

ПРОСПЕКТ

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

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Част II от Проспекта за първоначално увеличение на капитала

Регистрационният документ 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 с регистрационния документ и с документа за предлаганите ценни книжа на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, преди да вземат инвестиционно решение.

Инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове Вж. “Рискови фактори” на стр. 6 от Регистрационния документ, съдържащи основните специфични за дейността на Дружеството рискове.

Комисията за финансов надзор е потвърдила регистрационния документ 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 Регистрационния документ 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 Регистрационния документ. 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 РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	4
ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ	6
СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	6
РИСКОВИ ФАКТОРИ	6
Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)	7
Рискове, специфични за Дружеството.....	10
Общи (системни) рискове.....	11
ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО	14
ОСНОВНИ ДАННИ	14
ИНВЕСТИЦИОННИ ЦЕЛИ И ОГРАНИЧЕНИЯ	14
Инвестиционни цели и политика	14
Инвестиционни ограничения	16
НАШИТЕ ИМОТИ.....	17
Обща информация	17
Оценка на недвижимите имоти.....	18
ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ	21
ЛИКВИДНОСТ И КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	21
ОСНОВНИ ТЕНДЕНЦИИ.....	21
ПРОЕКТ "МАРИНА КЕЙП"	38
ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ.....	41
ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО	43
ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ.....	44
БАНКА ДЕПОЗИТАР	44
ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА	45
Обслужване на недвижимите имоти на Дружеството	45
Водене на счетоводната отчетност на Дружеството.....	48
ДРУГИ ПАРТНЬОРИ	49
Консултиране на финансовата и инвестиционната стратегия на Дружеството	49
Инвестиционен посредник	50
Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор.....	51
Директор за връзки с инвеститорите	51
АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА.....	52
КОНФЛИКТ НА ИНТЕРЕСИ	56
РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО	57
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ	57
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ.....	57
ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО	58
ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА ИМОТИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ	58
ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ.....	60
МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА.....	60

ДРУЖЕСТВЕНАТА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ.....	60
ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ.....	61
ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ КАПИТАЛ.....	61
ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО	62
Права и ограничения на класовете акции на Дружеството	62
Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието	63
Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството.....	64
Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството.....	64
Основания за прекратяване на Дружеството	65
Договори, различни от тези по повод обичайната дейност на Дружеството	65
ОПИСАНИЕ НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ИМОТИ	65
ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ ...	Error! Bookmark not defined.

Прспектът за публично предлагане на ценни книжа 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 вземането на инвестиционно решение информация за Дружеството, а Документа/ите за предлаганите ценни книжа – информация за публично предлаганите ценни книжа (акции, облигации).

Инвеститорите могат да получат Регистрационния документ, както и Документа/ите за предлаганите ценни книжа 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., E-mail: rosshv@intercapital.bg.
- ИП “Интеркапитал Маркетс” АД, гр. София, ул. “Аксаков” 7а; тел: +359 (2) 980-17-08; лице за контакти: Николай Майстер – Изпълнителен директор, от 9:00 до 18:00 ч., E-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, E-mail: atanasov@elana.net

В периода на първичното публично предлагане на ценните книжа, горепосочените документи могат да бъдат получени от “Ейч Ви Би Банк Биохим” АД, 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.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ. ОТГОВОРНОСТ ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

"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 вписано в търговския регистър на 29 март 2005г. Към настоящия момент Дружеството е придобило право на собственост върху четири урегулирани парцела, находящи 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 депозитар на Дружеството е "Ейч Ви Би Банк Биохим" АД, със седалище и адрес на управление гр. София, район Средец, ул. "Иван Вазов" № 1.

При осъществяване на дейността си Дружеството ще ползва услугите на следните **Обслужващи дружества:**

- "Проект Консулт" ООД, със седалище и адрес на управление гр. Бургас, ул. "Вардар" № 53, ет. 3, което ще осъществява обслужването и поддържането на недвижимите имоти на Дружеството;
- "Оптимал Оудит" АД, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. Г.С. Раковски 76, което ще осъществява воденето на счетоводната отчетност и кореспонденцията на Дружеството.

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 Проспекта на Дружеството, е "Димитров, Чомпалов и Годорова" ООД, със седалище и адрес гр. София, ул. "Бузлуджа" №74а.

Дружеството все още не е избрало одитор.

Отговорни за изготвянето на регистрационния документ са: *Росица Милкова Лисичкова* – Изпълнителен директор на Дружеството; *Николай Викторovich Майстер*, СГА – Изпълнителен директор на консултанта ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД;

С подписите си на последната страница от Регистрационния документ горепосочените лица, декларират, че:

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

ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ

СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Представените по-долу избрани финансови данни за Дружеството се основават на неговите неаудирани финансови отчети към 31 август 2005г. Дружеството вече е започнало дейност, изразяваща се в закупуването на недвижим имот (парцел), върху който ще бъде реализиран първия инвестиционен проект. Дружеството вече има разходи свързани с промяната на параметрите на подробния устройствен план на закупения парцел, както и разходи по архитектурното проектиране на жилищните и други сгради в комплекса. Дружеството все още няма реализирани приходи от продажба на имоти в комплекса или от друга основна дейност тъй като строителството на сградите в комплекса все още не е започнало. Пълният финансов отчет на Дружеството към 31 август 2005г. 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.

РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

Използваните в Проспекта думи "очаква", "вярва", "възнамерява" и други подобни указват за изявления, които са прогнозни по своя характер и/или се отнасят за бъдещи несигурни събития и условия, които могат да окажат влияние върху бъдещите бизнес и финансови планове на Дружеството, на резултатите от дейността му и на финансовата му позиция. Предупреждаваме потенциалните инвеститори, че горепосочените изявления не са гаранция за бъдещите резултати от дейността на Дружеството и сами по себе си са обект на рискове и несигурност. Действителните бъдещи резултати от дейността на Дружеството могат да се различават съществено от прогнозните резултати и очаквания в резултат на множество фактори, включително посочените по-долу рискови фактори. (Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството.)

Рискове при инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Инвестициите на Дружеството в недвижими имоти ще бъдат подложени на различни рискове, включително рискове, типични за инвестирането в недвижими имоти, както и рискове, специфични за Дружеството. Ако инвестициите на Дружеството не генерират достатъчно приходи за покриване на неговите разходи, включително по обслужване на евентуално взети заеми, ще се наложи Дружеството да увеличи задлъжнялостта си. Това би имало сериозно негативно отражение върху размера на печалбата на Дружеството и оттук – върху размера на разпределяните дивиденди между неговите акционери, както и на пазарните цени на акциите на Дружеството.

Приходите, печалбата и стойността на притежаваните от Дружеството имоти могат да бъдат неблагоприятно засегнати от множество фактори: конюнктура на пазара на недвижими имоти; способностите на Дружеството да осигури ефективно управление, поддръжка и застраховка на своите имоти; икономическия климат в страната и други.

Неблагоприятни изменения на пазарните цени. Основната част от активите на Дружеството ще бъде инвестирана в недвижими имоти. Поради това динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително цените на строителството, наемите и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Дружеството ще реализира значителна част от приходите си от продажба на придобитите от него имоти. Поради тази причина пазарните цени на недвижимата собственост ще оказват значително влияние върху рентабилността на Дружеството. Възможно е едно евентуално понижение на цените на недвижимите имоти да намали печалбата на Дружеството и да окаже негативно влияние върху размера на паричния дивидент за инвеститорите и на цената на акциите на Дружеството. Направеният от нас анализ на състоянието и перспективите на пазара на недвижими имоти ни дава основание на очакваме значително повишение на цените на имотите в средносрочен план, при сравнително малък риск от съществено понижаване на цените за дълъг период от време.

Намаление на равнището на наемите. Дружеството не възнамерява да придобива и да притежава дългосрочно имоти с цел отдаване под наем. Въпреки това, евентуално намаление на средните нива на наемите в страната може да окаже непряко негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. Една съществена част от купувачите на имоти ги придобиват с цел отдаване под наем (а не за лично ползване). Ако очакваните от тях доходи от наем спаднат, при равни други условия това ще повлияе отрицателно на цената, която те са склонни да заплатят за да придобият даден имот. Това от своя страна би могло да доведе до спад на търсенето на недвижими имоти и съответно до спад на техните цени. Дружеството ще се стреми да намали непрекия риск от потенциално намаление на наемните равнища като изгражда и предлага за продан специфични имоти чийто наем е по-малко вероятно да спадне или такива имоти, които да са преимуществено за лично ползване от купувачите им.

Увеличаване на цените на строителството. Доколкото значителна част от активите на дружеството ще бъдат инвестирани в изграждането на нови сгради, повишение на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството. Дружеството ще се стреми да намали тези разходи посредством провеждането на

конкурси при избора на проектант и изпълнители на проектите, както и посредством наемане на специализирани дружества, които да упражняват постоянен и стриктен инвеститорски надзор на работата на изпълнителите на строителни работи. Строителството на една сграда или комплекс от сгради може да продължи между 9 и 18 месеца (а понякога и повече). От тази гледна точка, най-съществен за Дружеството е риска от повишение на цените на строителството след започване на строителните работи за дадена сграда, т.е. след като бъде взето решение за нейното придобиване (построяване). Дружеството ще се стреми да ограничи тези рискове като сключва договори за строителство и проектиране, които да не позволяват промени в цените (и по възможност в количествата) на договорените строителни работи.

Повишение на застрахователните премии. Дружеството ще застрахова притежаваните от него имоти. Повишение на застрахователните премии за недвижимите имоти при равни други условия ще се отрази негативно на финансовия резултат на Дружеството. Поради малкия относителен размер на тези разходи, равнището на застрахователните премии ще има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. За намаляване на тези застрахователни премии, Дружеството ще търси оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия, включително като провежда конкурси между застрахователните компании и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

Забавяне при придобиването на имоти. Дружеството ще инвестира набрания капитал (а в последствие и получените средства от продажба на притежаваните недвижими имоти) в недвижими имоти. Възможно е да има значителен времеви период между получаване на паричните средства и тяхното инвестиране в недвижим имот, поради липсата на предлагане в определен период от време на атрактивни имоти или на имоти, които да отговарят на критериите на Дружеството, както и поради правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността върху имотите. За този период свободните средства на Дружеството ще бъдат инвестирани в банкови депозити и ценни книжа, разрешени от закона. Най-вероятно доходът, получен от тези инвестиции ще бъде по-нисък, отколкото при инвестирането в имоти, което ще намали общата възвръщаемост от инвестициите на Дружеството. За контролиране на този риск, Дружеството ще извършва планиране на паричните потоци като ще се търси гъвкавост в размера на получените заемни средства, с цел избягване на държането на по-големи по размер от необходимите парични средства за продължителни периоди от време.

Неликвидни инвестиции. За инвестициите в недвижими имоти е характерна по-голямата трудност, а понякога и невъзможност имотите да бъдат продадени бързо и с минимални транзакционни разходи на текущата пазарна цена. Поради това ще бъдат ограничени възможностите на Дружеството да извършва бързи промени в портфейла си от недвижими имоти в отговор на промени в икономическите и други условия. Няма гаранция, че Дружеството ще успее своевременно да продаде недвижими имоти или че продажната им цена ще надвишава цената на тяхното придобиване. Отчитайки ликвидния риск, инвестиционната стратегия на Дружеството предвижда закупуване/изграждане на недвижими имоти с атрактивно разположение и приложение, които да гарантират евентуалната им последваща продажба в сравнително кратък срок. Също така Дружеството възнамерява да използва способа на предварителните продажби (или резервиране) на имоти. Преди да започне придобиването/изграждането на комплекс от недвижими имоти, Дружеството ще търси да събере изявления на интерес за придобиване на достатъчен брой недвижими имоти част от комплекса, който предстои да се изгражда.

За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства част от активите на Дружеството ще бъдат вложени в свръх ликвидни инструменти (парични средства в каса, безсрочни или със срок до три месеца банкови влогове и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни). Дружеството ще управлява ликвидността чрез методите на непрекъснато наблюдение и прогнозиране на паричните потоци. Предстои сключването на стенд-бай кредитни споразумения с една или повече търговски банки, средствата по които също ще могат да бъдат усвоени при нужда от ликвидни средства.

Свободни имоти. Възможно е да са налице периоди от време, в които за част или за всички закупени от Дружеството земи, терени или парцели няма да бъде възможно реализирането на проект за изграждане/построяване на недвижими имоти. Това може да се получи вследствие на неблагоприятни регулаторни решения или забавяне при получаването на необходимите за започване на строителството разрешения, съгласувания и други. По този начин Дружеството няма да има възможност да получи приходи от последващата продажба на изградените/построените имоти в предварително очакваните за това срокове. За преодоляването на тези рискове преди осъществяването на всяка инвестиция от Дружеството в поземлен имот, той ще се подлага на внимателен анализ и ще бъдат оценявани както размерът на очакваните парични потоци от реализиране на строителен проект, така и възможните срокове за получаване на строителни разрешения и започване на строителни работи. Дружеството ще инвестира приоритетно в урегулирани поземлени имоти, при които получаването на разрешение за строеж не се очаква да отнеме прекалено дълго време.

Рискове, свързани със строителството/ремонтирането на недвижими имоти. Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда значителна част от набрания собствен и заеман капитал и теглените банкови кредити да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти. Затова Дружеството ще носи риск, свързан със способността на наетите строителни фирми да завършват обектите в рамките на предвидените разходи, в съответствие със строително архитектурни планове и регулации, и особено в рамките на определените срокове. Неизпълнението от страна на строителна фирма може да предизвика необходимост от предприемане на съдебни действия. Невъзможността на изпълнителя обаче може да бъде предизвикана и от фактори извън неговия контрол. Независимо дали е налице вина при забавата в изпълнението, тя може да доведе до прекратяване на предварителни договори за продажба или наем и/или изплащане на обезщетения. Настъпване на събития като описаните по-горе биха имали значителен отрицателен ефект върху рентабилността на Дружеството и пазарната цена на неговите акции. За минимизирането на този риск Дружеството ще проучва внимателно потенциалните си контрагенти строителни фирми и ще сключва договори с такива, за които има достатъчно основания да се счита, че са в състояние да извършат възлаганата работа качествено, в срок и в рамките на предвидения за това бюджет.

Конкуренция за ограничените обекти на инвестиране. С развитието на българския пазар на недвижими имоти е възможно конкуренцията между потенциалните купувачи на имоти да се засили. Това би довело до временен дисбаланс между търсене и предлагане и до повишаване на цените на съществуващите имоти. Дисбалансът ще бъде временен, защото в условията на пазарна икономика в средносрочен план предлагането ще нарасне (при специфичните ограничения за пазара на недвижими имоти), за да посрещне увеличеното търсене. Ефектът за Дружеството ще бъде двустранен – от една страна очакваната доходност от новозакупени имоти ще намалее, но от друга – цената на

притежаваните от Дружеството имоти ще се увеличи и това ще доведе до нарастване на стойността на неговия инвестиционен портфейл и на печалбата му.

Непокрити от имуществена застраховка загуби. В съответствие с изискванията на закона, Дружеството ще застрахова притежаваните от него недвижими имоти срещу пожар и природни бедствия, в съответствие с обичайната благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекат вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестирания в съответния недвижим имот капитал, като Дружеството ще продължи да бъде задължено по евентуално теглените заеми за придобиване и въвеждане в експлоатация на имота.

