, предмет на дейност и цели на Дружеството	22
Валутно законодателство на Република България.....	22
Информация за данъците, дължими от притежателите на ценните книжа	23
ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	25

Прспектът за публично предлагане на обикновените акции на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се състои от 3 документа: (1) Резюме на проспекта; (2) Регистрационен документ; и (3) Документ за предлаганите ценни книжа.

Регистрационният документ съдържа съществената за взимането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа/ите за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите обикновени акции.

Инвеститорите могат да получат Документа за предлаганите ценни книжа (обикновени акции), както и Регистрационния документ и Резюмето на проспекта 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., Е-mail: rosshv@intercapital.bg
- ИП “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., Е-mail: mayster@intercapital.bg
- ИП “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, Е-mail: atanasov@elana.net

В периода на първичното публично предлагане на акциите, горепосочените документи могат да бъдат получени от “Ейч Ви Би Банк Биохим” АД, където е открита набирателната сметка за внасяне на емисионната стойност по записаните акции.

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

ИЗПОЛЗВАНИ СЪКРАЩЕНИЯ

ЗДСИЦ – Закон за дружествата със специална инвестиционна цел

ЗППЦК – Закон за публичното предлагане на ценни книжа

КФН или Комисията – Комисия по финансов надзор

БФБ или Борсата – “Българска фондова борса – София” АД

Централния депозитар – “Централен депозитар” АД

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ДОКУМЕНТА ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

"Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ ("Дружеството") е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като своеобразна 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 учредено през м. Февруари 2005 г., и е вписано в търговския регистър на 29 март 2005г. Към настоящия момент Дружеството е придобило право на собственост върху урегулиран парцел, находящ се в землището на с. Ахелой, община Поморие, област Бургас с обща площ от 30 дка (тридесет декара).

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 бабирателната 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.

Дружеството все още не е избрало одитор.

Отговорни за изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа са:
Росица Милкова Лисичкова – Изпълнителен директор на Дружеството; Николай Викторович Майстер, CFA – Изпълнителен директор на консултанта ИП „Интеркапитал Маркетс” АД.

С подписите си на последната страница от Документа за предлаганите ценни книжа горепосочените лица, декларират, че:

- (1) при изготвянето на Документа за предлаганите ценни книжа са положили необходимата грижа за неговото съответствие с изискванията на закона;
- (2) доколкото им е известно, информацията в Документа за предлаганите ценни книжа не е невярна, подвеждаща или непълна и коректно представя съществените за инвеститорите обстоятелства относно Дружеството.

ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ

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

	31 Март 2005	31 Август 2005
	хил. лв.	хил. лв.
Собствен капитал	2 500	2 469
Основен капитал	2 500	2 500
Резерви	0	0
Финансов резултат (Загуба).....	0	(31)
Дългосрочни пасиви	0	0
Вкл. обезпечен дълг		
Краткосрочни пасиви	0	135
Вкл. обезпечен дълг	0	0

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".

РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в ценни книжа е свързано с различни рискове. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да прочетат и осмислят представената по-долу информация относно рисковите фактори, характерни за предлаганите акции, заедно с информацията за рисковите фактори, съдържаща се в Регистрационния документ, както и цялата информация в Проспекта, преди да вземат решение да придобият акции, емитирани от Дружеството.

Понижение на пазарната (борсовата) цена на акциите на Дружеството

Пазарната стойност на всяка една ценна книга се променя в посока увеличение или намаление, понякога много бързо и непредвидимо. Тези вариации, наричани "колебания на цените", могат да доведат до това дадена ценна книга да струва в даден момент по-малко, отколкото в предходен момент. Тази динамика на цените е особено характерна за пазара на обикновени акции, чиито борсови цени могат да бъдат предмет на големи и резки колебания в отговор на публично оповестената информация за финансовите резултати на Дружеството, промени в законодателството или други съществени събития. Върху

борсовата цена на акциите на Дружеството ще оказват влияние и общите тенденции на пазара на ценни книжа, както и доходността, която се реализира при алтернативни инвестиции. Така например, евентуалното увеличение на пазарните лихвени проценти може да има за резултат потенциалните купувачи да изискват по-висок доход от акциите на Дружеството и това да има неблагоприятен ефект върху тяхната пазарна цена.

Ликвиден риск

Ликвидният риск произтича от липсата на активна търговия с акциите на Дружеството. Поради това, акционерите на Дружеството могат да не успеят да продадат в желания момент всички или част от акциите си, или да са принудени да ги продадат на значително по-ниска цена, отколкото е тяхната справедлива стойност или последна борсова цена.

Инфлационен риск

Акционерите на Дружеството са подложени на инфлационен риск, а именно риск от намаление на реалната стойност на акциите, вследствие повишение на общото ценово равнище в страната. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище, като нашите очаквания са инфлацията да остане ниска и през следващите години.

Валутен риск

Акциите на Дружеството са деноминирани в български лева. Поради това за инвеститори, използващи друга валута като референтна валута, съществува риск от промяна на съотношението на българския лев спрямо тази валута.

Българският лев е обвързан с еврото в съотношение 1 евро : 1.95583 лева в условията на валутен борд. На практика, валутният риск на инвеститор във валута различна от лева се свежда до този на еврото спрямо тази валута, дотолкова доколкото системата на валутния борд в България е стабилна.