Зависимост на Дружеството от наемателите на недвижими имоти. Дружеството не възнамерява да придобива и да притежава за дълго време инвестиционни имоти с цел отдаване под наем. Ако въпреки това се наложи да бъдат отдавани под наем имоти собственост на Дружеството, то ще е зависимо от финансовата стабилност на наемателите си. Ако наемателите са затруднени да извършват плащане на наемните вноски към Дружеството, това вероятно ще резултира в намаление на паричния дивидент, изплащан на акционерите. Предвид на инвестиционните цели на Дружеството, само малка част от имотите му биха могли да се отдават под наем и то за кратко време. Поради тази причина приходите от наеми вероятно няма да представляват значителна част от общите приходи на Дружеството.

Потенциални отговорности за замърсяване на околната среда. Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на сградите на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени парцели земя и вменяване на Дружеството на задължение да отстрани минали замърсявания от притежаваните от него имоти. Тези рискове ще бъдат контролирани посредством внимателен предварителен анализ на имотите, в които Дружеството възнамерява да инвестира.

Рискове, специфични за Дружеството

Рискове свързани с кратката история на Дружеството. Дружеството е новоучредено, но вече е закупило урегулиран поземлен имот. Дружеството предстои да започне осъществяването на инвестиционен проект за изграждане на комплекс от жилищни, търговски и развлекателни имоти. Този проект ще бъде първият осъществяван от Дружеството. Възможно е придобиваните имоти да имат скрити недостатъци, да не бъдат управлявани достатъчно ефективно, или по други причини стойността на имотите или дохода, който генерират, да е под очакванията. Основна задача на Съвета на директорите е изготвянето и приемането на ефективни вътрешни правила и прозрачни процедури за работа, които да спомогнат за успешното осъществяване на основната дейност на Дружеството, за постигане на планираните финансови резултати и да дадат на инвеститорите увереност, че техните интереси ще бъдат защитени в максимална степен.

Неетично и незаконно поведение. Това е рискът Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения, вкл. лица от ръководните органи на Дружеството. За избягването на този риск Съветът на

директорите възнамерява да се придържа към строги правила за прозрачност при взимането на решения и за избягване на конфликти на интереси. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни контрагенти на Дружеството ще се минимизира посредством внимателния предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация.

Напускане на ключови служители. Това е рискът дейността на Дружеството да бъде застрашена при напускане на служител от ключово значение и със специфична квалификация, за когото е трудно или невъзможно да се намери заместник в разумен срок и при разумни финансови условия. Поради спецификата на своята дейност, Дружеството има съвсем ограничен на брой персонал, а основната част от оперативната дейност ще бъде осъществявана от външни контрагенти, с което този риск е до голяма степен изолиран. В допълнение към това, всяко физическо лице, което има ръководна или оперативна функция в дейността на Дружеството е заявило своето намерение за дългосрочно ангажиране с дейността на Дружеството.

Общи (системни) рискове

Общите (системни) рискове са рискове, които се отнасят до всички стопански субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които емитентът не може да оказва влияние. Основните методи за ограничаване на влиянието на тези рискове са събиране и анализиране на текущата информация и прогнозиране на бъдещото развитие по отделни и общи показатели.

Неблагоприятни промени в данъчните и други закони. На първо място, от определящо значение за финансовия резултат на Дружеството и за дохода на неговите акционери е запазване на сегашното данъчно третиране на печалбите на Дружеството и на разпределените дивиденди, в частност режима на данъчна неутралност, при който дохода от инвестицията се облага като част от дохода на акционерите, а не като формиран финансов резултат на дружеството. При сегашното данъчно третиране, печалбата реализирана от Дружеството, не се облага с корпоративен данък печалба. При разпределението на тази печалба /като дивидент/, тя се облага като доход на акционерите в съответствие със специфичния данъчен режим на всеки от тях. Няма сигурност дали и за какъв период от време Дружеството и неговите акционери ще се ползват от благоприятен данъчен режим. В допълнение, както дейността на Дружеството, така и недвижимите имоти сами по себе си са обект на детайлно и многоаспектно правно регулиране. Няма гаранция, че законодателството, засягащо дейността на Дружеството, няма да бъде изменено в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба.

Финансиране на инвестициите в недвижими имоти. Успехът на Дружеството зависи в голяма степен от възможността да придобие недвижими имоти при изгодни условия, включително да осигури навреме и при приемливи параметри финансиране чрез емисия на ценни книжа и банкови кредити. Към настоящия момент вече действат мерки на Българската народна банка целящи ограничаване на ръста на предлаганите от банковата система кредити. Дружеството възнамерява да финансира съществена част от разходите за придобиване/изграждане на недвижими имоти със заемни средства. В тази връзка евентуална невъзможност да бъдат осигурени такива поради свиване на кредитирането в банковата система, би оказало съществено негативно влияние върху възможността на Дружеството да реализира инвестиционни проекти, както и върху тяхната доходност. Дружеството възнамерява да избегне влиянието на евентуален спад на

общото ниво на кредитирането, като стартира само атрактивни за финансиране проекти за изграждане на недвижими имоти. Също така, може да бъдат търсени други източници на заемни средства освен банките. Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимия за финансирането им паричен ресурс, което обаче не представлява гаранция, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати поради недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до увеличение на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на неговата печалба. Предвид на сравнително високата очаквана доходност от реализираните проекти за построяване и продажба на недвижими имоти, евентуално повишение на лихвените нива би оказало само минимално влияние върху рентабилността на Дружеството.

Риск от забавен икономически растеж. Забавянето на растежа на икономиката може да доведе до по-ниска покупателна способност на стопанските субекти, до по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне търсенето на недвижими имоти в страната, а от там и печалбите на Дружеството. За да избегне рисковете от забавен икономически растеж в страната Дружеството може да придобива/изгражда имоти атрактивни за продажба на чужденци. Тогава експозицията на Дружеството става към икономическото състояние на повече държави, което намалява рисковете от спад на търсенето поради забавен растеж в една държава.

Кредитен риск. Кредитният рейтинг на страната и позицията на България на международните дългови пазари се подобри след успешните емисии Еврооблигации и успешната сделка по замяната на български Брейди облигации, както и извършената приватизация във финансовия сектор. През последните години водещите рейтингови агенции неколкостранно повишиха кредитния рейтинг на страната.

Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг се състои в понижаване на рисковите премии по заемите, което води до по-благоприятни лихвени равнища (при равни други условия). Поради тази причина потенциалното повишаване на кредитния рейтинг на страната би имало благоприятно влияние върху дейността на Дружеството и по-точно върху неговото финансиране. От друга страна, понижаването на кредитния рейтинг на България би имало отрицателно влияние върху цената на финансирането на Дружеството, освен ако неговите заемни споразумения не са с фиксирани лихви. Очаква се приемането на България за членка на ЕС да доведе до допълнително повишаване на кредитния рейтинг на страната и затова считаме, че не е налице значителен макроикономически кредитен риск за Дружеството.

Валутен риск. До скоро цените на недвижимите имоти на българския пазар се обявяваха в щатски долари (USD) и инвеститорите в имоти поемаха риска от изменение на валутния курс на лева спрямо долара. От началото на 2003г. обаче пазарът постепенно преминава към цени, фиксирани в евро (EUR). При тази промяна един съществен риск за Дружеството постепенно отпада, тъй като българският лев е фиксиран към еврото при съотношение EUR 1 = BGN 1.95583. Дружеството би било изложено на валутен риск единствено при обезценка на лева спрямо еврото, което на този етап считаме, че е малко вероятно. Фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, японска йена, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но считаме, че такъв неблагоприятен ефект няма да е определящ за дейността на Дружеството.

Инфлационен риск. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. Очаква се присъединяването на страната ни към ЕС и стабилното представяне на икономиката ни да окажат натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната да бъде по-висока от средния темп на инфлация в страните, членки на ЕС. Към настоящият момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

Политически риск. Политическите рискове са свързани с възможността от възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава внезапно да смени политиката си и в резултат на това средата, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби. Към момента всички политически сили в страната са постигнали консенсус за основния политически приоритет на Република България – присъединяване към Европейския Съюз. Вече е подписан договорът за присъединяване. Поради единството на позициите на всички значими политически сили, представени в този парламент, считаме, че дори при една бъдеща промяна на политическата конфигурация това няма да доведе до сериозни неблагоприятни изменения за Дружеството.

Други системни рискове. Други рискове породени от световната политическа и икономическа конюнктура, са възможната нестабилност или военни действия в региона. Бедствията и аварията са фактори, усложняващи всяка система за управление на рисковете. Последствията са трудно предвидими, но достъпът до информация и прилагането на система за прогнозиране и действия в екстремни ситуации са възможни начини за минимизиране на отрицателния ефект. За управлението на част от тези рискове Дружеството ще сключва застраховки за притежаваните от него имоти, а за останалите – ще бъде изготвен план за действие в случай на кризисни ситуации.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

ОСНОВНИ ДАННИ

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: rosshv@intercapital.bg

Дружеството е учредено на 18 февруари 2005 г., и 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.

От учредяването си до момента "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ:

- не е било преобразувано и не е било обект на консолидация;
- няма дъщерни дружества;
- не е част от икономическа група;
- не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието;
- не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън покупката на недвижимия имот в с. Ахелой, описана на стр. 18 и сл. и стр. 61 от Регистрационния документ;
- не са извършвани промени в предмета на дейност на Дружеството;
- няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ;
- няма отправени търгови предложения от трети лица към емитента или от емитента към други дружества от учредяването му до момента;
- не е извършвало изследователска и развойна дейност.

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 изразяват 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.

Критерии за избор на недвижими имоти

Изборът на инвестиционни проекти ще бъде базиран основно на следните критерии:

Очаквана годишна доходност от проекта. Тя ще се изчислява, отчитайки вътрешната норма на възвръщаемост на проекта, имайки предвид размера и момента на всички парични потоци по даден проект. Дружеството ще предприема инвестиционни проекти само ако очакваната им годишна възвръщаемост е поне равна на нормалната средна възвръщаемост от подобна дейност в страната.

Срок на реализация на проекта. Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до окончателната продажба на всички имоти изградени по проекта. Тъй като е възможно в рамките на един инвестиционен проект да бъдат закупувани много имоти и изградени и предлагани за продажба много обособени имоти (например апартаменти в комплекс от жилищни сгради) срокът за реализация ще включва две величини: от първия разход до последната продажба на част от проекта; както и средно-претеглен срок от реализиране на разходите до получаване на приходите по проекта. Дружеството ще предпочита проекти с по-къси срокове на реализация, при равни други условия.

Ниво на риск. Дружеството ще отчита рисковете свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството ще действа като строителен предприемач а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове, като например: риск от намаление на очакваните приходи, риск от увеличение на предвидените разходи, риск от удължаване на срока за изпълнение на проектите и други. Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък риск при равни други условия.

Възможност за дългово финансиране. Дружеството ще търси да финансира своите инвестиционни проекти с комбинация от собствени средства и привлечени (дългови) ресурси. Това се обуславя от благоприятния ефект на финансовия лост – доходността от проектите се очаква да е по-висока от лихвите по дълговото финансиране. При равни други условия, Дружеството ще предпочита проекти, чиято реализация може да бъде осъществена с по-голям дял на дългово финансиране.

С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството ще увеличава своя капитал чрез емитиране на нови акции. Такива емисия акции ще бъдат предприемани само при наличието на конкретен инвестиционен проект.

Дружеството възнамерява да поддържа динамичен портфейл от недвижими имоти. Уставът на Дружеството допуска то да придобива нови недвижими имоти (активи за

секюритизация) с паричните средства, получени от продажбата на притежавани недвижими имоти, с допълнително набрани парични средства посредством емитиране на ценни книжа, както и с банкови кредити, при спазване на изискванията на закона. След завършването на проекта „Марина Кейп“, Дружеството ще разпредели реализираната печалба от него в рамките на разпределението на годишната си печалба, и възнамерява да използва средствата от възвърнатата отчетна стойност на продадените активи за реализация на последващи инвестиционни проекти, които отговарят на инвестиционната политика на дружеството описана в този проспект. Преди завършването на проекта „Марина Кейп“ Дружеството може да започне реализацията на един или повече други инвестиционни проекти.

Дружеството няма да определя приоритетите в инвестиционната си политика според вида на недвижимите имоти. Приоритет в инвестиционната политика на дружеството ще бъде реализирането на инвестиционни проекти, които според критериите за избор на недвижими имоти (описани по-горе) предлагат оптимално съотношение между риск и очаквана доходност. Дружеството ще следи постоянно развитието на всички сектори (по вид на имотите както и географски) на пазара на недвижими имоти. Към момента смятаме, че секторът на жилищните имоти за сезонно ползване (ваканционните жилищни имоти) предлага оптимално съотношение между риск и очаквана доходност. За в бъдеще, според развитието на пазара, Дружеството може да прецени, че друг вид имоти (например офиси, търговски или индустриални имоти) позволяват постигането на оптимално съотношение между риск и очаквана доходност.

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), 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:

<u>Вид актив</u>	<u>Дял от всички активи (%)</u>
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:

<u>Вид имоти</u>	<u>Дял от активите</u>
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.

НАШИТЕ ИМОТИ

Обща информация

Към датата на Регистрационния документ 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). Относно подробно описание на имота (граници, съседни) вж. "Допълнителна информация – Описание на притежаваните имоти", стр. 61 от Регистрационния документ..

Горепосоченият имот ще се ползва за реализиране на проект за изграждане, въвеждане в експлоатация и продажба на комплекс от апартаменти (Проект Марина Кейп).

Към датата на изготвяне на Регистрационния документ, не са извършвани строежи, ремонти и подобрения върху горепосочения имот и той не е отдаван под наем или аренда. Придобитият от "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ недвижим имот не е застрахован. След започване на строителството ще бъдат сключени застраховки срещу обичайните рискове.

Оценка на недвижимите имоти

Оценката на придобитият от Дружеството недвижим имот е изготвена от екип лицензирани експерти на "Доби-02" ЕООД, гр. София, с ръководител Доброслав Диев, притежаващ лиценз № 5890 от 17.07.1997 г. от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти. Оценителят е представил декларация, че отговаря на изискванията на чл. 19, ал. 2 от ЗДСИЦ.

Дата на извършване на огледа: 25.05.2005г.

Дата на оценката: 30.05.2005г.

Срок на валидност на оценката: 6 месеца.

Целта на оценката е да се определи пазарната стойност на обекта.

За оценката на недвижимия имот са използвани следните източници:

- Информация получена при огледа на обекта;
- Информация и документи предоставени от възложителя и касаещи правния статус на обекта;
- Информационни бюлетени, ценови листи и справочници от официални издания на МРРБ, Българска строителна камара и др.;
- Информация от собствен опит на оценителя.

Методология на оценяване:

Оценката на недвижимите имоти е изготвена по следните методи:

- Метод на базисните пазарни цени – този метод е с контролни функции и показва нивата, под които теренът не следва да се търгува. Резултатът от оценката по този метод не е отчетен при окончателния резултат.

- Метод на пазарния аналог – стойностите получени по този метод са актуални за терени, за които не са приключени процедурите по промяна на предназначението и са с неизяснени възможности по отношение на интересите за бъдещо застрояване. Пазарната цена на земята се получава на база цена на земята в употреба. Цената в употреба се формира на база на проучванията, които брокерските агенции извършват за реализирани

на свободния пазар сделки с подобни недвижими имоти, като е използван сравнителния метод за получаване на стойността.

При изготвяне на оценката са проследени оферти за продажба на терени на база картотека от сп. "Национален бюлетин за недвижими имоти" и сп. "Бургаски имоти".

• Метод на арх. Негели за оценка на правото на строеж – стойността получена по този метод отчита реални възможности и перспективи за доходността на конкретния терен на база реални възможности за застрояване. При изчисляване на стойността на правото на строеж се използва методология, отчитаща категорията на земята по местоположението ѝ. Този подход се основава на факта, че стойността на земята е в пряка връзка с общата стойност на имота и прихода, който той носи.