Рискове, специфични за отрасъла, в който оперира Дружеството

Дружеството ще оперира единствено и само в сектора на недвижимите имоти. Ето защо, акциите на дружеството до голяма степен носят рисковете, типични за инвестициите в недвижими имоти. Тези рискове са:

- Промяна в общите икономически условия – неблагоприятна промяна в макросредата би повлияла негативно върху участниците на сектора на недвижимите имоти и оттам върху цената на акциите на Дружеството.
- Промяна в търсенето и предлагането на недвижима собственост в района, където оперира дружеството – неблагоприятно развитие на региона, в който се намират недвижимите имоти собственост на Дружеството, би оказало негативен ефект върху тяхната стойност и оттам върху стойността на активите на Дружеството и неговите акции.
- Промяна в общото лихвено равнище в страната, и предлагането на дългов финансов ресурс за придобиване на недвижима собственост – тъй като Дружеството възнамерява да ползва заемен ресурс с цел частично финансиране на инвестициите в недвижими имоти, увеличение на лихвените равнища и намаление на предлагания дългов финансов ресурс би намалило рентабилността на Дружеството, а оттам и стойността на неговите акции.
- Промяна в данъчното законодателство, градоустройството и регулирането на околната среда – неблагоприятна промяна на законодателството, регулиращо

сектора на недвижимите имоти би имало отрицателно въздействие върху стойността на акциите на Дружеството.

Относно специфичните рискове, свързани с дейността на Дружеството и методите за тяхното управление вж. Подробното им описание в Регистрационен документ, “Рискови фактори”.

КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ

Възнаграждение на "Интеркапитал Маркетс" АД по консултантските договори непряко зависи от успеха от публичното предлагане, тъй като се формира като част от печалбата на дружеството реализирана вследствие изпълнение на инвестиционни проекти финансирани отчасти със средствата набрани от тази емисия акции (вж. "Банка депозитар. Обслужващи дружества...: Други партньори: Консултиране на финансовата и инвестиционната стратегия на Дружеството").

Никой друг от посочените в този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции от Дружеството, съответно няма значителен пряк или непряк икономически интерес в Дружеството и/или възнаграждението му зависи от успеха на публичното предлагане, за което е изготвен този документ.

Дружеството възнамерява да продължи да спазва политика за избягване на конфликти на интереси. Тази политика досега изисква членовете на съвета на директорите да не са едни и същи лица, свързани лица или в трайни икономически отношения с нито едно от обслужващите дружества на емитента или с банката депозитар.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ

В допълнение на представената по-долу информация Вие следва да прочетете и общата информация "Права и ограничения на класовете акции на Дружеството" в Регистрационния документ, раздел "Допълнителна информация: Информация за Устава на Дружеството".

Вид и клас на предлаганите акции

Предмет на първично публично предлагане са 750 000 обикновени акции от емисията от първоначално увеличение на капитала на Дружеството. Акции от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции от учредителната емисия на Дружеството. Номиналната стойност на предлаганите акции е 1 (един) лев. Акции се предлагат по емисионна стойност от 2.00 (два) лева.

Права по предлаганите акции и ред за упражняването им

Акции от предлаганата нова емисия от първоначалното увеличение на капитала са обикновени акции (Клас А съгласно Устава на Дружеството). 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, както и допълнителни права.

Право на глас. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на Общото събрание. (Купувачът на акции, вписан в регистъра на Централния депозитар на 13-тия ден преди Общото събрание, няма да може да гласува; правото на глас по тези акции може да бъде упражнено от предишния им притежател). Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата (14 дни преди Общото събрание). Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да участва в общото събрание и да упражни правото си на глас, след надлежната му легитимация (лична карта за физическите лица; удостоверение за актуално съдебно състояние на акционер юридическо лице и съответно легитимиране на неговия представител). Притежателите на правото на глас участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с нотариално заверено изрично пълномощно по чл. 116, ал. 1 ЗППЦК.

Право на дивидент. Дружеството е длъжно по закон да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от годишната си печалба, съгласно чл. 10, ал. 1 от ЗДСИЦ. Законът забранява на Дружеството да капитализира печалбата си. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата. Централният депозитар предоставя на Дружеството списък на акционерите към горепосочената дата. Присъствието на лицето в този списък е достатъчно условие то да получи дивидент, след надлежната му легитимация (вж. по-горе). Дружеството е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година. Лицата, имащи право на дивидент, които не го потърсят в 12-месечния срок, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Право на ликвидационен дял. Това право е условно - то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че (и доколкото) при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на това имущество.

С право на ликвидационен дял разполагат само лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери към момента на прекратяване на Дружеството. "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ се прекратява по решение на Общото събрание на акционерите, както и на други основания, предвидени в закона. За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от КФН, която одобрява и лицата, определени за ликвидатори. Комисията отказва издаване на разрешение за прекратяване, ако не са защитени интересите на инвеститорите. Съгласно действащото законодателство, правото на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

Други права. Всяка акция дава и следните допълнителни права, произтичащи от основните:

- право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие акции, които съответстват на неговия дял в капитала преди увеличението. Съгласно чл.13, ал.3 от ЗДСИЦ това право не се прилага при първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, което е предмет на настоящото публично предлагане;
- право на всеки акционер да участва в управлението, да избира и да бъде избран в органите на управление;
- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали по обявения дневен ред на Общото събрание на акционерите и свободното им получаване при поискване;
- право да обжалва пред съда решения на Общото събрание, противоречащи на закона или устава.

Уставът на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ не предвижда други особени права и привилегии по акциите, предмет на публично предлагане. Правата, предоставяни от акциите, предмет на настоящото публично предлагане не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

Решения и потвърждения, свързани с издаването на акциите

Предлаганите акции от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството се издават на основание решение на неговото Учредително събрание, както и във връзка с приетото въз основа на него решение на Съвета на Директорите, в изпълнение на изискванията на чл. 5, ал. 3 и чл. 13 от ЗДСИЦ.

Дружеството е получило лиценз №. от КФН за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел. С издаване на лиценз КФН потвърждава Проспекта за публично предлагане на акции.

Ред за прехвърляне на акциите

Издадените от Дружеството акции се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на нормативните разпоредби (вж. по-долу). Прехвърлянето на акциите се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в Централния депозитар.

Вторичната търговия (покупко-продажби) с акции на Дружеството се извършва само на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник. За да закупят или продадат акции на

борсата, инвеститорите следва да подадат поръчки "купува" или "продава" на инвестиционния посредник, на който са клиенти. След сключване на борсовата сделка инвестиционният посредник извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и извършване на нейния сетълмент (изпълнението на сключената сделка), с което акциите се прехвърлят от сметката на продавача в сметката на купувача.

Изключение от горното правило, че търговия с акции на Дружеството се извършва само на БФБ, е налице относно покупко-продажбите на акции между физически лица. Последните имат право да сключват такива сделки и пряко помежду си. За да се осъществи обаче прехвърлянето на акциите в Централния депозитар, физическите лица, страни по сделката, следва да представят данни и документи на лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент. Инвестиционният посредник регистрира (обявява) сделката на БФБ и извършва необходимите действия за регистрация на сделката в Централния депозитар и нейния сетълмент. По аналогичен ред, чрез инвестиционен посредник-регистрационен агент, се извършва и прехвърлянето на акции в случаите на дарение и наследяване.

Сключването на сделки с акциите на Дружеството (както и с акциите на всяко публично и инвестиционно дружество) е строго и детайлно регулирано от разпоредбите на ЗППЦК и наредбите относно прилагането му, Правилника на БФБ и правилата на Централния депозитар. Повече информация относно прехвърляне на акциите можете да получите от лицата за контакт, посочени в края на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, както и от всеки инвестиционен посредник.

Основни нормативни актове от съществено значение за инвеститорите

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с първичното публично предлагане на акциите на Дружеството (записването на акциите и търговията с права на борсата) се уреждат в следните нормативни актове: Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (ДВ, бр. 46 от 2003г., неколкократно изменяян); Закон за публичното предлагане на ценни книжа (ДВ, бр. 114 от 1999г., многократно изменяян); Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (ДВ, бр. 90 от 2003г.); Наредба № 1 от 15.09.2003 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (ДВ, бр. 90 от 2003г., изменяна); Закон за корпоративното подоходно облагане (ДВ, бр. 115 от 1997г., многократно изменяян); Закон за облагане доходите на физическите лица (ДВ, бр. 118 от 1997г., многократно изменяян); Валутен закон (ДВ, бр. 83 от 1999г., неколкократно изменяян).

Основният нормативен акт, приложим по отношение на акциите на Дружеството е ЗДСИЦ. На второ място, от основно значение е ЗППЦК и подзаконовите нормативни актове по прилагането му – вж. § 2 от ЗДСИЦ. За неуредените случаи от ЗППЦК се прилагат разпоредбите на Търговския закон – вж. § 2 от ЗДСИЦ.

Разпоредбите на Раздел I от глава единадесета на ЗППЦК и на Наредбата за разкриване на дялово участие в публично и инвестиционно дружество (ДВ, бр. 98 от 2000г., изменяна) уреждат изискванията за разкриване на значително участие в Дружеството.

Сделките на Дружеството със собствени акции са уредени в чл. 111, ал. 2 и 5 от ЗППЦК и в Търговския закон.

Задължителните търгови предлагания са уредени в чл. 149, чл. 150 – 157а от ЗППЦК, в Наредбата за изискванията към съдържанието на обосновката на цената на акциите на публично дружество, включително към прилагането на оценъчни методи, в случаите на преобразуване, договор за съвместно предприятие и търгово предлагане (ДВ, бр. 13 от 2003г.), както и в Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за

закупуване и замяна на акции (обнародвана в „Държавен вестник” бр. 4 от 16.01.2004 г., с всички последващи изменения и допълнения);

Условията за отписване на дружества от регистъра за публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за КФН, са уредени в чл. 119 от ЗППЦК и в Наредба № 22 от 29.07.2005г. за условията и реда за вписване и отписване на публични дружества, други емитенти на ценни книжа и емисии ценни книжа в регистъра на Комисията за финансов надзор (ДВ, бр. 66 от 2005г.).

ДАННИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИТЕ

Предмет на първично публично предлагане са 750 000 (седемстотин и петдесет хиляди) броя обикновени акции от новата емисия по първоначално увеличение на капитала на Дружеството. Всичките 750 000 броя акции се предлагат на инвеститорите за записване. Не се предвижда възможност за намаляване или увеличаване на броя предлагани акции.

Предлаганите акции са с емисионна стойност 2 (два) лева, при номинална стойност от 1 (един) лев.

След приключване на подписката, вписване на увеличениния капитал на Дружеството в търговския регистър и регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар, всички издадени от Дружеството обикновени акции ще се предлагат за търговия на БФБ (вторично публично предлагане).

Инвеститорите, проявили интерес относно записване на предлаганите ценни книжа, могат да се обърнат към инвестиционния посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала: "Елана Трейдинг" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. "Кузман Шапкарев" № 4., и адрес на офис: гр. София, бул. "България" № 49, тел. (02) 81-000-35.

Условия и срок на първичното публично предлагане на акциите

Срещу всяка една акция от новата емисия от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството се издава едно право по смисъла на § 1, т. 3 от ЗППЦК. Това "право" е ценна книга, която се упражнява чрез записване на акции. "Записване" означава безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на акциите в процеса на тяхното издаване и за заплащане на пълната им емисионна стойност.

Срещу едно право може да бъде записана една акция от новата емисия на Дружеството. Цялата емисия права, издавани срещу акциите от увеличението на капитала на Дружеството, се поема от ИП "Елана Трейдинг" АД. Казано по друг начин, инвестиционният посредник "Елана Трейдинг" АД закупува от акционерите (учредителите) на Дружеството полагащите им се права и ги предлага за публична продажба на БФБ по реда и при условията, предвидени по-долу.

Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на Дружеството, следва първо да придобият права в срока за тяхното прехвърляне (вж. т. 1-2 по-долу). Акционерите (учредителите) нямат право на предимствено придобиване на част от новите акции, съответстваща на дела им в капитала преди увеличението. Ако желаят да запишат акции от новата емисия, заварените акционери следва на общо основание, както всички останали лица, да закупят права на БФБ.

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.

За начало на публичното предлагане на акциите на Дружеството се счита датата на обнародването в "Държавен вестник" и на публикуването в централен ежедневник на съобщението по чл. 93 от ЗППЦК за публичното предлагане на акции (ако обнародването и публикацията на съобщението са на различни дати – продажбата на правата започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от обнародването му в "Държавен вестник"). След началото на публичното предлагане има период от най-малко 7 (седем) дни до започване на търговията с права на БФБ и записването на акциите (вж. т. 1 и 4 по-долу).

Публичното предлагане приключва в последния ден на подписката, а именно на първия работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата (вж. по-долу т. 2, абзац втори). Ориентировъчно, публичното предлагане продължава 42 (четиридесет и два) дни, считано от обнародване/публикуване на съобщението по чл. 93 от ЗППЦК.

1. Начален срок за продажба (търговия) с права.

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане по чл. 93 ЗППЦК в "Държавен вестник" и публикацията му в един централен ежедневник. Дружеството ще публикува съобщението във вестник "Пари". Ако обнародването и публикацията на съобщението са на различни дати – продажбата на правата започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от обнародването му в "Държавен вестник".

2. Краен срок за продажба на правата.

Съгласно правилника на БФБ последната дата за търговия с права (сключване на сделки по покупко-продажба с права) на Борсата е два работни дни преди изтичането на 14 (четиринадесет) дни от началната дата на продажбата на правата, така както тя определена в т. 1 по-горе.

Срокът за прехвърляне на правата с регистрация на сключените на Борсата покупко-продажби в Централния депозитар изтича в края на 14-тия (четиринадесетия) ден след началната дата на продажбата на правата.

3. Прехвърляне на права.

Прехвърлянето на права посредством тяхната покупко-продажба (търговията с права) се извършва на неофициалния пазар на БФБ. Правата се предлагат за публична продажба от инвестиционния посредник "Елана Трейдинг" АД – поемател на емисията права. Права могат да се предлагат за продажба и от лица, които са ги закупили на БФБ, чрез подаване на поръчка за продажба до съответния инвестиционен посредник - член на БФБ, при когото съответното лице-продавач има разкрита сметка за права. Правата се закупуват от инвеститорите на Борсата чрез подаване на поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на Борсата. За придобиването на права по други способи се прилагат разпоредбите на правилника на Централния депозитар.

Сумите, получени от продажбата на права, постъпват по специална сметка, открита от Централния депозитар и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на Дружеството в търговския регистър на Софийски градски съд.

4. Начален и краен срок на записване на акции.

Началната дата на записване на акции съвпада с началната дата на търговията с права – вж. т.1 по-горе.

В началото на всеки работен ден по време на подписката Централният депозитар публично оповестява информация за упражнените (чрез записване на акции) до края на предходния работен ден права.

Крайният срок за записване на акции е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срока за прехвърляне на правата (вж. т.2, абзац втори).

Ориентировъчно, срокът за записване на акции продължава 35 (тридесет и пет) дни, считано от началната дата на прехвърлянето на правата и на записването на акциите.