Подробно описание на използваната от оценителя методология е представена в приложената към настоящия проспект оценка на недвижимите имоти. Резултатите от оценката са представени в Таблицы № 1 и № 2.

Таблица 1: Оценка на придобитият от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ недвижим имот по методите "Базисни пазарни цени" и "Пазарен аналог"

Наименование и местоположение	Площ на терена кв.м.	Функцион. тип на селището по ЕКНМ	Зона на селището по ЕКНМ	Цени и коефициенти по НБПЦНИ				Коригирана на баз.цена за 1 кв.м. лв.	Цена в употреба за 1 кв.м. лв.	Базисна пазарна цена на земята /лв./	Пазарна цена на земята към датата на оценка /лв./
				Базисна цена за 1 кв.м./лв./	Кк1 инжен. инфр.	кк2 трансп. ДОСТ.	оо еколог. условия				
2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
с. Ахелой ,УПИ - I 222	9776	О	1	7,50	0,05	-0,10	О	7,13	111,48	69 654,00	1 089 828,5
Местност "Пречиствателната "											
с. Ахелой ,УПИ - II 223	9225	О	1	7,50	0,05	-0,10	О	7,13	111,48	65 728,13	1 028 403,0
Местност "Пречиствателната "											
с. Ахелой ,УПИ - III 224	4927	О	1	7,50	0,05	-0,10	О	7,13	111,48	35 104,88	549 262,0
Местност "Пречиствателната "											
с. Ахелой ,УПИ - IV 225	6072	О	1	7,50	0,05	-0,10	О	7,13	111,48	43 263,00	676 906,6
Местност "Пречиствателната "											
ОБЩО:	30 000									213 750	3 344 400

Таблица № 2. Оферти на база сп. "Бургаски имоти"

№2 по ред	Местопо ложение на имота	Оферти				Особености					други
		Площ кв.м.	Цена	Вид валута	ст-ст 1 кв.м.	Лице м	Регу Лация	ка нал	ток	вода	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
1	С.Ахелой	3000	150 000	евро	50				X	X	I-ва линия ,м. "Пречиствателната"
2	С.Ахелой	9997	549 835	евро	55	X	X	X	X	X	I-ва линия ,м. "Пречиствателната"
3	С.Ахелой	10000	600 000	евро	60	X	X	X	X	X	I-ва линия ,м. "Пречиствателната"
	Средно	22 997	1 299 835		57						

Съгласно използваните методи оценяваният обект има следните стойности:

Базисна пазарна цена.....213 750 лева
Стойност на аналог.....3 344 400 лева
Метод на арх. Негели.....4 158 520 лева

Обобщаващата оценка на обекта се формира по следния начин:

Стойност на аналог.....30% = 1 003 320 лева
Метод на арх. Негели.....70% = 2 910 964 лева
Общо.....= 3 914 284 лева

Стойност на придобитият от "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ недвижим имот по счетоводен баланс към 31.08.2005г. – 2 396 хил. лева.

Сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти

Относно сравнителна статистическа информация за пазарните цени на подобни (аналогични) недвижими имоти виж Таблица № 2 на стр. 19 от Регистрационния документ.

Цена на придобиване на недвижимите имоти

Цената на придобитият от Дружеството недвижим имот – дворно място, с площ 30 000 кв. м., в землището на с. Ахелой, общ. Поморие, обл. Бургаска, представляващо урегулиран поземлен имот (УПИ) I-222, 223,224,225 в масив 5 (пети) в местността "Пречиствателната", придобит на 10.08.2005г., съгласно Нотариален акт за продажба на недвижим имот с № 169, том IV, рег. № 1428, дело № 698 от 2005 г., при нотариус Христо Ройдев, с район на действие района на Районен съд гр. Поморие, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 289, ***е 1 200 000 (един милион и двеста хиляди) евро. Отчетната стойност на посочения недвижим имот е 1 225 055 евро или 2 396 хиляди лева.***

Съгласно прилаганата от Дружеството счетоводна политика, цената на придобиване на определен недвижим имот включва и всички разходи пряко свързани с неговото придобиване. В този случай, след отчитане на нотариалните такси, таксите за вписване и местните данъци и такси дължими от Дружеството в качеството му на купувач на имота, общата счетоводна (балансова) стойност на придобиване достига 1 225 055 евро или 2 396 хиляди лева. Поради тази причина балансовата стойност на имота отразена във финансовите отчети на дружеството се различава от цената, записана в нотариалния акт.

ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ. ПЕРСПЕКТИВИ

Дружеството е учредено в края на март 2005г., като вече е започнало дейност и е придобило недвижим имот (вж. "Информация за Дружеството – Нашите имоти"). Относно икономическите, данъчните, политическите и други фактори, които биха оказали влияние върху дейността на Дружеството вж. "Рискови фактори".

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 (т.е., може да бъдат сключвани договори за заем, чийто условия за усвояване да предвиждат средствата да се изразходват само за конкретен проект. Също така е възможно сключването на договори за заем, при които да няма конкретни изисквания и условия за усвояване на сумите по тях).

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

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти, така както ги вижда Дружеството, и прогнозни финансови данни за неговата дейност до края на 2006г. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията ни към настоящия момент (вж. датата на заглавната страница Регистрационния документ). Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти или относно финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което ние очакваме и предвиждаме. Инвеститорите не би трябвало да отдават прекалено голямо значение на прогнозите и предвижданията, съдържащи се в този раздел.

Макроикономически индикатори

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.

Преглед на основните тенденции в пазара на недвижими имоти в страната

Този преглед на основните тенденции на пазара на недвижими имоти в страната изразява нашите виждания за състоянието и перспективите пред пазара на недвижими имоти в различните му сегменти.

Пазарите на недвижими имоти най-често се класифицират (сегментират) по два основни критерия: вид на имота и географско местонахождение. Видовете имоти са земеделска земя, парцели за застрояване, жилищни имоти, офиси, търговски имоти, индустриални имоти и други. Под географски критерий най-често се разбира регион, град, местност и т.н.

В България през последните няколко години са се обособили три географски зони, които съсредоточават основната активност относно недвижимите имоти. Това са:

- Големите градове (София, Пловдив, Бургас и Варна);
- Черноморското крайбрежие;
- Зимните курорти (Банско, Пампорово и Боровец).

Големите градове

Измежду големите градове София може да бъде определена като най-големият сегмент на пазара на недвижими имоти. В столицата и около нея се развиват почти всички видове имоти. В периода след финансовата криза от 1996-1997 година в различни периоди в София интересът се измества от офиси на жилищни имоти, търговски площи и т.н.

Офиси. София е най-големият пазар за офис площи. Столицата съсредоточава централната държавна администрация и голяма част от сектора на услугите, което е важен фактор определящ търсенето на офис площи. В периода 1997-2000 година имаше явен недостиг на висококачествени офис площи. В този период повечето компании (дори и чуждестранните) използват за офис преустроени жилищни имоти. След финансовата стабилизация на страната започнаха много проекти за изграждане на първокласни офис сгради в центъра на София. Постепенно предлагането надвиши търсенето. Много проекти започнати в периода около 2000 година излязоха на пазара. В същото време, търсенето на първокласни офиси растеше слабо. Нямаше голям наплив на чуждестранни компании а голяма част от българските дружества все още не можеха да си позволят високите наеми в първокласните офис сгради. Това доведе до спад на наемите и до забавяне на ръста на продажните цени.

Качеството на офис площите се определя от фактори като разположение, достъп до имота, наличие на паркинг, допълнителни услуги, качество на строителство и др. По тези критерии офисите може да се разделят на три категории:

- Висока (Клас А)
- Средна (Клас В)
- Ниска (Клас С)

През 2005 година се наблюдава стабилизиране на наемите за първокласни офис площи. През последните години активно се развива и среден пазарен сегмент между преустроените жилища и първокласните офис сгради. Нивата на наемите между трите категории офиси според качеството им в София са както следва:

Категория	Месечен наем в евро
Висока	15
Средна	7
Ниска	4

Източник: Проучване на Интеркапитал Маркетс АД

В останалите големи градове пазарът на офиси е значително по-ограничен. Въпреки това през последната година се наблюдава динамично развитие на продажните цени. Особено в двата основни черноморски града (Бургас и Варна) цените се покачиха чувствително и предприемаческата активност и в тези градове започва да се засилва. Това

раздвижване е водено основно от подобрението на местните икономики в крайморските региони.

Конкурентната среда от гледна точка на предприемача е вече много добре развита. От години на българският пазар присъстват големи предприемачи, разполагащи със значителни финансови ресурси, достъп до дългово финансиране и опит в планирането и изпълнението на проекти за построяване на офис сгради. Повечето големи инвеститори обаче са концентрирани основно в София. Динамичното развитие на местните икономики в останалите големи градове все още предоставя възможности за реализация на високодоходни проекти.

Жилищни имоти. Пазарът на жилищни имоти в големите градове в момента привлича огромен инвеститорски интерес. Цените се покачват много динамично и търсенето все още надвишава предлагането.

Търсенето на жилищни имоти се засилва значително в последните години под влиянието на няколко фактора. Подобреното състояние на икономиката дава възможност на все повече хора да планират по-дългосрочно живота си. Това повишава възможностите за големи покупки. Голяма част от населението на големите градове живее в жилища с ниско качество (панелни блокове от комунистическо време). Много от хората живеещи в панелни блокове биха искали да променят качеството си на живот. Значително беше подобрен достъпът до ипотечно финансиране. Много банки вече разполагат с достатъчно ресурси и адекватна капиталова структура за да предложат кредити със срокове до 20 години. Въпреки голямото нарастване на броя отпуснати ипотечни заеми, все още малко хора отговарят на изискванията за получаване на заем. Високите лихви и ниските официални заплати правят месечните вноски по кредитите прекалено големи в сравнение с доходите на много семейства. Малки и постепенни промени в тези два фактора (лихви и ниво на официални заплати) могат да доведат до значително нарастване на броя хора, които отговарят на условията за получаване на заем.

Към тези местни фактори за силното търсене се добавя нарастващият интерес на купувачи на жилищни имоти от чужбина. Българи живеещи зад граница и чужденци купувачи имоти с цел инвестиране спомагат за силното покачване на цените.

На пазара се наблюдава интересни тенденции по отношение на качеството на търсените жилищни имоти. Особено в София, в момента най-модерни са жилища в управлявани комплекси. Те най-често са извън центъра, представляват организирани, охранявани малки групи от сгради. Този вид жилища предлагат едно различно за повечето българи качество на живот. Те предлагат сигурност и допълнителни удобства.

Динамично развитие на цените се наблюдава и в някои от другите големи градове. Цените в Бургас и Варна отбелязват значително нарастване през последната година и вече догонват София. Според данните на НСИ средните цени на жилища във Варна през първото тримесечие на 2005 година даже са изпреварили София. Това динамично развитие се дължи на комбинацията между няколко фактора. От една страна, в тези градове има естествени ограничения за предлагането. Добрите места в центъра на Варна и Бургас или в хубави квартали са недостатъчни. Градоустройствените норми в тези градове също предполагат по-ниско строителство, следователно и по-малко предлагане на жилищни имоти. От друга страна налице е значително нарастване на местното търсене. През последните години, много хора от по-малките градове и села по черноморското крайбрежие са продали свои поземлени имоти, поради което разполагат със значителен финансов ресурс. За повечето от тях покупката на жилище в големия град е приоритет при

наличието на средства. В допълнение, силното развитие на туристическата индустрия по българското Черноморие направи много хора живеещи в тези региони доста по-заможни. Те също вече могат да си позволят по-хубави жилище в големия град.

Конкурентната среда в пазара на жилищни имоти е интензивна и доста по-разнородна, в сравнение с тази на пазара за офиси. В София със строителство понастоящем се занимават голям брой различни стопански субекти: от малкия местен предприемач, за когото завършването на една сграда е проектът на живота му, до голямата международна компания, минавайки през големи български строителни фирми с доказан опит в сектора. Голямата конкуренция предполага и повече трудности при намирането на подходящи парцели за реализиране на инвестиционни проекти. Въпреки това този сегмент все още е интересен за инвестиране, защото факторите подкрепящи силното търсене вероятно ще продължат да действат (и дори ще се засилват) през идните години. За реализирането на доходност над средната обаче е необходим по-силно диференциран инвестиционен продукт или сполучливо прогнозиране развитието на предпочитанията на пазара.

Търговски имоти. В категорията търговски имоти са магазини, заведения, места за развлечения, хотели и други. Секторът на магазини в идеалния център на София (а и на повечето големи градове) е силно развит. Цените и наемите за луксозни магазини са най-високи, дори ако се вземе под внимание не само абсолютната стойност на наемите, но и техните относителни нива спрямо други големи градове като Солун, Истанбул или Прага

Градове като Бургас и Варна предлагат все още някои възможности за изграждане на търговски площи в центъра на града. В София възможности има само далеч от центъра, което предполага изграждане на големи обекти, които да могат да привличат много хора. Развитие се очаква и в сегмента на големите магазини тип супер-маркет или хипер-маркет.

Индустриални имоти. Този сегмент включва основно складове и сгради за леки производства. Той остава най-слабо развития от всички сегменти разгледани до сега. Повечето компании или ползват стари складове и производствени площадки или строят собствени. Все още няма спекулативни играчи, които да изградят складове с цел те да бъдат продадени или отдадени под наем. Този пазар вероятно ще се развие в близкото бъдеще с навлизането в България на повече европейски компании, които предпочитат да се съсредоточат в производството, а не в стопанисването на сгради.

От съществено значение в този сегмент е местоположението на имотите в близост до изградена инфраструктура (пътища, летища, пристанища, железопътни линии), както и прокарани ток и вода с достатъчна мощност и дебит. Големите инфраструктурни проекти свързани с модернизацията на пътища, летища и пристанища и изграждането на магистрала, мостове и други съоръжения до голяма степен ще предопределят тенденциите в географското разположение на тези имоти. Насоките в развитието на българската икономика пък ще определят движението на цените в този сегмент.

Парцели за застрояване. Този вид имоти е сред най-рисковите, но също така може да предостави високи доходности. Мнозина считат, че мястото (или местоположението) са най-важният фактор относно стойността на недвижимите имоти. Земята е практически единствения необходим „материал“ в бизнеса с недвижими имоти, който има крайна величина и може да се изчерпа сравнително бързо. „Добрите места“ не са много и ако човек купи навреме такова място може да постигне голяма доходност само от препродажбата му.

Предлагането на парцели за застрояване зависи главно от географски и регулаторни фактори. В дългосрочен план градоустройствените планове на населените места позволяват да бъдат добавяни парцели за застрояване към вече съществуващите. Също така, практика показва, че са възможни промени в статута на поземлените имоти, както и в техническите параметри за застрояване. Много специфични ситуации в големите градове пречат да бъде направено общо валидно заключение. Като цяло местата в центъра на големите градове подходящи за построяване на офиси или жилища са или изчерпани или вече са адекватно оценени. Все още има възможности за изграждане на големи търговски и развлекателни комплекси, най-често на мястото на незавършени строежи от по-старо време или извън центъра на градовете. Има достатъчно предлагане на парцели за построяване на индустриални имоти.

Търсенето на имоти за застрояване зависи от търсенето на крайните имоти (жилища, офиси, търговски, индустриални и т.н). Дали едно „обикновено“ място днес ще се превърне в „добро място“ утре, зависи от много фактори, включително и ирационални. Правилното прогнозиране на тези фактори може да доведе до големи печалби.

Черноморско крайбрежие

Този географски район обхваща цялото българско крайбрежие и неговото развитие свързано до голяма степен с развитието на туристическата индустрия.