Притежателите на права следва да знаят, че не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок на подписката.

5. Удължаване срока на подписката.

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми заместник-председателя, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" на КФН, както и като се обяви удължаването на срока в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

Дружеството не възнамерява да удължава или намалява определените по-горе срокове за записване на акциите.

6. Условия и ред за записване на акциите.

Лицата, придобили права в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на крайния срок за записване на акции по т. 4.

6.1. Заявки за записване на акции. Записването на акции се извършва чрез подаване на писмени заявки по образец. Всички притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне, подават заявките за записване на акции до упълномощения инвестиционен посредник – ИП "Елана Трейдинг" АД - обслужващ увеличението на капитала, и/или до инвестиционните посредници, членове на Централния депозитар, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права.

Заявките за записване на акции се подават до ИП "Елана Трейдинг" АД всеки ден от 09.00 до 17.00 часа, съответно в работното време на другите инвестиционни посредници.

6.2. Какво съдържат заявките за записване. Заявката за записване на акции има минимално нормативноопределено съдържание, което включва: (а) имената (наименованието) и уникалния клиентски номер на инвеститора и на неговия пълномощник при инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени - трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, съответно наименование, идентификационен код БУЛСТАТ, данъчен номер, седалище и адрес на клиента, а ако клиентът е чуждестранно лице - аналогични идентификационни данни; (б) емитент, ISIN код на емисията, брой на упражняваните права и брой на записваните акции, за които се отнася заявката; (в) дата, час и място на подаване на заявката; (г) подпис на лицето, което подава заявката.

6.3. Какви документи се прилагат към заявките за записване. Към заявката за записване на акции се прилагат: (а) от инвеститори български юридически лица - оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация, издадено не по-рано от 1 месец преди датата на подаване на писмената заявка; заверени от законния им представител копия от документи за БУЛСТАТ и данъчната регистрация; както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него; (б) от чуждестранни юридически лица - копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверятелен документ) на съответния чужд език, заедно с превод от заклет преводач на текста на регистрационния акт, съдържащ пълното наименование на юридическото лице; дата на издаване и държава на регистрация; адрес на юридическото лице; имената на лицата, овластени да го представляват, както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него; (в) от български физически лица – заверено от тях копие от документа им за самоличност; (г) от чуждестранни физически лица – превод от заклет преводач на страниците от документа им за самоличност (паспорта), съдържащи информация за пълното име; номер на документа; дата на издаване (ако има такава); националност; адрес (ако има такъв в документа) и заверено от лицето копие на преведените страници на документа за самоличност, включително страницата със снимка на лицето; (д) в случай на подаване на заявката чрез

пълномощник – към заявката се прилага и оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно, ако пълномощното не е на български език, то трябва да бъде легализирано и преведено от заклет преводач.

6.4. Как се подават заявките за записване. Лицата, желаещи да запишат акции, подават заявки лично (чрез законните си представители) или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно. Законният представител на юридическо лице (българско и чуждестранно) се легитимира чрез документ за самоличност и удостоверение за актуална съдебна регистрация, съответно регистрационен документ по т. 6.3.(б). Българските физически лица се легитимират чрез документ за самоличност, а чуждестранните физически лица - с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в България. Когато заявката се подава чрез пълномощник, той се легитимира с нотариално заверено изрично пълномощно, с документ за самоличност, както и с документите по т. 6.3., в съответствие с упълномощителя (юридическо или физическо лице). Подателите на заявките за записване на акции прилагат към тях документите, посочени в т. 6.3.

6.5. Неоттегляемост на заявките за записване на акции. По дефиниция записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност (§ 1, т. 10 от ЗППЦК). Инвеститорът не може да оттегли заявката си. При определени обстоятелства той може да се откаже от записаните акции, ако до приключване на подписката бъдат направени съществени поправки в проспекта (чл. 85, ал. 2 и 3 от ЗППЦК).

6.6. Особено условие за действителност на записването. Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу в т. 7. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

7. Плащане на записаните акции.

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка на името на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ, открита в банката депозитар "Ейч Ви Би Банк Биохим" АД. Номерът на сметката ще бъде посочен в съобщението за публичното предлагане по чл. 93, ал. 1 от ЗППЦК.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до 15:00 часа на последния ден от подписката.

Удостоверителен документ за направените вноски е платежният документ (платежно нареждане или вносна бележка, в която трябва да бъдат посочени името/фирмата на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ – за български лица, броят на записаните акции, общият размер на дължимата и извършена вноски). Инвеститорът получава удостоверителния документ от обслужващата банка, чрез която нарежда плащането или внася дължимата сума, и следва да го предаде на упълномощения инвестиционен посредник „Елана Трейдинг“ АД, гр. София до изтичане на крайния срок за записване на акции. В случай, че заявките са подадени при други инвестиционни посредници, те предават на упълномощения инвестиционен посредник оригиналните платежни документи за направените вноски по записаните акции най-късно до изтичане на последния ден от подписката

Съгласно ЗППЦК, набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписването на увеличаването на капитала на Дружеството в търговския регистър.