Офиси. Този вид имоти е много слабо развит в черноморския регион извън големите градове. Това се дължи основно на естеството на туристическата индустрия. Повечето собственици и оператори на хотели ползват офиси в самите хотели. Бизнесите обслужващи туристическата индустрия пък най-често имат офиси в големите градове в близост до морските курорти. Само ограничен кръг бизнеси (като тур-операторите например) имат нужда от офиси в непосредствена близост до курортните комплекси.

Търговски имоти и хотели. През последните пет години строителството и модернизацията на хотели се развива изключително бурно. Първо тази тенденция започна в големите курорти като Слънчев бряг, Златни пясъци, Албена, Ривиера и т.н. Летният туризъм е една от най-рентабилните индустрии в България, през последните години. Доходността преди данъци, амортизации и лихви често надхвърля 50% от приходите. Това до голяма степен оправдава значителните инвестиции вложени в хотели по черноморското крайбрежие. Най-често хотелите се изграждат от техните оператори. Забелязват се и инвестиции в този вид сгради от компании извън туристическия бизнес, които отдават след това сградите под наем, или на управление.

Рентабилността на инвестициите в хотелски сгради е силно обвързана с тази на туристическия сектор. Въпреки, силното му положително развитие през последните години, той по принцип е цикличен и високо рисков. Перспективите пред строителството на нови големи хотели в традиционните курорти не са благоприятни поради силното им застрояване. Големите инвеститори в момента се насочват към изграждането на обособени хотелски комплекси далеч от населените места.

Жилищни имоти. Това е най-динамично развиващият се сектор в България през последните две-три години. Жилищните имоти по черноморското крайбрежие комбинират силата на два сектора – туризъм и недвижими имоти. Допреди около пет години основните купувачи на жилища по черноморското крайбрежие бяха българи. Целта на покупката беше второ ваканционно жилище – място където да се прекара лятна ваканция, комбинирано с инвестиция, която може да донесе добра доходност от отдаване под наем и

покачване на цената. През последните две години основният двигател на търсенето на ваканционни жилищни имоти по Черноморието са чужденците. Ирландците бяха сред първите чуждестранни купувачи (инвеститори) на апартаменти по морето. В момента те се допълват от купувачи от Великобритания, Русия, Германия и др.

Ирландците купуват основно с цел инвестиране. Те имат силно развита култура за инвестиране в недвижими имоти (включително в чужбина). Ирландия има втория най-висок брутен вътрешен продукт на глава от населението в Европейския съюз. Бурното икономическо развитие на Ирландия е довело до бързо покачване на цените на недвижимите имоти в тази страна. Много хора са получили значителна доходност от инвестиции в недвижими имоти и сега почти всички ирландци искат да постигнат същото. Покупката на недвижим имот за ирландците е приоритетна инвестиционна възможност. Ирландци притежават съществена част от ваканционните имоти в Испания, Португалия, южна Франция.

Когато купуват недвижим имот ирландците се интересуват не само от неговото местоположение но също и от очакваното покачване на цената, възможностите за отдаване под наем, наличието на услуги по управлението на имота и тяхната цена, начините на плащане, разстояние от летището и т.н. Тъй като няма да го ползват самите те, много хора купуват без дори да са видели мястото на имота.

За разлика от ирландците, английските купувачи се интересуват основно от ваканционно жилище за самите себе си. Те отдават повече внимание на разположението на стаите, качеството на влаганите строителни материали и се интересуват от въпроси, които вълнуват самия ползвател на имота.

Все още са рядкост институционалните купувачи на жилищни имоти. Повечето големи компании търсят да купят на зелено в ранния стадий на изграждането на комплексите и да продадат отделните апартаменти на дребно, като реализират печалба по този начин. Поради различни причини, все още много малко са институциите, които купуват готов имот с цел да го отдават под наем и да спечелят от очакваното покачване на цената му.

Налице са определени предпочитания за жилища в обособени комплекси, предоставящи удобства на място (магазини, заведения, развлечения и спорт), както и на собствениците възможност за управление на имотите, събиране на наеми и т.н. Подобни комплекси се строят вече навсякъде по българското Черноморие. Най-голяма концентрация се наблюдава в района около Слънчев бряг - най-големият български морски курорт, с много възможности за развлечения, сравнително добра инфраструктура (ток, вода, пътища), както и близост до международно летище.

Конкурентната среда за предприемачите в сегмента жилищни имоти по Черноморието е много силно развита. На пазара присъстват разнородни предприемачи, от големи международни компании до отделни индивидуални предприемачи. По-високи продажни цени се постигат само от добрите проекти, с разположение на първа линия от морето, предлагащи качествени жилища, комплекси с много удобства, ясна финансова схема за предварително заплащане, предлагани от предприемачи с добра история и т.н. Естествена бариера за навлизането на ново предлагане е ограниченият брой на подходящите места за изграждане на ваканционни комплекси. Възпиращо влияние оказва и непредсказуемостта на поведението на местните власти по отношение на регулации и разрешителни за строеж.

Цените на жилищни имоти по българското морско крайбрежие все още са конкурентни спрямо тези в Испания, Гърция, Хърватия и др. От голямо значение са и значително по-ниските разходи за почивка и живот в България спрямо изредените страни. За туристите избиращи почивка в апартамент под наем (спрямо пакетна почивка в хотел), цената на наема е само една част от общият им разход за почивката. Сумите, които ще трябва да похарчат за храна, развлечения, транспорт на място и т.н. също са от съществено значение. Всички тези разходи са значително по-ниски в България (дори през лятото в големите курорти) в сравнение с Испания и Гърция например. Докато това е така, много хора ще предпочитат почивка в България (при равни други условия като наем, възможности за развлечения и т.н.). Следващо покачване на цените на имотите по Черноморието може да дойде от превръщането на България в място, където да се преселват да живеят хора от по-студените европейски страни. Според различни проучвания между 200 000 и 250 000 британци са се преселили да живеят в чужбина само през 2004 година. Това са главно възрастни, пенсионирани се хора, които търсят по-топло място за живеене. Тези хора в момента предпочитат основно Испания, Флорида, южна Франция. В България идват главно хора с много ниски доходи, които купуват стари къщи в малки села и се установяват да живеят там. Подобни случаи все още са малко и поради трудните емиграционни формалности свързани с постоянното пребиваване в България.

Индустриални имоти. Този сегмент от пазара е сравнително слабо развит по Черноморското крайбрежие извън големите градове. И тук важат констатациите за този вид имоти в големите градове. Все още се използват стари складови и производствени мощности останали от комунистическо време или такива построени специално от самите им оператори. Известно раздвижване на този пазар може да се получи вследствие на голямото разрастване на туристическата индустрия по Черноморието, както и от необходимостта да се изместят по-далеч от морето отделни индустриални и складови обекти за да се освободят терените за хотелски, жилищно или търговско строителство.

Парцели за застрояване и Земеделска земя. Тези две категории са свързани по Черноморското крайбрежие. Вече са останали много малко парцели за застрояване на границите на населените места. От друга страна, много от добрите места за застрояване все още са със статут на земеделски земи. Възможността за промяна на статута и урегулиране на имотите прави така че земеделски земи по морето се търсят основно с цел застрояване. Закупуването на земеделска земя, промяната на статута ѝ с цел препродажба на строителни предприемачи и високо доходен бизнес, който обаче крие много рискове. Те са свързани главно с административни процес за промяна на статута и поради тази причина трудно могат да бъдат оценени. Възможността за централно уреждане на статута на черноморското крайбрежие със закон, би могло да доведе до съществени сътресения и нови възможности на този пазарен сегмент.

Зимни курорти

Този географски сегмент обхваща основно Банско, Пампорово и Боровец. През идните години е възможно да се развият и други, по-малки центрове за зимни спортове в Стара планина, Витоша и други. Много от наблюденията относно Черноморското крайбрежие са валидни и при зимните курорти. Близостта до големи плажове е заменена от близост до ски писти и съоръжения (лифтове, велекове и др.). В зимните курорти обаче е възможно частни инвеститори да финансират изграждането на ски писти и съоръжения. По морето още не се е случвало създаването на плажна ивица да бъде финансирано с частни средства. Подходящите места за построяване на сгради също са естествено

ограничени, както и по-морето. Развитието на недвижимите имоти в този географски сегмент също се определя от туристическата индустрия. Различие идва от възможността имотите да се използват целогодишно. Това е и основната причина цените на нови жилищни имоти в зимните курорти да са средно с 20% по-високи от тези по морето.

Тенденции в цените на строителството

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ възнамерява да реализира почти всичките си приходи от изграждане и въвеждане в експлоатация на недвижими имоти. От тази гледна точка за Дружеството е по-важна разликата между цена на изграждане и продажна цена, а не толкова абсолютното ниво на цените на недвижимите имоти. В една напълно ефективна икономика цените на крайния продукт (имотите) и цените на продуктите и услугите вложени в неговото производство би трябвало да се движат успоредно. Считаме обаче, че в този смисъл при строителството има много неефективност. За изграждането на недвижим имот са необходими следните основни компоненти: земя, проектантски и архитектски услуги, труд, желязо, кофраж, бетон, зидария (тухли), дограма, изолации, мазилки, вътрешни настилки, ВиК инсталации, електрическа инсталация, отопление, вентилация и климатизация, асансьори, други довършителни работи, вертикална планировка, външна инфраструктура.

Земя. Цената на парцелите за застрояване е пряко свързана със стойността на имотите, които ще се построят върху нея, които бяха разгледани подробно по-горе.

Архитектски услуги. Тук се включват услугите по проектиране и конструиране на сгради и други недвижими имоти. Цената на тези услуги също би трябвало да е свързана пряко със стойността на построяваните имоти. Поради нормативни фактори ограничаващи свободната конкуренция (фиксиран минимални цени например) цената на архитектурските услуги може да не се движи успоредно с цените на недвижимите имоти. Като цяло в България не се наблюдава недостиг на подобни услуги, но в последно време техните цени се покачиха значително. Това се дължи както на завишените минимални цени, така и по-общо казано на желанието на архитекти, проектанти и инженери да получат по-голяма част от печалбите реализирани от строителните предприемачи. Влизането на България в Европейския съюз може да има разнопосочно влияние върху цените. От една страна, въвеждането на европейски изисквания при работата на архитекти и проектанти би могло да повиши цените. От друга, след приемането ни в Европейския съюз би трябвало да се увеличи конкуренцията в този сектор, което да доведе до спад на цените.

Труд. В България има достатъчно работна ръка за строителството, както квалифицирана така и не-квалифицирана. Цената ѝ все още е сравнително ниска. Тя се определя повече от общото икономическо ниво в страната а не толкова от цените в сектора на недвижимите имоти. Това е една от основните причини да смятаме, че благоприятният спред между себестойност на строителството и крайна цена на имотите ще се запази за по-дълго време. На практика вече имаме европейски цени на имотите и български цени на труда.

Строителни материали. Желязо. То се използва за сгради със стоманобетонени конструкции. Цената на армировъчното желязо на българския пазар зависи пряко от цената на стоманата на световните пазари. Поради тази причина може да се получат разнопосочни движения в цените на стоманата от една страна и на българските недвижими имоти от друга. Такива движения могат да повлияят значително себестойността на строителството и да се задържат за дълги периоди от време. Резки

движения в цените на стоманата през последните няколко години накараха много български строителни компании да включват „предпазни“ клаузи в договорите си за изпълнение, които предвиждат предоговаряне на крайната цена в случай на значителна промяна на цената на желязото, като по този начин прехвърлят върху предприемача риска от промяна на цените по време на строителството на даден обект. Този риск може да се избегне или намали чрез съкращаване на сроковете за строителство и с използването на производни финансови инструменти (фючърси например).

Кофраж. Това е съвкупността от придържащи елементи и плоскости, които позволяват изливането на бетонови плочи и други конструктивни части от бетон. На българския пазар навлизат много продукти от европейски компании и не се наблюдава недостиг или резки промени в цените на кофража.

Бетон. За производството на бетон са необходими пясък, цимент и специални инсталации които да смесват тези две основни съставки в определени съотношения. Наблюдават се съществени различия в цената на бетона в различните региони на страната. В местата с повишена строителна активност цените са съществено по-високи. Въпреки, че не е ефективно бетонът да се превозва на големи разстояния след като е произведен, самите производствени мощности са достатъчно мобилни и могат да се местят близко до търсенето. Цената на бетона като цяло се движи успоредно с цените на недвижимите имоти. Важно е да се споменат и технологичните новости в тази област. На нашия пазар вече има специални добавки, които пречат на бетона да замръзва (позволяват строителство и през зимата), както и помагат на бетона да изсъхва по-бързо (което съкращава значително сроковете за строителство).

Зидария. За направата на стени на сградите в България се ползват основна два продукта – тухли и блокове от газобетон. Вторите бяха много популярни през последните няколко години и навлязоха силно в строителството на офиси, хотели и дори на жилищни сгради. Дълго време този продукт в България идваше само от един завод на марката Ytong (от там и популярното название на този продукт). Силното търсене доведе до покачване на цените и чести случаи на недостиг. В момента се изгражда и втори завод за газобетонни блокове на същата компания. Освен това, вече е добре организиран и внос на такива продукти от Турция. Предимствата на газобетона пред тухлите идват основно възможността за по-бързо строителство и по-ниската му топлопроводимост (съответно по-ниска необходимост от топло-изолации). Тухлите произвеждани в България най-често са с неправилни форми и сравнително лоши характеристики за якост и топлопроводимост. Въпреки това напоследък тухлите започват да се завръщат, като предпочитан продукт в жилищното строителство, основно поради някои специфики на строителството с газобетон. Това доведе до силно покачване на тяхната цена. За последните две години цената на българските тухли е посъкпнала двойно. Не се очаква това силно покачване да продължи защото тези ценови нива правят вноса на тухли от съседни страни (Гърция, Турция, Румъния) също рентабилен, особено като се има предвид по-доброто качество на вносните тухли.

Дограма. Този продукт е наличен в достатъчни количества на българския пазар и не се наблюдават големи сътресения в цените. Той може лесно да бъде превозван на големи разстояния, което позволява внос от чужбина. Поради тази причина цените на дограми не се влияят толкова силно от засиленото търсене поради силната активност в строителството у нас.

Изолации и мазилки. Новите изисквания за енергийна ефективност на сградите (както нормативни така и пазарни) доведоха до необходимостта от използване на нови (главно вносни) продукти за топлоизолация на сградите. Отново поради това че лесно могат да бъдат доставени от чужбина, цената им не се влияе толкова от движението на българския строителен пазар.

Довършителни работи. Вътрешни настилки, ВиК инсталации, електрическа инсталация, отопление, вентилация и климатизация, асансьори, други материали за довършителни работи са налични в достатъчни количества на българския пазар. Възможността за внос от чужбина прави цените им относително стабилни.

Според нас относително високата разлика между себестойност на строителството и крайна продажна цена на имотите ще се запази поне през идните пет до седем години. Дружеството активно ще следи развитието на цените на строителни и довършителни работи, както и технологичните иновации, позволяващи намаляване себестойността и/или сроковете на строителството и повишаващи качеството.

Прогнозни данни за дейността на Дружеството до края на 2006г.

В Таблица 3 и Таблица 4 е представена прогнозна финансова информация за Дружеството. В Таблица 3 са представени:

- в колона 1 - исторически данни от неаудитирания финансов отчет на дружеството към 31/08/2005 г.
- в колони 2 и 3 – прогнозни данни за очаквания баланс към края на 2005 и 2006 г съответно.