8. Записване на акциите преди крайния срок на публичното предлагане (подписката); записване до крайния срок на публичното предлагане на по-малко от предлаганите акции.

Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството уведомява КФН в срок 3 (три) работни дни и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, а след това – за регистрация на новата емисия акции в Централния депозитар и БФБ.

Ако до крайния срок на подписката бъде записана най-малко 1 (една) акция, капиталът се увеличава до размера на записаните и платени акции.

Увеличаването на капитала на Дружеството с права по чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦ изключва възможността за записване на повече от предложените акции и за конкуренция между заявките.

9. Публично обявяване на резултатите от подписката.

Дружеството ще уведоми заместник-председателя, ръководещ управление "Надзор на инвестиционната дейност" на КФН, в срок 3 работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записване на акциите.

В 7-дневен срок от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информацията относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните вознаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси. Към уведомлението Дружеството ще приложи удостоверение от Централния депозитар за регистриране на емисията и банково удостоверение от "Ейч Ви Би Банк Биохим" АД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции.

В случай, че съдът откаже да впише в Търговския регистър увеличението на капитала на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ, последното уведомява КФН в 7 (седем)-дневен срок от постановяването на съдебното решение.

10. Регистриране на новата емисия акции в Централния депозитар. Удостоверителни документи за акциите.

След вписване на увеличението на капитала в търговския регистър, Дружеството регистрира емисията акции в Централния депозитар, след което последният издава в 14-дневен срок депозитарни разписки на акционерите за притежаваните от тях новоиздадени акции по лични сметки (не като клиенти на инвестиционен посредник). Разписките ще се предават на акционерите или на упълномощени от тях с изрично нотариално заверено пълномощно лица, безсрочно, на адреса на управление на Дружеството от определено от Съвета на директорите лице, като раздаването ще започне в двуседмичен срок от издаването на депозитарните разписки. Когато новоиздадените акции се намират по клиентски подметки при инвестиционен посредник, издаването на депозитарни разписки се извършва от последния по искане на акционера по реда, предвиден в Правилника на Централния депозитар.

11. Връщане на внесените парични средства за записаните акции, ако публичното предлагане приключи неуспешно.

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството публикува в 3-дневен срок съобщение за това в два централни ежедневника /в. Пари и в. Дневник/ и уведомява КФН по реда на чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановявани на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по чл. 112б, ал. 12 ЗППЦК чрез превод по посочена от тях банкова сметка или в брой. В случай, че

увеличаването на капитала не бъде вписано в търговския регистър, Дружеството уведомява незабавно КФН, БФБ и Централния депозитар и публикува в посочените ежедневници съобщение в 3-дневен срок от влизане в сила на съдебното решение за отказ и възстановява получените суми в 30-дневен срок от уведомяването по същия ред.

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.

Доколкото емитентът "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ има такава информация, членове на Съвета на директорите на Дружеството или негови акционери със значително участие към момента а публичното предлагане 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.

Организация на първичното публично предлагане на акциите

Банки и депозитарни институции.

Банката, в която е открита специалната набирателна сметка, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции е "Ейч Ви Би Банк Биохим" АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул."Иван Вазов" № 1.

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е "Централен депозитар" АД, с адрес: гр. София, ул. "Три уши" № 4, ет.4.

Инвестиционен посредник-поемател.

ИП "Елана Трейдинг" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, р-н Средец, ул. "Кузман Шапкарев" № 4, е поемател, съгласно чл. 13, ал. 2 от ЗДСИЦ, на цялата емисия права, които се издават срещу всичките 750 000 акции от увеличението на капитала на Дружеството. ИП "Елана Трейдинг" АД се е задължил да поеме емисията права (да закупи за своя сметка правата от техните притежатели-учредителите на Дружеството) и да предложи емисията права за публична продажба на БФБ.

ИП "Елана Трейдинг" АД се е задължил да извърши и всички действия във връзка с обслужването на увеличаването на капитала, включително: (а) да поеме цялата емисия права от Дружеството в срок до 3 (три) работни дни, считано от датата на регистрацията на правата за търговия на неофициален пазар на Борсата; (б) да извърши, организира и проведе публичното предлагане на цялата емисия права на Неофициаления пазар на Борсата; (в) организира и осъществи процедурата по записването на акции от инвеститорите, придобили права, като: приема и организира подаването на заявки за записване на акции, ведно с всички приложения към тях, включително като осигурява възможност за дистанционно подаване на заявки и следи за спазването на условията, предвидени в проспекта, относно формата и съдържанието на необходимите документи за записване на акции; води дневник на постъпилите заявки за записване на акции; следи за заплащането на пълната емисионна стойност на записваните акции от страна на притежателите на права; (г) да консултира инвеститорите относно публичното предлагане на ценните книжа и да им предоставя необходимата информация за Дружеството.

ИП "Елана Трейдинг" АД се задължава да положи "най-големи усилия" за борсова продажба на поетите права, без да се задължава да упражни непродадените права като запише за своя сметка съответстващия им брой акции.