Формата на представения счетоводен баланс е коригирана в следствие на направените прогнози. Корекциите се състоят в следното:

- добавена е статия „незавършено строителство” в група 1 „Дълготрайни материални активи” от раздел А „Дълготрайни (дългосрочни) активи” в частта „Активи” на Баланса.
- Добавени са статиите „задължения по краткосрочни банкови заеми” и „задължения към доставчици” в група 1 „Краткосрочни задължения”, раздел В „Краткосрочни пасиви” в частта „Пасиви” на Баланс.
- Статията „загуба за текущата година” в група III „Финансов резултат”, раздел А „Собствен капитал” от Пасива на баланса е променена на: „резултат за текущата година”. В нея с положителна величина се представя печалба и с отрицателна величина загуба.

В Отчета за приходите и разходите не са направени корекции:

С цел по-лесно представяне на историческите и прогнозните финансови данни частите „Активи” и „Пасиви” от Баланса са представени една под друга, вместо една до друга. Същото важи и за частите „Разходи” и „Приходи” от Отчета за приходите и разходите.

Таблица 3 – "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ - Прогнозен счетоводен баланс за 2005 и 2006г.

	Колона 1	Колона 2	Колона 3
	Исторически данни от неаудитиран междинен отчет	ПРОГНОЗНИ ДАННИ	ПРОГНОЗНИ ДАННИ
БАЛАНС (в хиляди лева)	31.8.2005	31.12.2005	31.12.2006
АКТИВИ			
А. Дълготрайни (дългосрочни) активи			
<i>I. Дълготрайни материални активи</i>			
- Земи	2,396	2,396	0
- машини и съоръжения	3	3	3
- незавършено строителство		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
Общо за раздел А:	2,399	6,236	3
Б. Краткотрайни (краткосрочни) активи			
<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
- банкови сметки	145	8	32,297
Общо за група IV:	200	8	32,297
<i>V. Разходи за бъдещи периоди</i>	0	265	0
Общо за раздел Б:	205	903	32,297
Сума на актива (А + Б)	2,604	7,140	32,300
В. Условни активи	0	0	0
ПАСИВ	31.8.2005	31.12.2005	31.12.2006
А. Собствен капитал			

<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
Общо за раздел А:	2,469	4,183	28,591
Б. Дългосрочни пасиви			
<i>I. Дългосрочни задължения</i>			
Общо за група I:	0	0	0
<i>II. Приходи за бъдещи периоди и финансираня</i>	0	0	0
Общо за раздел Б:	0	0	0
В. Краткосрочни пасиви			
<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
Общо за раздел В:	135	2,956	3,709
Сума на пасива (А + Б + В)	2,604	7,140	32,300
Г. Условни пасиви	0	0	0

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

Таблица 4 – “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ - Прогнозен счетоводен Отчет за приходите и разходите за 2005 и 2006г.

	Колона 1	Колона 2	Колона 3
	Исторически данни от неаудитиран междинен отчет	ПРОГНОЗНИ ДАННИ	ПРОГНОЗНИ ДАННИ
ОТЧЕТ за приходите и разходите (в хил. лв)			
ПРИХОДИ	31.8.2005	31.12.2005	31.12.2006
А. Приходи от обичайна дейност			

I. Нетни приходи от продажби на:			
- 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
II. Приходи от финансираня,	0	0	0
в т.ч. от правителството	0	0	0
III. Финансови приходи			
- 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
Б. Общо приходи от дейността (I + II + III)	0	0	49,614
В. Загуба от обичайна дейност	31	89	0
IV. Извънредни приходи	0	0	0
Г. Общо приходи (Б + IV)	0	0	49,614
Д. Счетоводна загуба	31	89	0
Е. Загуба (Д + V)	31	89	0
ВСИЧКО (Г + Е)	31	89	49,614
РАЗХОДИ	31.8.2005	31.12.2005	31.12.2006
А. Разходи за дейността			
I. Разходи по икономически елементи			
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			
Общо за група I:	31	89	6,494
II. Суми с корективен характер			
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 продукция и незавършено производство	0	0	0
4. Приплоди и прораст на животни	0	0	0
5. Други суми с корективен характер	0	0	0
Общо за група II:	0	0	22,092

III. Финансови разходи			
1. Разходи за лихви	0	0	614
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
Общо за група III:	0	0	614
Б. Общо разходи за дейността (I + II + III)	31	89	29,200
В. Печалба от обичайна дейност	0	0	20,414
IV. Извънредни разходи	0	0	0
Г. Общо разходи (Б + IV)	31	89	29,200
Д. Счетоводна печалба	0	0	20,414
V. Разходи за данъци	0	0	0
1. Разходи за текущи корпоративни данъци върху печалбата	0	0	0
2. Други	0	0	0
Е. Печалба (Д - V)	0	0	20,414
Всичко (Г+ V + Е):	31	89	49,614

Източник: Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

Събитието поради което е изготвена представена по-горе информация е започването на инвестиционния проект „Марина кейп”, както и увеличението на капитала на Дружеството.

Информацията представена по-горе е прогнозна и е изготвена само за илюстрация и поради характера си може да не дава вярна представа за очакваното финансово състояние и резултати на емитента;

Прогнозната финансова информация се отнася за периода от септември 2005 година до 31/12/2006 година и е свързана главно с реализирането на инвестиционния проект „Марина Кейп” и увеличението на капитала на Дружеството.

За изготвянето на прогнозната информация както и за извършването на корекциите във формата на Баланса са ползвани преценки, мнения и допускания направени от Дружеството и неаудитирания междинен отчет на Дружеството към 31.08.2005 година

Основните предположения на базата на които са изготвени представените по-горе прогнозен Баланс и Отчет за приходите и разходите са описани по-долу:

Таблица № 5

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%
--	--------

При разработването на финансовия модел за прогнозиране на дейността на Дружеството е направено опростяващото допускане, че всички приходи и разходи се начисляват в момента на тяхното плащане. Размерът на вземанията и задълженията на Дружеството е определен на база допусканията от Таблица 5.

По отношение на приходите и разходите в чуждестранна валута, считаме, че България ще остане в режим на валутен борд и курсът на лева към еврото ще се запази на сегашното си равнище EUR 1 = BGN 1.95583. Не се предвиждат приходи или разходи в друга чуждестранна валута.

Допускаме че проектът Марина Кейп е единственият проект, който дружеството ще реализира до края на 2006 година. Това допускане е направено само с цел изготвяне на прогнозните финансови данни в този документ. Реализираните финансови резултати може да се различават съществено от прогнозните ако дружеството започне реализацията на друг проект, преди окончателното завършване на първия и преди края на 2006 година.

Очакваме проектът Марина Кейп да бъде завършен изцяло в срок до края на 2006 година. Това означава, че очакваме всички построени и въведени в експлоатация имоти да бъдат продаде и ефективно платени до края на 2006 година. Реализираните резултатите могат съществено да се отклоняват от прогнозните (в негативна за дружеството посока) ако тези очаквания не се реализират.

Подробно описание на Проекта Марина Кейп и на неговите финансови параметри може да бъде прочетено на стр. 35 в този документ.

Фактори, влияещи върху реализирането на направените прогнози. В зависимост от способността на Дружеството да оказва влияние на споменатите по-горе предположения и фактори, те се разделят на следните групи:

Фактори извън контрола на Дружеството. Това са фактори, върху които Дружеството не е в състояние да оказва никакво влияние, като например фактори от макроикономическата среда. Такива фактори са: валутен курс на лева към еврото; ставка на данък печалба и на другите данъци, дължими от Дружеството; размер на местните данъци и такси по сделки с недвижими имоти и другите относими данъци и такси

Фактори, върху които Дружеството може да оказва влияние. Това са фактори, върху които Дружеството е в състояние да оказва влияние в по-голяма или по-малка степен. Освен изброените в предходната секция, всички останали фактори, за които са направени допускания при изготвянето на прогнозните баланс и отчет за приходите и разходите на Дружеството попадат в тази категория, доколкото са предмет на решения на управителните органи на Дружеството (напр. избор на недвижими имоти за инвестиране) или на договаряне на Дружеството с външни доставчици.

С подписите си на последната страница на Регистрационния документ, лицата, които са го изготвили, декларират, че съдържащите се в раздел "Основни тенденции" прогнози са надлежно изготвени на база на представените в раздела предположения и информация, а лицето, отговорно за изготвяне на финансовите отчети – че счетоводството на Дружеството е водено в съответствие с неговата счетоводна политика.

ПРОЕКТ "МАРИНА КЕЙП"

След внимателен анализ на състоянието и тенденциите на пазара на недвижими имоти, Дружеството реши да поеме за изпълнение проект, намиращ се в района на Черноморското крайбрежие. Този сегмент на пазара комбинира положителните страни на пазара на недвижими имоти и на туристическия сектор.

Какъв е Проектът

Проектът предвижда изграждането на жилищни имоти основно за ваканционно ползване в обособен комплекс от сгради. Комплексът ще се носи търговското име Марина Кейп. Той ще се намира в района на село Ахелой, на 22 километра северно от Бургас. Парцелът, върху който е планиран да бъде изграден комплекса има уникално местоположение на малък нос, с лице към море от две страни. Морето е от юг и от запад на парцела, който е с лице към море дълго около 340 метра. В непосредствена близост до парцела се намира малко рибарско/яхтено пристанище. То е било изградено като брегоукрепително съоръжение и има нужда от доразвиване за да стане привлекателно за малки яхти и моторни лодки. Най-близкият плаж се намира на около 1000 метра при къмпинг Ахелой.

Районът. Парцелът се намира в района на село Ахелой, където понастоящем продължава да има проблем, свързан с канализацията за отпадни води на селото. За разрешаването на този проблем се извърши разширение на капацитета на пречиствателната станция в с. Равда, което приключи през юни 2005 година. Има постигната договорка с ВиК Бургас, канализационната мрежа на село Ахелой да бъде свързана с пречиствателната станция.

Ваканционният комплекс. Парцелът закупен от Дружеството има площ от 30 001 (тридесет хиляди и един) квадратни метра. Той е със сравнително правилна правоъгълна форма. Има приет и одобрен Подробен устройствен план, който предвижда максимална плътност на застрояване 0.5; максимална интензивност 1.7 и височина до кота корниз 12 метра. Идеята е Марина Кейп да се позиционира като обособен комплекс с приятна архитектура, далеч от пре-застрояването и многото бетон на Слънчев бяг и в други ваканционни комплекси.

Срок на проекта. Дружеството очаква строителството на целия комплекс да отнеме около 14 месеца. В момента е задействана процедура за получаване разрешение за строеж. Тъй като парцелът е далеч от населено място, не очакваме да има забрана за строителство по време на летния сезон. Идеиният проект позволява да се получават разрешения за отделни сгради. Очакваме това да позволи своевременно усвояване на сумите по продадени имоти.

Нашите сравнителни предимства. Маркетингът на Проекта е започнал с проучване на нуждите на клиентите и с изследване на конкуренцията. Дружеството очаква основната група от потенциални инвеститори в предлаганите от Дружеството недвижими имоти да бъде сред чуждестранните инвеститори. Смятаме също така, че най-важният фактор при вземането на решение за покупка на имот е неговото местоположение. Когато става въпрос за ваканционни имоти, гледката към морето, близост до плажната ивица, лесен достъп от летище и т.н. осигуряват по-високи продажни цени за апартаментите. Някои от другите важни фактори за решението на потенциалните купувачи да придобият апартаменти в Марина Кейп са:

- Районът. Повечето чуждестранни купувачи показват явно предпочитание за оградени комплекси с обща организация и охрана. Предпочитат се комплекси, които предлагат услуги и развлечения на място
- Начин на плащане. Възможността при покупка „на зелено” по-голяма част от цената да бъде заплатена по-късно определено е предпочитана. Очакваме да предложим гъвкави и индивидуални схеми на авансово плащане на покупната цена в процеса на строителство.
- Репутацията на предприемача. Публичният статут на Дружеството и произтичащата прозрачност са фактор по-високо доверие в очите на потенциалните купувачи.
- Ниво и качество на довършителните работи. Все повече чуждестранни купувачи обръщат внимание и изискват подробно да бъдат описани в предварителните договори качеството на влаганите материали (особено за довършителните работи).

Проектът Марина Кейп е разработен отчитайки всички тези фактори. Комплексът ще предлага панорамната гледка към морето. Марина Кейп ще бъде обособен комплекс, с контролиран достъп и много услуги и развлечения на място.

Марина Кейп ще е един от малкото новостроящи се комплекси в региона, които предлагат плащане по цени с включен ДДС и само по банков път. Освен това Дружеството планира използването на доверителни сметки, в които да се депозират авансовите вноски на клиентите до прехвърлянето на имота с окончателен договор. Тези характеристики са много ценени от чуждестранните купувачи, а и ще се харесат на българите, които искат да финансират покупката на имот с ипотечен кредит от банка.

Дружество възнамерява да използва гъвкава ценова политика, съобразена с общите ценови равнища в региона. Беше проведена кампания за популяризиране на Проекта в Ирландия. В следствие на нея са получени заявления за интерес към закупуването на над 90 имота според предварителния архитектурен проект. Интересът е заявен при цени от около 850 евро с ДДС на квадратен метър.

Долната таблица показва цени без ДДС за продажби на зелено на новостроящи се жилищни имоти в региона между Поморие и Св. Влас.

Място	Цена в евро за кв.м.
Слънчев бряг – Изток	950 до 1,400
Слънчев бряг – Запад	650 до 900
Несебър (с гледка към море)	850 до 950
Свети Влас	850 до 1,400
Равда (първа линия)	700 до 900
Ахелой	Няма данни
Поморие	1 000 to 1 400

Източник: Проучване на Интеркапитал Маркетс

Продажби и дистрибуция на апартаментите. Възнамеряваме да продаваме имотите в Марина Кейп чрез мрежа от брокери за недвижими имоти, базирани както в

страната така и в чужбина. Дружеството вече е сключило договор за продажба на имотите в Марина Кейп с агенция за недвижими имоти от Ирландия.

Финансиране на Проекта. Дружеството възнамерява да финансира проекта за изграждане на комплекса Марина Кейп чрез комбинация от дълг и собствен капитал. Общите разходи, включително цена на парцела за реализиране на проекта Марина Кейп се очаква да възлязат на около 13 милиона евро или 25.4 милиона лева. Средствата, набрани чрез настоящата емисия акции ще бъдат изцяло използвани за финансиране на проекта Марина Кейп. Освен тях, Дружеството възнамерява да издаде още една емисия акции в периода от 6 месеца след приключване на първата, с която общият размер на собствения капитал на Дружеството да достигне 7 милиона лева.

Дружеството възнамерява също така да използва банков заем за частично финансиране на строителните работи по проекта.

Допускания относно банковия заем. Допускаме общ лихвен разход от 8% върху усвоените суми и такса за ангажимент върху не-усвоената част от 0.5% на годишна база. Тези параметри представляват допускания за целите на финансово планиране. Дружеството ще се стреми да договори по-благоприятни условия по конкретния банков заем като се допуска и договаряне на заеми от различни банкови институции. Допускаме плащане на лихвите по заем всеки месец, и усвояване на заема поетапно, според напредването на строителните работи.

Разходи по Проекта. Разходите по Проекта включват цена на парцела, разходи за построяване на сградите, разходи за инфраструктура и вертикална планировка, проектантски, маркетингови и финансови разходи пряко свързани с проекта. Разходите за закупуване на парцела са фиксирани, тъй като парцелът вече е придобит и напълно заплатен. Проектантските разходи също вече са договорени и са фиксирани на 8 евро на кв.м. РЗП без ДДС. Очакваме общите разходи за изграждане на комплекса да възлязат на 363 евро на кв.м. без ДДС. Дружеството все още не е сключило договор със строителна компания за изграждане и въвеждане в експлоатация на комплекса. Поради тази причина споменатата тук очаквана себестойност на имотите може да се различава съществено от реалното постигнатата.

ЧЛЕНОВЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Управителен орган на Дружеството е неговият Съвет на Директорите. Съставът на Съвета на директорите включва 3 лица, включително 1 независим член. Съгласно чл. 40, ал. 5 от Устава на Дружеството, определението "независим" (което е в съответствие с разпоредбата на чл. 116а, ал. 2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа) означава, че съответният директор: не е служител на Дружеството; не притежава пряко или чрез свързани лица 25 на сто или по-голям брой от гласовете в общото събрание на Дружеството и не е член на орган, прокурист или служител на юридическо лице, което притежава такъв брой гласове; не е свързано с Дружеството лице; не е в трайни търговски отношения с Дружеството и не е член на орган, прокурист или служител на юридическо лице, което е в такива отношения с Дружеството; не е свързано лице с друг член на Съвета на директорите на Дружеството.

По-долу са представени данни за членовете на Съвета на директорите на Дружеството, включително за професионалния им опит, относим към дейността им като членове на Съвета на директорите на Дружеството и за дейността им извън Дружеството. Относно възнагражденията на членовете на Съвета на директорите вж. "Разходи за управление на Дружеството".

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.¹

¹ 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, "Пътностроителна 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.

- **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 Corp., 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**

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 2005 г. е член на Съвета на директорите на "НЕК" ЕАД, гр. София.

Всички членове на Съвета на директорите са избрани на тези длъжности от учредителното събрание на Дружеството, проведено на 18 февруари 2005г. Договорите за управление с Изпълнителния директор и с останалите членове на Съвета на директорите е с 3-годишен срок и изтича на 29 март 2008г. Не е предвидено изплащане на компенсации на членовете на Съвета на директорите при прекратяване на договорите им за управление с Дружеството.

Към датата на подаване на проспекта на нито един от членовете на Съвета на директорите на Дружеството физически лица не са налагани принудителни административни мерки или административни наказания, свързани с професионалната им дейност.

ПРИТЕЖАВАНИ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ АКЦИИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Към настоящия момент двама от членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:

	<i>Брой акции</i>	<i>% от капитала</i>
Росица Лисичкова	120 000	4,80 %
Никола Станчоф.....	124 000	4,96 %

При учредяването на Дружеството Красимир Илиев е придобил 60 000 акции от учредителната емисия, представляващи 2,4 % от капитала на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ. Към момента на изготвяне на Регистрационния документ той не притежава акции на Дружеството.

ФУНКЦИОНИРАНЕ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

Законовата уредба на секюритизацията на недвижими имоти посредством дружествата със специална инвестиционна цел се основава на разделение на функциите в този процес между специализирани институции: банка депозитар, обслужващи дружества, оценители на недвижимите имоти и други.

Като дружество със специална инвестиционна цел, Дружеството функционира като своеобразна колективна схема за инвестиране в недвижими имоти; в частност Дружеството придобива недвижими имоти с паричните средства, които набере срещу издаването на ценни книжа. Банка депозитар съхранява паричните средства на Дружеството и придобитите ценни книжа с временно свободните му средства, извършва всички плащания на Дружеството и има определени контролни функции върху неговите операции.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел дейността на Дружеството ще се осъществява не от собствен персонал, а по договор от външни лица – специализирани търговски дружества (обслужващи дружества). Поради това към настоящия момент няма и не се предвижда назначаването на служители на Дружеството. Единствено Директорът за връзки с инвеститорите ще бъде назначен на трудов договор, в съответствие с изискванията на чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Законът задължава Дружеството да възложи на външни независими експерти (оценители) оценяването на секюритизираните недвижими имоти преди тяхното придобиване, както и в края на всяка финансова година и при определена промяна на индексите на цените на недвижимите имоти и на инфлацията в страната. Както на всяко акционерно дружество, годишните финансови отчети на Дружеството следва да бъдат одитирани от регистриран одитор.

БАНКА ДЕПОЗИТАР

Банка депозитар на Дружеството е "Ейч Ви Би Банк Биохим" АД, със седалище и адрес на управление: гр. София, район "Средец", ул. „Иван Вазов“ № 1 тел: + 359 (2) 9269 210, факс: + 359 (2) 9819 151, Интернет страница: www.biochim.com

"Ейч Ви Би Банк Биохим" АД е вписано в търговския регистър на СГС по ф.д. № 14835/1995 г., парт. № 691, том 13, стр. 2 и притежава разрешение за извършване на банкова дейност № 266/04.09.1995г. Разрешението за извършване на банкова дейност е актуализирано със заповед на БНБ № 100-00486/17.11.99г.

Договорът с "Ейч Ви Би Банк Биохим" АД, предвижда банката да оказва следните услуги: съхранение на паричните средства и ценни книжа на Дружеството, които то има право да притежава съгласно закона и неговия устав; извършване на плащания от името и за сметка на Дружеството; извършване на действия, свързани с ценните книжа, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др.; откриване на набирателна сметка при увеличаване на капитала на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ,

съхранение на копия на документите за собственост върху притежаваните от Дружеството недвижими имоти. Банката депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в устава и проспекта на Дружеството и осигурява използването на приходите му в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството; при изпълнение на задълженията си да се ръководи от интересите на Дружеството.

Месечната такса за съхранение на парични средства и/или ценни книжа, за съхранение на копия на документите за собственост върху притежаваните от Дружеството недвижими имоти, за извършване на действия, свързани с администрирането на ценните книжа и банковите депозити, като предоставяне на информация, отчети, изплащане на лихви, главници и др. е 200 лева. Таксата за прехвърляне на ДЦК, както и таксата за прехвърляне на ценни книжа, съхранявани при Централен депозитар е 10 лева за всеки трансфер.

Договорът с банката депозитар е сключен без определен срок и може да бъде прекратен с едномесечно писмено предизвестие от страна на Дружеството, както и с двумесечно писмено предизвестие от страна на банката депозитар. Без предизвестие, договора може да бъде прекратен по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици.

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, банката-депозитар на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ не е била заменена.

ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА

Дружеството има сключени договори с обслужващи дружества относно обслужването на недвижимите му имоти (експлоатация, поддръжка, управление, извършването на строежи и подобрения), както и относно воденето и съхраняването на счетоводната му отчетност.

Обслужване на недвижимите имоти на Дружеството

Тази дейност ще се осъществяват от:

"Проект Консулт" ООД, със седалище гр. Бургас, адрес на управление гр. Бургас, бул. Витоша № 25, тел: +359 (2) 962-10-16, факс: +359 (2) 962-10-16, e-mail: atep@abv.bg

"Проект Консулт" ООД е вписано в регистъра на Бургаски окръжен съд с решение на Бургаски окръжен съд от 19.08.2003г., парт. 742, том 29, рег. I, стр. 370, фирмено дело № 2104/2003 година. Неговият единен идентификационен код по БУЛСТАТ е 102855134, а идентификационният номер от Националния данъчен регистър: 1021413131.

“ Проект Консулт” ООД е дружество учредено през 2003 година с цел предоставяне на качествени услуги на бързо растящия пазар на недвижими имоти. Дружеството е създадено с цел да се развива в две основни насоки

- брокерски услуги за покупко-продажба на недвижими имоти
- цялостно обслужване на собствениците на недвижими имоти

Съдружници с равни дялове от учредяването на „Проект Консулт” ООД са: Петя Димитрова Бакалова, Златомира Димитрова Карагеоргиева-Мострова и Мирослава Георгиева Шопова-Дамянова. Дружеството се управлява и представлява от Петя Бакалова.

Петя Бакалова в момента завършва юридическото си образование в Бургаския свободен университет. От три години работи в “Слънчев бряг” АД на длъжност „Директор за връзки с инвеститорите”. През този период “Слънчев бряг” АД извършва продажби на активи (земи, сгради и други), отдава под наем активи и извършва мащабна инвестиционна програма за обновяване и разширяване на инфраструктурата в най-големия български курорт. Задълженията на Петя Бакалова ѝ позволяват да се запознае в детайли с всички съществени аспекти от дейността на дружеството. В отношенията на “Проект Консулт” ООД с „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, Петя Бакалова ще отговаря за цялостната организация на работата, дейностите по поддръжката на недвижимите имоти, както и за воденето и съхраняването на отчетността и кореспонденцията съгласно договора.

Златомира Мострова и Мирослава Дамянова са действащи адвокати. Кантората им предлага правно обслужване на множество големи корпоративни клиенти, като един от тях е “Слънчев бряг” АД. През последните четири години адвокати Мострова и Дамянова са извършвали цялостното правно обслужване на “Слънчев бряг” АД, което включва изготвяне на договори за покупко-продажба на активи, провеждане на тръжни и конкурсни процедури за продажба на активи, провеждане на съдебни процедури по събиране на вземания свързани с продадени активи, договори за наем или възникнали вследствие на други взаимоотношения; съдебно представителство и много други. Имат и задълбочени познания относно законовата уредба, фактическите действия необходими за защита правата и интересите на собствениците на имоти както и съдебната практика в тази област. Златомира Мострова и Мирослава Дамянова ще отговарят пряко за дейностите по управлението и обслужването на недвижимите имоти.

„Проект Консулт” ООД е сключило граждански договор с Огнян Атанасов Панчев. Огнян Панчев е завършил Икономическия университет във Варна през 1990 година, от където има придобита степен магистър по специалност “Счетоводство и контрол”. Работил е като специалист продажби, комплексен управител на универсален магазин, специалист маркетинг и продажби и др. От 2000 година до сега работи за “Уърлд Травъл БГ” ООД. Уърлд Травъл БГ е една от най-големите и бързо разрастващи се туристически агенции в Бургас. Освен стандартното туристическо обслужване, агенцията има сключени договори за цялостен маркетинг и продажба на легловата база на няколко хотела по Българското Черноморие. Огнян Панчев е директор по експлоатацията, като конкретните му задължения са свързани с организацията на туристическото обслужване. В отношенията В отношенията на “Проект Консулт” ООД с „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, Огнян Панчев ще отговаря за маркетинга на недвижимите имоти, координацията на продажбите и организацията на посещения от потенциални купувачи/наематели.

По конкретни проекти за изграждане и въвеждане в експлоатация на недвижими имоти „Проект Консулт” ООД ще ползва услугите на Янко Дянков Янов. В момента той е член на Съвета на директорите на „Слънчев бряг хотел холдингс” АД. Дружеството е сред най-големите собственици на хотели в курорта Слънчев бряг. Янко Янов отговаря пряко и непосредствено за всички проекти за модернизация, строителство и въвеждане в експлоатация на обекти по които възложител е „Слънчев бряг хотел холдингс” АД. Конкретните ангажименти на Янко Янов включват контрол над архитекти и проектанти, договаряне с извършители и доставчици, инвеститорски контрол и други.

Освен съдружниците и споменатите дотук старши консултанти „Проект Консулт” ООД разполага с още 7 сътрудници – двама брокери на недвижими имоти и петима технически сътрудници.

Дружеството има офиси в Бургас и в Слънчев бряг, които разполагат с всичката необходима модерни комуникационна и офис техника.

Основният капитал на дружеството е в размер на 5 100 лева. След регистрацията си през октомври 2003 година „Проект Консулт” ООД, започва своята дейност година по-късно през октомври 2004 г. За краткото време до края на 2004 година реализира приходи от продажби на стойност 7 763 лева

Договора с обслужващото дружество има за предмет обслужване, поддръжка и управление на придобитите недвижими имоти, както и извършването на строежи и подобрения в тях. Обслужващото дружество се задължава: да осъществява контрол върху състоянието на недвижимите имоти; да намират наематели или купувачи на недвижимите имоти, да водят преговори с тях и да подготвят имотите за предаване в уговореното състояние; да осъществяват контактите с наемателите, включително да събират от името и за сметка на Дружеството наемната цена, както и да следи за точното изпълнение на всички други задължения по наемните договори; да следи за състоянието на недвижимите имоти и незабавно да уведомява Дружеството за повреди и посегателства върху тях, както и да извършва всички поправки в тях, освен тези, които наемателите са длъжни да правят за своя сметка; да заплаща за сметка на Дружеството всички данъци, такси и консумативи; да предлага оптимални застрахователни продукти за недвижимите имоти. Обслужващото дружество ще извършва строежи и подобрения в недвижимите имоти като организира, ръководи и осигурява извършването на необходимите проектни, архитектурни и строителни дейности. При осъществяване предмета на договора обслужващото дружество има право да ползва подизпълнители, като отговаря за извършеното от тях като за своя работа.

Възнаграждението на обслужващото дружество във връзка с обслужването на недвижими имоти, отдадени под наем, включва еднократно възнаграждение от 30% от първия брутен месечен наем при сключването на всеки нов наеман договор и ежемесечно възнаграждение в размер на 5.0%(без ДДС) от всеки получен брутен месечен наем от недвижимите имоти за всеки месец, в който съответното обслужващо дружество извършва дейностите по обслужване, поддръжка и управление на тези имоти. Брутният месечен наем по смисъла на договора включва уговорената наемна цена и фиксираната сума (ако има такава), която наемателите плащат за допълнителни услуги като охрана, почистване, асансьор, поддръжка на външните прилежащи площи. Възнаграждение за обслужване на недвижими имоти, които не са отдадени под наем (ако такава се дължи), както и възнаграждението за строителство и подобрения в недвижимите имоти, ще се определят в

отделно споразумение за всеки конкретен случай, в зависимост от характера и обема на възложената работа, и съобразно пазарните условия в страната.

Обслужващото дружество може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

Договорът с обслужващото дружество е сключен за срок от 3 години и може да бъде прекратен или развален предсрочно, освен в общите случаи, предвидени в ЗЗД и в ТЗ, и с 3-месечно писмено предизвестие до другата страна, или с отказ от страна на Дружеството – ако обслужващото дружество е престанало да отговаря на изискванията на закона, или на устава или проспекта на Дружеството. При прекратяване на договор с обслужващо дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество.

Водене на счетоводната отчетност на Дружеството

Тази дейност ще се осъществява от "Оптима Одит" АД, със седалище и адрес на управление: София, ул. "Г.С.Раковски" N 76, тел: +359 (2) 981-11-31, факс: +359 (2) 984-80-75, електронен адрес: optimaodit@mobikom.com

"Оптима Одит" АД е вписано в регистъра на Софийски градски съд с решение на СГС от 12.11.2002г., парт. № 63880, том 728, страница 98, по фирмено дело № 8695/2001 година. Неговият единен идентификационен код по БУЛСТАТ е 130582707, а идентификационният номер от Националния данъчен регистър: 1220152665.

"Оптима Одит" АД е регистрирано през 2001 г. с предмет на дейност финансови, финансово-счетоводни и данъчни консултации, изготвяне на анализи и проекти за заздравяване на финансовото състояние на търговски дружества, консултации по преобразуване и приватизация на юридически лица, търговско представителство, придобиване, управление, оценка и продажба на участия в български и чуждестранни дружества.

"Оптима Одит" АД обединява икономисти, адвокати, одитори и информационни специалисти с богат професионален опит: Владимир Георгиев – богат опит в областта на финансите и банкирането. Работил е като: Началник отдел "Правно обслужване", управление "Банков надзор", Българска народна банка; СИБАНК АД, „ИНВЕСТБАНК" АД, в момента синдик на "Международна банка за търговия и развитие"-АД (в несъстоятелност); Дафин Средков - Дипломиран експерт счетоводител – диплома № 518/2000г.; USAID – Сертификат по Вътрешен одит; "Управление на проекти по международни стандарти"; "Стратегически мениджмънт"; "Математически и статистически методи в управлението на инвестициите". Международен Банков Институт – "Финансов анализ на банка; "Публично предлагане на ценни книжа"; "Анализ и управление на портфейл от облигации".