Емисионна стойност (цена) на акциите

Емисионната стойност на всяка една нова акция е 2 (два) лева. Емисионната стойност е определена от Съвета на директорите съгласно изрична делегация от Учредителното събрание на Дружеството. За определяне емисионната стойност на една нова акция Съветът на директорите е решил да използва следните критерии: пазарната стойност на притежавания от Дружеството недвижим имот към момента на определяне на емисионната стойност на акциите; очакваните приходи и печалби при успешно завършване на започнатия инвестиционен проект „Марина кейп“; рисковите фактори свързани с пазара на недвижими имоти и конкретно с инвестиционния проект „Марина Кейп“. Не е на лице информация за движението на цените на акциите преди това публично предлагане, тъй като акциите на Дружеството все още не са приети за търговия на организиран пазар..

Разходи за сметка на инвеститорите. Преди да запишат акции и заплатят емисионната цена, инвеститорите следва да закупят съответния брой права на борсата. Всички разходи, свързани с покупката на правата и записването на акциите са за сметка на инвеститорите, включително дължимите в тази връзка такси и комисионни на инвестиционния посредник, на БФБ и на Централния депозитар, както и банкови такси и комисионни.

Приемане на акциите за борсова търговия

В съответствие с изискванията на закона, в 7-дневен срок от вписване на увеличаването на капитала в търговския регистър на съда, Дружеството ще подаде заявление за вписване в регистъра, воден от КФН, на емисията акции с цел търговия на БФБ. Незабавно след получаване на решението на КФН за вписване в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за приемане за търговия на емисията акции на Неофициалния пазар на БФБ.

Разходи по публичното предлагане на акциите

Възнаграждение на инвестиционния посредник. За цялостната си дейност по обслужване на увеличението на капитала на Дружеството, възнаграждението на ИП "Елана Трейдинг" АД е в размер на 5000 (пет хиляда) лева. Стойността на това възнаграждение представлява 0.34% от общата емисионна стойност на предлаганите акции. Стойността на възнаграждението на инвестиционния посредник на една акция е 0.0067 лева.

Основни разходи във връзка с публичното предлагане. В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, пряко свързани с публичното предлагане на акциите. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, напр. такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от Централния депозитар.

Всички посочени по-долу 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
Общо разходи	13830.00

Разводняване на стойността на акциите

Членовете на Съвета на Директорите на Дружеството Росица Милкова Лисичкова и Никола Иванов 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.

Придобити акции от членове на СД	Емис. цена лв за акция
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

Съдебна регистрация, предмет на дейност и цели на Дружеството

"Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ е регистрирано от Софийски градски съд с решение № 1 от 29.03.2005г., на СГС, и е вписано в търговския регистър по фирмено дело № 3624/2005г., партиден номер 92329, том 1204, рег. I, стр. 23. С решение № 2/11.04.2005г., на СГС е поправена явна фактическа грешка в решение №1.

Дружеството се създава за секюритизиране на недвижими имоти с предмет на дейност: инвестиране на парични средства, набрани чрез предлагане на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

Инвестиционните цели на дружеството са:

- (а) осигуряване на максимална възвращаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите;
- (б) увеличаване на стойността на акциите на дружеството;
- (в) осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- (г) увеличаване на стойността на притежаваните от Дружеството недвижими имоти чрез тяхното развитие, застрояване и/или подобряване.

Инвестиционната дейност на дружеството се ограничава от изискванията на закона, разпоредбите на Устава на Дружеството, решенията на Общото събрание и Проспекта за публично предлагане на ценни книжа. Органите на Дружеството нямат други ограничения в търсенето на оптимално съотношение между активите, в които се инвестира, и риска на инвестицията при възможно най-добри нива на възвращаемост за инвеститорите.

Валутно законодателство на Република България

Правният режим на сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, презграничните преводи и плащания, вноса и износа на български левове и чуждестранна валута в наличност се съдържа във Валутния закон и подзаконовите нормативни актове по прилагането му.

При внос и износ на суми в наличност в размер над 8000 лева или тяхната равностойност в чуждестранна валута, местните и чуждестранните физически лица декларират сумата пред митническите органи. При износ на суми в наличност в размер над 25 000 лева или тяхната равностойност в чуждестранна валута, местните и чуждестранните лица декларират пред митническите органи размера и произхода на паричните средства, като представят удостоверение от съответното данъчно подразделение, че нямат просрочени данъчни задължения.

Преводи и плащания към чужбина по банков път се извършват след деклариране на основанието за превода пред съответната банка. При преводи или плащания на валута, равностойността на която надхвърля 25 000 лева, пред банката се представят сведения и документи, определени в Наредба № 28 за информацията, събирана от банките при извършването на презгранични преводи и плащания. Чуждестранно лице, което иска да преведе в чужбина валута, чиято равностойност надхвърля 25 000 лева, и представляваща доход от чуждестранна инвестиция в страната или от прекратяване на такава инвестиция,

представя пред банката документи, удостоверяващи извършването на инвестицията, съответно прекратяването ѝ и заплащането на дължимите данъци.