Специалисти от екипа на "Оптима Одит" АД са участвали в разработването и развитието на новото българско банково, счетоводно и одиторско законодателство. Отделни специалисти от екипа са участвали активно в множество приватизационни проекти: к.к. "Албена", "Елкабел" АД, к.к. "Ривиера", к.к. Златни пясъци, к.к. Боровец, к.к. Пампорово, ОЦК, Бентонит, Катекс и др. Съвместно със специалисти от "Делойт и Туш", членове от екипа са консултирали Агенция за приватизация по повод раздържавяването на ВПК, ВЕЦ.

Съгласно сключения договор с "Оптимал Одит" АД, то ще оказва на Дружеството следните счетоводни услуги: воденето на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция на Дружеството; предоставяне на финансови консултации във връзка с дейността на Дружеството и действащата нормативна уредба. Дружеството заплаща на обслужващото дружество месечно възнаграждение в размер на 1000 (хиляда) лева.

Обслужващото дружество за счетоводни услуги може да бъде заменено с друго обслужващо дружество.

Договорът за счетоводни услуги се сключва за срок от една година, след изтичането на който се счита за автоматично продължен за срок от 1 година, освен ако някоя от страните не изрази изрично желанието си за прекратяването му. Договорът може да бъде прекратен или развален освен в общите случаи, предвидени в ЗЗД и ТЗ, и с 1-месечно писмено предизвестие от всяка от страните, при отнемане на лиценза на възложителя от КФН, както и при отказ от договора от страна на възложителя - ако обслужващото дружество е престанало да отговаря на изискванията на закона, или на устава или проспекта на възложителя. В случай на прекратяване на договора с обслужващото дружество то ще бъде своевременно заменено с друго обслужващо дружество за счетоводни услуги.

ДРУГИ ПАРТНЬОРИ

Консултиране на финансовата и инвестиционната стратегия на Дружеството

Съветът на директорите е отговорен за управлението на дейността на Дружеството в най-добър интерес на неговите акционери. Съветът на директорите, в съответствие със закона и устава на Дружеството, взема решенията относно покупката и продажбата на недвижимите имоти и управление на другите негови активи (парични средства, ценни книжа), сключва договорите с банката депозитар, обслужващите дружества и други лица, и контролира изпълнението на тези договори, както и взема решения за финансиране дейността на Дружеството чрез емитирането на ценни книжа и вземане на банкови кредити.

Съветът на директорите, като колективен управителен орган на Дружеството, ще бъде подпомаган при вземане на инвестиционни и финансови решения от експертните становища, анализи и препоръки, извършвани от Инвестиционен посредник "Интеркапитал маркетс" АД. Съгласно сключения договор изпълнителят се задължава да извършват консултации и анализи относно финансиране дейността на Дружеството, неговата капиталова структура и инвестиционна стратегия. Консултантската дейност включва изготвяне и предоставяне на анализи, прогнози и оценки и предложения относно: състоянието на пазара на финансов ресурс и конкретна форма на финансиране дейността на Дружеството; промени в източниците на финансиране на Дружеството и в относителното тегло на тези източници в капиталовата му структура, включително и предсрочно погасяване на отпуснати заеми срещу тегленето на други такива при по-благоприятни условия.

"Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ дължи на ИП "Интеркапитал маркетс" АД тримесечно възнаграждение в размер на 0.5% /нула цяло и пет на сто/ от средната стойност на активите на Дружеството за съответното тримесечие. В договора е предвидено и допълнително годишно възнаграждение, в размер на 20 % /двадесет процента/ от разликата между: а) реализираните през периода нетни приходи от

продажбата на недвижими имоти (приходите, намалени с транзакционните разходи по продажбата на имота), притежавани от Дружеството, и б) балансовата стойност на тези имоти към датата на придобиването им, когато тази разлика е положителна.

Договора е сключени за срок от 10 години, считано от деня на подписването му. В случай че деветдесет дни преди изтичането на срока никоя от страните не възрази писмено, договорот се счита продължен за още десет години.

Договорот може да бъде прекратен или развален освен в общите случаи, предвидени в ЗЗД и ТЗ, и чрез едностранен отказ от договора от страна на Дружеството преди изтичане на уговорения срок. В последния случай Дружеството дължи заплащане на възнаграждение за периода до края на уговорения срок. Възнаграждението се изчислява като платените и дължими до този момент тримесечни и годишни възнаграждения за последните три години се разделят на броя тримесечия, съответно години, за които са заплатени или се дължат, и така получените средни стойности на тримесечното възнаграждение и допълнителното годишно възнаграждение се умножат по съответния брой тримесечия, съответно години до края на уговорения срок.

Инвестиционен посредник

Инвестиционен посредник, обслужващ първоначалното увеличение на капитала на Дружеството 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 - водещ инвестиционен посредник на българския капиталов пазар, с опит в публичното и частно пласиране на корпоративни ценни книжа.

"Елана Трейдинг" АД е водещ брокер на Българска фондова борса по реализран оборот и брой сключени сделки. На дружеството се дължи над 15% от оборота на Българската фондова борса - София и съществена част от пазара на държавни ценни книжа.

"Елана Трейдинг" АД осигурява 24-часов достъп до международните финансови пазари чрез системата за търговия – ELANA Trader.

"Елана Трейдинг" АД разработва регулярно обширни анализи на водещите български дружества, на валутните пазари, на българския фондов пазар, както и задълбочени макроикономически обзори.

Оборотът от търговия с ценни книжа и всички видове сделки с чуждестранна валута през 2003 година достигна €745 милиона, което е 37% ръст в сравнение с резултата от 2002 година.

Съгласно договора, сключен между Дружеството и "Елана Трейдинг" АД, инвестиционният посредник закупува за своя сметка емисията права от техните притежатели (учредителите на Дружеството) и я предлага за публична продажба на "Българска Фондова Борса - София" АД, предлага, от името и за сметка на емитента "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ, на притежателите на права да запишат акции от първоначалното увеличение на капитала на Дружеството, както и извършва свързаните с увеличението на капитала действия по регистриране на ценните книжа в Централния депозитар, както и за борсова търговия. За цялостната дейност по обслужване

първоначалното увеличение на капитала, Дружеството заплаща възнаграждение на "Елана Трейдинг" АД в размер на 5000 (пет хиляди) лева.

Оценители на недвижимите имоти на Дружеството. Одитор

Съветът на Директорите на Дружеството преди придобиването на описаният на стр. 18 и сл. и стр. 61 недвижим имот е възложил оценяването им, съгласно изискването на чл. 19, ал.1 от ЗДСИЦ на експерти с квалификация и опит в тази област. За оценка на недвижимите имоти е избран екип от лицензирани експерти на:

"Доби 02" ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, кв "Гео Милев", ул. "22 септември" № 8, с ръководител Доброслав Диев, притежаващ лиценз № 5890 от 17.07.1997 г. от Агенцията за приватизация за оценка на недвижими имоти.

"Доби 02" ЕООД е специализирано в извършването на експертни и консултантски услуги по въпроси, свързани с: приватизационни проекти и оценки, стопанска диагностика, имуществени оценки на дружества, консултации по проблеми в приватизационния процес. Дружеството работи със собствен екип от оценители, със специализирано академично образование, притежаващи лицензи за тази дейност от Агенцията за приватизация и богат ресорен практически опит. "Доби 02" ЕООД, притежава Лиценз № 10 502/2004г. от Агенцията за приватизация за оценка на: недвижими имоти, машини и съоръжения, права на интелектуална и индустриална собственост и други фактически отношения и търговски предприятия.

Доброслав Диев е магистър по Икономика от УНСС – гр. София и притежава: Лиценз за оценка на недвижими имоти № 5890, Лиценз за оценка на цели предприятия № 5889 и Лиценз за оценка на права на интелектуална и индустриална собственост № 7988. Професионалният му опит в областта на бизнес оценяването е от 1997г., като ръководител на "Доби – 02" ЕООД и включва участие в проекти, от които: Оценка за определяне на стойността на обособени части или цели предприятия ("Машиноекспорт" АД гр.София, "Оптикомеханичен завод" ЕООД, гр.София, "ФИНТЕКС" АД гр.Габрово и др.); Оценки с цел определяне на стойността на дялове, акции, вземания ("Бургаски корабостроителници" ЕАД гр.Бургас, "Електроимпекс" АД гр.София, Обособени части на "ВОЙНТЕХ" ЕООД гр.София и др.); Оценки с цел определяне на стойността на над 170 обекта представляващи, терени, апартаменти, къщи, складови бази, производствени предприятия, като обезпечения пред банкови институции.

Предстои и определянето на одитор, който да завери годишния отчет на Дружеството за 2005г.

Директор за връзки с инвеститорите

В изпълнение на разпоредбите на чл.116г от ЗППЦК Съветът на директорите на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ ще назначи по трудов договор Директор за връзки с инвеститорите, който има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения, не е член на управителен и контролен орган или прокурист на публично дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества. Съгласно чл. 116г от Закона за публично предлагане на ценни книжа, основната функция на Директора за връзки с инвеститорите е осъществяването на ефективна връзка между Съвета на

директорите на Дружеството, от една страна, и неговите акционери и инвеститорите, от друга страна. По-конкретно, Директорът за връзки с инвеститорите отговаря за: (а) предоставянето на информация за финансово - икономическото състояние на Дружеството, за общи събрания и всяка друга информация, на която съгласно закона акционерите и инвеститорите имат право в това им качество; (б) изпращането на отчетите и уведомленията до Комисията по финансов надзор, до "Българска фондова борса – София" АД и до Централния депозитар; (в) воденето и съхранението на протоколите от заседанията на Съвета на директорите.

Към момента на изготвянето на настоящия документ "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ няма назначени служители по трудов договор.

АКЦИОНЕРИ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ. СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ (ЗАИНТЕРЕСОВАНИ) ЛИЦА

АКЦИОНЕРИ, ПРИТЕЖАВАЩИ НАД 5% ОТ АКЦИИТЕ С ПРАВО НА ГЛАС

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

◇ **Холдингово дружество "Пътища" 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).

При учредяване на Дружеството още двама от неговите акционери - учредители, Навер Инвестмънт Инк., Британски Вирджински острови, и "Интеркапитал" ЕООД, гр. София, са притежавали над 5 на сто от акциите с право на глас: съответно 43,2 на сто и 18,9 на сто от акциите на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ.

Навер Инвестмънт Инк., Британски Вирджински острови и „Интеркапитал“ ЕООД са компании независими от Дружеството и като такива вземат самостоятелни инвестиционни и управленски решения. Съветът на директорите на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ не е запознат с причините, поради които тези акционери са решили да намалят своето участие в капитала на Дружеството. Сделките в следствие, на които това е станало са вписани в Централен депозитар АД на 28.09.2005 година.

ЛИЦА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ДРУЖЕСТВОТО

По смисъла на § 1, т. 13 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия Съвет на директорите; или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Дружеството.

Не са известни лица, които да контролират Дружеството в горепосочения смисъл. Никое лице към настоящия момент не притежава пряко или косвено мнозинство от гласовете в общото събрание на акционерите или в Съвета на директорите.

СДЕЛКИ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

"Свързани лица" са: (а) лица, които пряко или непряко контролират, са контролирани или са под общ контрол с Дружеството; (б) лица, притежаващи пряко или непряко най-малко 5 на сто от гласовете в общото събрание на акционерите на Дружеството; (в) членовете на Съвета на директорите на Дружеството, както и лица в близка роднинска връзка с членовете на Съвета на директорите – физически лица, съответно с представителите на членовете на Съвета на директорите – юридически лица, като съпрузи, низходящи и други лица, които биха могли да окажат влияние, или биха могли да бъдат повлияни от лицата по предходното изречение относно взаимоотношенията им с Дружеството; и (г) дружества, контролирани от лицата по букви "б" и "в".

От учредяването на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ до момента Дружеството не е сключвало със "свързани лица" в гореописаният смисъл 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.

Нито едно от обслужващите дружества не е свързано лице с Дружеството или с член на Съвета на директорите на дружеството.

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

ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПОТЕНЦИАЛНИ СДЕЛКИ СЪС ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА

Съгласно чл. 114, ал.5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа заинтересувани лица са членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист, както и лица, които пряко или непряко притежават най-

малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, когато те или свързани с тях лица:

- са страна, неин представител или посредник по сделката, или в тяхна полза се извършват сделките или действията; или
- притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или контролират юридическо лице, което е страна, неин представител или посредник по сделката, или в чиято полза се извършват сделките или действията;
- са членове на управителни или контролни органи или прокуристи на юридическо лице по т. 2.

Към датата на Регистрационния документ на членовете на Съвета на директорите на Дружеството не са им известни настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъде признати за заинтересовани лица с Дружеството.

**ИНФОРМАЦИЯ ОТ ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ,
ПРОКУРИСТА И ЛИЦАТА, КОИТО ПРИТЕЖАВАТ ПРЯКО ИЛИ НЕПРЯКО
НАЙ-МАЛКО 25 % ОТ ГЛАСОВЕТЕ В ОБЩОТО СЪБРАНИЕ НА
ДРУЖЕСТВОТО ИЛИ ГО КОНТРОЛИРАТ**

Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от членовете на Съвета на директорите на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ

а) юридическите лица, в които притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол.

Красимир Павлов Илиев - Председател на СД на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт, притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на други дружества, както следва:

- Холдингово дружество "Пътища" АД, гр. София – 42.82 %
- "Мак Консулт" ООД, гр. София – 90%
- "Плетена" ООД, с. Плетена, общ. Сатовча – 50%
- "Брокорп" ЕООД, гр. София – 100%
- "КВ-Реал" ООД, гр. София – 50%

Никола Станчоф – Заместник – председател на СД на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт, притежава пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на други дружества, както следва:

- "ВИВЕКА" ООД, гр. София - 50.80%
- "Смарт Мениджмънт Сървисиз" ООД, гр. София – 94%

Няма други членове на Съвета на директорите на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ, които да притежават пряко или непряко най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на други дружества, или да ги контролират.

б) юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват или чиито прокуристи са.

Членовете на Съвета на директорите на Дружеството участват в управителни органи на други юридически лица, както следва:

Росица Милкова Лисичкова – Изпълнителен директор на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ, е член на Съвета на директорите на "НЕК" ЕАД – гр. София.

Красимир Павлов Илиев участва в управлението на следните дружества, като Председател на Съвета на директорите на: "Пътстрой" АД, гр. Ловеч; "Бургаспътстрой" АД, гр. Бургас; "Пътностроителна техника" ЕАД, гр. София; "Пътинженеринг-М" ЕАД, гр. Монтана; "Видапътстрой" ЕАД, гр. Видин; "Химик" АД, гр. Разград; "Новита" АД, гр. Омуртаг; "Топком плюс" АД, гр. Бургас; "Химик Инвест" АД, гр. Разград; "Мостстрой-инженеринг" ЕАД, гр. София; "Еф Джи Ай Имотиари" АД, гр. София. Член е и на Управителния съвет на Българска браншова камара "Пътища", гр. София.

Никола Станчоф е член на съвета на директорите на „ССКО“ АД, гр. София и управител на "Смарт Мениджмънт Сървисиз" ООД, гр. София.

Информация, оповестявана по чл. 114б ЗППЦК от лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ или го контролират

Холдингово дружество "Пътища" АД, е единственият акционер, който притежава пряко 40.04 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството.