Чуждестранни лица могат да внасят неограничено количество валута по банков път и в наличност. При внос на валута в наличност с легова равностойност над 8000 лева, сумата се декларира пред митническите органи. Чуждестранните лица могат да изнасят парични средства, представляващи доход от акциите им в Дружеството. При износ в наличност над 8000 лева сумата се декларира пред митническите органи. При износ в наличност на суми над 25 000 лева, пред митническите органи се декларира размера и произхода на средствата, и се представя удостоверение за липса на просрочени данъчни задължения. Ако по банков път се превежда в чужбина валутната равностойност на получени дивиденди, основанието за превода е решението за разпределянето им. То се декларира пред банката, а ако сумата във валута надхвърля леговата равностойност на 25 000 лева, пред банката се представят определени сведения и документи. Ако по банков път се превежда в чужбина валутната равностойност на продажната цена на акции, на банката се представят договор и/или поръчка за продажба с/до инвестиционен посредник и потвърждение за сключена сделка. В случаите, когато се дължат данъци, пред банката се представя и удостоверение за заплащането им.

Информация за данъците, дължими от притежателите на ценните книжа

Съгласно чл. 62Б от Закона за корпоративното подоходно облагане („ЗКПО”), лицензираните дружества със специална инвестиционна цел по ЗДСИЦ не се облагат с корпоративен данък. Обект на данъчно облагане са само доходите на притежателите на ценни книжа, издавани от Дружеството. Приложимите закони за данъчното третиране на тези доходи, обект на облагане, са ЗКПО и Закона за облагане доходите на физическите лица („ЗОДФЛ”).

Доходът от акции може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване (капиталова печалба) или под формата на дивиденди.

Капиталова печалба

Съгласно разпоредбите на ЗКПО и на ЗОДФЛ, не се облагат получените от местни и чуждестранни юридически и физически лица доходи от сделки с акции на публични дружества, извършени на регулиран /официален и неофициален/ български пазар на ценни книжа, включително сключени при условията и по реда на търгово предлагане по смисъла на ЗППЦК, с изключение на блокови и други сделки, които само се регистрират на регулирания пазар. Следователно, капиталовата печалба от сделки с акции на Дружеството, сключени на БФБ (освен блоковите сделки) не се облага с корпоративен/подоходен данък. По силата на чл.23, ал.2, т.17 от ЗКПО загубата от сделки с акции и търгуеми права на акции на Дружеството, реализирана на регулиран български пазар на ценни книжа не се признава за целите на данъчното облагане и финансовият резултат не се преобразува с нея.

Дивиденди

Съгласно чл. 34, ал. 1 от ЗКПО, дивиденди и ликвидационни дялове, получени от *местни физически лица*, се облагат с данък, който се удържа при източника и е окончателен. Размерът на данъка е 7% (седем на сто) и се начислява върху брутния размер на дивидентите, като се удържа от платеща на дохода към момента на начисляването. Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода в срок до края на месеца, следващ месеца на начисляването.

Доходите от дивиденди при разпределянето на печалба на Дружеството, получени от акционери – *местни юридически лица и местни неперсонифицирани дружества*, се облагат

по реда на ЗКПО: с начислените дивиденди се увеличава финансовият резултат на акционера, когато той отчита инвестицията по метода на собствения капитал.

Дивиденди от акциите на Дружеството и ликвидационни дялове, начислени в полза на *чуждестранни физически и юридически лица*, които нямат място на стопанска дейност или определена база в България, се облагат с данък при източника в размер на 7% (седем на сто), освен в случаите, когато в спогодба за избягване на двойно данъчно облагане („СИДДО“) между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода или в друг международен акт, се съдържат различни разпоредби. Когато в СИДДО между Република България и страната на данъчна регистрация на лицето-получател на дохода, се съдържат разпоредби, различни от разпоредбите на ЗКПО и ЗОДФЛ, се прилагат разпоредбите на съответната спогодба или договор. Процедурата по прилагане на данъчните облекчения за чуждестранни лица, предвидени във влезлите в сила СИДДО на доходите на чуждестранни лица е уредена в раздел VIII на глава десета от Данъчно-процесуалния кодекс. Лицето следва да удостовери пред данъчните органи, че: (а) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО (чрез удостоверение от съответната чуждестранна данъчна администрация); (б) е притежател на дохода от източник в Република България (чрез декларация); (в) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които доходът от дивиденди е действително свързан (чрез декларация); и (г) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО (чрез официални документи, а ако това не е възможно – чрез други писмени доказателства). Представят се и документи, удостоверяващи вида, размера и основанието за получаване на дохода. В случай на доходи от дивиденди по безналични обикновени акции, издадени от публично дружество, се прилагат решението на Общото събрание за разпределяне на печалбата, копие от депозитарна разписка, извлечение/удостоверение от Централния депозитар от книгата на акционерите на дружеството и/или други аналогични документи, удостоверяващи броя притежавани акции и дела им в капитала, както и размера на дължимия дивидент.

Удържаният данък се внася в бюджета от платеща на дохода. В случай на неизпълнение на това задължение, Дружеството и получателят на дохода отговарят солидарно за плащането на данъка.

Източници на допълнителна информация

Инвеститорите могат да получат допълнителна информация за Дружеството и публично предлаганите ценни книжа 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., Е-mail: rosshv@intercapital.bg
- “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., Е-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, Е-mail: atanasov@elana.net

Изготвили Документа за предлаганите ценни книжа:

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 септември 2005г., декларират, че Документа за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона.

Росица Лисичкова
Изпълнителен директор
на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

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