Холдингово дружество "Пътища" АД, притежава над 25 на сто от капитала на следните дружества:

- "Бургаспътстрой" АД, гр. Бургас – 93.46%;
- "Пътстрой" АД, гр. Ловеч – 97.81%;

Холдингово дружество "Пътища" АД е едноличен собственик на капитала на: "Булбер" ЕООД, гр. София; "Мостстрой-Инженеринг" ЕАД, гр. София; "Пътинженеринг-М" ЕАД, гр. Монтана; "Пътностроителна техника" ЕАД, гр. София; "Видапътстрой" ЕАД, гр. Видин; "Пътно поддържане – Видин" ЕООД, гр. Видин; "Пътно поддържане – Монтана" ЕООД, гр. Монтана; "Пътно поддържане – Враца" ЕООД, гр. Враца; "Пътно поддържане – Севлиево" ЕООД, гр. Севлиево; "Пътно поддържане – Ябланица" ЕООД – гр. Ябланица.

Няма други лица, които да притежават пряко или непряко 25 на сто от гласовете в общото събрание на Дружеството, или да го контролират.

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.

РАЗХОДИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно т. 60 от Устава на Дружеството, всички разходи по неговото управление и обслужване, в това число разходите за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите, на обслужващите дружества, на регистрирания одитор, оценителите и банката-депозитар се определят ежегодно от Общото събрание на акционерите като максималният им размер в нито един момент не може да надхвърля 30% (тридесет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

Членовете на Съвета на директорите получават твърдо месечно възнаграждение, определяно от Общото събрание за целия мандат на Съвета при неговото избиране и което не може да превишава 10 минимални месечни работни заплати.

Членовете на Съвета на директорите получават допълнително годишно възнаграждение (тантиеми) в размер не повече от 0.1% (нула цяло и една десета от процента от печалбата на Дружеството преди разпределението на дивиденди за всеки един член на Съвета, но не повече от 0.5% (нула цяло и пет десети от процента) общо за целия Съвет.

ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ НА ОБСЛУЖВАЩИТЕ ДРУЖЕСТВА И ДРУГИ

Към датата на Проспекта Дружеството има сключени два договора с обслужващи дружества: за обслужване на притежаваните от Дружеството недвижими имоти – с изпълнител "Проект Консулт" ООД и за водене на счетоводната отчетност на Дружеството – с изпълнител "Оптима Одит" АД. Вж. по-подробно "Функциониране на Дружеството...: Обслужващи дружества".

Възнаграждението за обслужването на недвижими имоти, отдадени под наем, включва еднократно възнаграждение от 30% от първия брутен месечен наем при сключването на всеки нов наемен договор и ежемесечно възнаграждение в размер на 5 % от всеки получен брутен месечен наем от недвижимите имоти за всеки месец, в който съответното обслужващо дружество извършва дейностите по обслужване, поддръжка и управление на тези имоти. Брутният месечен наем по смисъла на договора включва уговорената наемна цена и фиксираната сума (ако има такава), която наемателите плащат за допълнителни услуги като охрана, почистване, асансьор, поддръжка на външните прилежащи площи. Възнаграждение за обслужване на недвижими имоти, които не са отдадени под наем (ако такава се дължи), както и възнаграждението за строителство и подобрения в недвижимите имоти, ще се определят в отделно споразумение за всеки конкретен случай, в зависимост от характера и обема на възложената работа, и съобразно пазарните условия.

Съгласно договора с "Оптима Одит" АД за водене на счетоводната отчетност на Дружеството, последното заплаща месечно възнаграждение в размер на 1000 лева.

Дружеството е възложило на ИП "Интеркапитал маркетс" АД, съгласно сключен договор, предоставянето на консултации относно финансиране на дейността на Дружеството, неговата капиталова структура и инвестиционна стратегия. "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ дължи на ИП "Интеркапитал маркетс" АД тримесечно възнаграждение в размер на 0.5% /нула цяло и пет на сто/ от средната стойност на активите на Дружеството за съответното тримесечие. В договора е предвидено и допълнително годишно възнаграждение, в размер на 20 % /двадесет процента/ от разликата между: а) реализираните през периода нетни приходи от продажбата на недвижими имоти (приходите, намалени с транзакционните разходи по продажбата на имота), притежавани от Дружеството, и б) балансовата стойност на тези имоти към датата на придобиването им, когато тази разлика е положителна.

Вж. по-подробно относно тези договори "Функциониране на Дружеството...: Други партньори: Консултиране на финансовата и инвестиционната стратегия на Дружеството".

ИЗПЛАТЕНИ РАЗХОДИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО

Освен сумите платени за придобиване на недвижими имоти, Дружеството е извършило към настоящия момент следните разходи:

извършени разходи	Сума	% от активите
1. Такса вписване	550	0.02%
2. Регистрация на емисия в Централен Депозитар АД	1,650	0.06%
3. Присвояване на ISIN код	48	0.00%
4. Такса за издаване на разрешение за извършване на дейност като АДСИЦ от КФН	3,600	0.14%
5. Такса потвърждаване на Проспект от КФН	1,900	0.07%
6. Разходи за популяризиране на проекта Марина кейп	20,000	0.77%
7. Възнаграждение на оценителя на имота	750	0.03%
8. Възнаграждение на СД	8,000	0.31%
9. Възнаграждение на обслужващите дружества	не са изплащани	
Общо	36,498	1.40%

Разходите за популяризиране на Проекта Марина Кейп са извършени пред започване на строителството на самия комплекс и са имали за цел основно проучване и потвърждаване на потенциалния интерес към имотите, които предстои да бъдат изградени.

ДОПЪЛНИТЕЛНИ ИНВЕСТИЦИИ И РАЗХОДИ ЗА ВЪВЕЖДАНЕ НА ИМОТИТЕ В ЕКСПЛОАТАЦИЯ

Възможно е сградите, които Дружеството ще закупи, да са в състояние, което изисква извършването на допълнителни инвестиции и разходи за привеждането им във вид подходящ за отдаване под наем или препродажба. Точният размер на тези инвестиции и разходи не може да бъде посочен преди закупуването на конкретен имот. При

строителство на нови сгради от Дружеството всички разходи, необходими за въвеждане на активите в експлоатация ще бъдат включени в разходите за строителство на обектите и допълнителни разходи не се предвиждат.

Относно допълнителни инвестиции и разходи за изграждане на комплекса “Марина Кейп”, който е планиран да бъде изграден върху придобитият от Дружеството недвижим имот в с. Ахелой, вж. стр. 35 и сл от Регистрационния документ.

ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

МЕЖДИННИ ФИНАНСОВИ ОТЧЕТИ ЗА ТЕКУЩАТА ГОДИНА

Дружеството съществува от м. март 2005г. като вече е придобило недвижими имоти. 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.

Пълният финансов отчет на Дружеството към 31 август 2005г. (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 продажби зад граници

Дружеството няма осъществени продажби зад граница.

Информация за съдебни, административни или арбитражни производства

Дружеството не е страна по съдебни, административни или арбитражни производства, както и липсват решения или искане за прекратяване и обявяване в ликвидация на Дружеството.

ДРУЖЕСТВЕНАТА ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ РАЗПРЕДЕЛЯНЕТО НА ДИВИДЕНТИ

Дивиденди се изплащат от Дружеството ако според проверения от регистриран одитор и приет от Общото събрание на акционерите финансов отчет за съответната година чистата стойност на имуществото, намалена с дивидентите, подлежащи на изплащане, е не по-малка от сумата на капитала на Дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Плащанията на дивидентите се извършват до размера на печалбата за съответната година, неразпределената печалба от минали години, частта от фонд "Резервен" и другите фондове на Дружеството, надхвърляща определения от закона или устава минимум, намален с непокритите загуби от предходни години, и отчисленията за фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав.

Дружеството разпределя задължително по закон и по устав най-малко 90% от печалбата си за финансовата година като дивиденди, които се изплащат на акционерите в срок до 12 (дванадесет) месеца от края на съответната финансова година. При начисляването на дивиденди, Дружеството удържа данък съгласно изискванията на чл. 34, ал. 1 от Закона за корпоративното подоходно облагане и чл. 10, ал. 3 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Вж. също "Допълнителна информация: Информация за устава на Дружеството".

ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРНИЯ 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.

ИНФОРМАЦИЯ ЗА УСТАВА НА ДРУЖЕСТВОТО

Права и ограничения на класовете акции на Дружеството

Съгласно т. 19 от Устава, Дружеството издава само безналични свободнопрехвърляеми акции, за които чл. 185, ал. 2, изречение второ от Търговския закон не се прилага. 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.

Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделни акционери от един и същи клас не е допустимо.

Дружеството издава обикновени акции, всяка от които дава право на един глас в Общото събрание, както и право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната стойност на акцията. Всички обикновени акции са от един клас. Емитираните към момента акции (от учредителната емисия), както и акциите, които ще бъдат емитирани при задължителното първоначално увеличаване на капитала, са обикновени акции.

След задължителното първоначално увеличаване на капитала Дружеството може да издаде по реда на т.23, б. "б" и т. 24 от Устава привилегирвани акции, които могат да дават различни права (съответно да формират различни класове акции): допълнителен или гарантиран дивидент, допълнителен или гарантиран ликвидационен дял, привилегия за обратно изкупуване. Привилегированите акции може да са без право на глас.

Право на дивидент. Дружеството разпределя дивиденти по решение на Общото събрание при условията и реда, предвидени в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публично предлагане на ценни книжа, Търговския закон и глава десета от Устава. Авансовото разпределяне на дивиденти е забранено.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава, Дружеството е длъжно да разпредели като дивидент най-малко 90 на сто от печалбата си за съответната финансова година. Съгласно т. 132 от Устава, дружеството е длъжно да изплати дивидентите на акционерите в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година.

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. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават у Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания и допълнителния дивидент по привилегированите акции (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно т. 23, б. "б" от Устава), както и условията и реда за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегирвани акции. Дивидентът по привилегированите акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент се изплаща за всяка година с предимство преди дивидента по останалите акции. Когато поради липса на печалба или по други причини дивидентът за дадена година не бъде заплатен, той се заплаща при разпределянето на печалбата за

следващата година заедно с дължимия за нея дивидент. Когато поради липса на печалба и за следващата година или по други причини, дивидентът за двете поредни години не бъде изплатен в пълен размер, привилегированите акции без право на глас придобиват право на глас до изплащане на забавените дивиденти и се включват при определяне на кворума и мнозинствата за провеждане и вземане на решения от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

Право на глас. Всяка обикновена акция, както и всяка привилегирована акция, която е издадена с право на глас, дава едно право на глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистъра на Централния депозитар като акционери 14 дни преди датата на общото събрание.

Когато предложението за решение засяга правата на акционери от един клас, гласуването става по класове, като изискванията за кворум и мнозинство се прилага за всеки клас поотделно.

Право на ликвидационен дял. Всяка обикновена акция дава право на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност.

Дружеството може да издава привилегировани акции, даващи право на гарантиран или допълнителен 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. Размерът на гарантирания и допълнителния ликвидационен дял, както и условията и реда за упражняване на правата по тези привилегировани акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на такива привилегировани акции.

Свикване на общо събрание на акционерите. Участие на акционерите в събранието

Съгласно чл. 115, ал. 1, изречение второ от Закона за публично предлагане на ценни книжа, редовното (годишно) общо събрание на акционерите трябва да бъде проведено до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време. В останалата си част условията и реда за свикване, както и за участие на акционерите в редовно и извънредно общо събрание са едни и същи.

Общото събрание на акционерите се свиква от Съвета на директорите. Общото събрание може да се свика и по искане на акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството по реда и при условията на чл. 223, ал. 1 и 2 от Търговския закон или на чл. 118 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Свикването се извършва чрез покана, с минималното съдържание по чл. 223, ал. 4 от Търговския закон. Акционери, притежаващи поне от 3 месеца акции, представляващи най-малко 5 на сто от капитала на дружеството, могат да поискат допълване на обявения в поканата дневен ред по реда и при условията на чл. 223а от Търговския закон. Поканата се обнародва в "Държавен вестник" и в един централен ежедневник. Времето от обнародването на поканата до датата на Общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни.

Общото събрание включва акционерите с право на глас. Правото на глас се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Те участвуват в Общото събрание лично или чрез

представител, упълномощен с изрично нотариално заверено пълномощно по чл. 116, ал. 1 от Закона за публично предлагане на ценни книжа. Членовете на Съвета на директорите не могат да представляват акционер.

Акционерите с привилегирани акции без право на глас, както и членовете на Съвета на директорите, когато не са акционери, вземат участие в работата на Общото събрание без право на глас.

Разпоредби в Устава, които затрудняват смяната на лицата, упражняващи контрол върху Дружеството

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.

Разпоредби в Устава относно промени в капитала на Дружеството

Уставът на Дружеството не съдържа разпоредби относно промени в капитала, които да са по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

Съгласно закона и устава капиталът се увеличава чрез издаване на нови акции или чрез превръщане в акции на облигации, които са издадени като конвертируеми. Не е допустимо увеличаване на капитала чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции; чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми; срещу непарична вноска по чл. 193 от Търговския закон; под условие по чл. 195 от Търговския закон (с изключение на случаите на превръщане в акции на конвертируеми облигации); чрез превръщане на печалбата в капитал по чл. 197 от Търговския закон.

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

При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, пропорционално на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде ограничено или отнето по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от Търговския закон. При увеличаване на капитала чрез издаване на нови акции се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Закона за публично предлагане на ценни книжа, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издаваните права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала. Относно условията и реда за първоначалното увеличение на капитала на Дружеството вж. Документ за предлаганите ценни книжа (акции).

Съгласно т. т. 37 и 39 от Устава капиталът не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции или чрез обратно изкупуване по чл. 111, ал. 5 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Основания за прекратяване на Дружеството

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.

Договори, различни от тези по повод обичайната дейност на Дружеството

Дружеството не е страна по договори, различни от сключваните по повод обичайната му дейност, и не разполага с информация за наличието на такива договори.

Информация относно дружества, в които емитентът има (пряко или непряко) дългосрочно участие.

"Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ няма никакво дългосрочно или друго участие (пряко или непряко) в други дружества.

ОПИСАНИЕ НА ПРИТЕЖАВАНИТЕ ИМОТИ

На 10 август 2005 г. с нотариален акт № 169, том IV, рег. № 1428, дело 698 от 2005 г., при нотариус Христо Ройдев, с район на действие района на районен съд гр. Поморие, вписан в регистъра на Нотариалната камара под № 289, Дружеството придобива от „Агрикълчърал пропъртис“ ООД право на собственост върху дворно място, представляващо урегулиран поземлен имот, находящ се в местността „Пречиствателната“ в землището на с. Ахелой, община Поморие, област Бургас с обща площ от 30000 кв.м. (тридесет хиляди квадратни метра), както следва:

Урегулиран поземлен имот („УПИ“) I - 222, 223, 224, 225 в масив 5 (пети), в местността „Пречиствателната“ в землището на с. Ахелой, при граници: от изток имот № 005138 по плана за земеразделяне на с. Ахелой, от запад – кад. № 000399 – полски път на община Поморие, от север – улица и на юг – кад. № 000399 – полски път на община Поморие

Имотът е образуван съгласно заповед № РД-16-662/19.07.2005г. на кмета на община Поморие (влязла в сила на 22.07.2005г.), чрез обединяването на урегулирани поземлени имоти УПИ I-222, УПИ II-223, УПИ III-224, УПИ VI-225, всички от масив 5 (пет), в местността „Пречиствателната“ в землището на с. Ахелой.

ИЗТОЧНИЦИ НА ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

Поканата за свикване на общо събрание на акционерите на Дружеството ще бъде публикувана във вестник “Пари”.

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., E-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., 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

Изготвили Регистрационния документ:

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 Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.

Росица Лисичкова
Изпълнителен директор
на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

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