

„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ

РЕГИСТРАЦИОНЕН ДОКУМЕНТ

Проспект за първично публично предлагане на ценни книжа

**1 9 2 9 4 5 0 8 ОБИКНОВЕНИ ПОИМЕННИ БЕЗНАЛИЧНИ
АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС**

ДАТА: 12 март 2010 г.

Регистрационният документ съдържа цялата информация за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, 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, преди да вземат решение да инвестират.

Комисията за финансов надзор е потвърдила този регистрационен документ с Решение № 235-Е от 14.04.2010 г. Потвърждението не означава, че КФН препоръчва или не препоръчва инвестирането в предлаганите акции. Комисията за финансов надзор не носи отговорност за верността и пълнотата на съдържащата се в Документа информация.

Членовете на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ отговарят солидарно за вреди, 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, а регистрираният одитор – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети. Информацията относно отговорните лица, включително лицата, изготвили проспекта и обхвата на отговорността им е представена по т. 1 от този документ.

Проспектът за публично предлагане на акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се състои от три документа: Регистрационен документ, Документ за предлаганите ценни книжа и Резюме.

Инвеститорите могат да получат Проспекта на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ всеки работен ден от 10:00 до 17:00 ч. в:

Емитент:	„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
Адрес:	гр. София, ул. „Аксаков” 7а
Телефон:	(+359 2) 980 12 51
Факс:	(+359 2) 980 61 40
Лице за контакт:	Милен Божилов

Инвестиционен посредник:	„Интеркапитал Маркетс” АД
Адрес:	гр. София, ул. „Добруджа” 6, ет. 3
Телефон:	(+359 2) 921 05 10
Факс:	(+359 2) 921 05 21
Лице за контакт:	Николай Майстер

Проспектът на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ може да бъде получен и от “Българска фондова борса – София” АД след приемането на ценните книжа на Дружеството – предмет на предлагане с този Проспект, за борсова търговия.

Допълнителна информация за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ може да бъде открита на интернет адреса на Комисията за финансов надзор www.fsc.bg.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. Рисковите фактори са подробно представени в точка 4 от Регистрационния документ.

СЪДЪРЖАНИЕ

1	ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ	6
2	ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ	7
3	ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ	8
4	РИСКОВИ ФАКТОРИ	9
4.1	Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)	9
4.2	Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове)	14
4.3	Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството	15
4.4	Системни рискове	17
5	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА	20
5.1	История и развитие на Дружеството	20
5.2	Важни събития	21
5.3	Данни за основните банки, инвестиционни посредници, оценители и правни консултанти на Дружеството	21
5.4	Инвестиции	22
6	ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ	24
6.1	Основни дейности	24
6.2	Главни пазари, на които се конкурира Дружеството	28
6.3	Изключителни фактори, повлияли на информацията относно стопанска дейност на Дружеството	29
6.4	Зависимост на Дружеството от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси	29
6.5	Основания за изявленията, направени от Дружеството във връзка с неговата конкурентна позиция	29
7	ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА	31
8	НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ И ОБОРУДВАНЕ	32
8.1	Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи и всякакви големи тежести върху тях	32
8.2	Застрахователни дружества, при които Емитентът е застраховал недвижимите си имоти	43
8.3	Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Дружеството	44
9	ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД	45
9.1	Финансово състояние	45
9.2	Резултати от дейността	47
10	КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ	49
10.1	Информация за капиталовите ресурси на Емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни)	49
10.2	Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на Емитента	57
10.3	Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента	59
10.4	Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента	63
10.5	Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.4.3. и 8.1	63

11	НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ	65
12	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ	66
12.1	Макроикономическа рамка	66
12.2	Пазар на недвижими имоти	69
12.3	Жилищни имоти	70
12.4	Ваканционни и вилни селища по Черноморието и зимни курорти	73
12.5	Офис площи	74
12.6	Търговски площи	76
12.7	Логистични и индустриални площи	79
12.8	Земеделска земя	81
13	ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ	83
13.1	Основни предположения за целите на прогнозата	83
13.2	Доклад на Вера Стоянова Ниновска в качеството ѝ на независим счетоводител относно коректността на изготвената прогноза	88
13.3	Сравнимост на прогнозните стойности на печалбата с историческата финансова информация	89
14	УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО	90
14.1	Учредители на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ	90
14.2	Информация за Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ	91
14.3	Висши ръководители на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ	96
14.4	Фамилни връзки между посочените в т. 14.2. и т. 14.3 от този документ лица	97
14.5	Декларации на членовете на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ	97
14.6	Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента	97
15	ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ	99
16	ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ	100
16.1	Мандат на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ	100
16.2	Мандатът на настоящия Съвет на директорите:	100
16.3	Информация за договорите на членовете на Съвета на директорите с дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта	100
16.4	Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията	100
16.5	Спазване на режима/режимите за корпоративно управление	100
17	ЗАЕТИ ЛИЦА	101
17.1	Брой заети лица	101
17.2	Акционерни участия и опции	101
18	МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ	102
18.1	Информация за лицата, които пряко или косвено контролират Емитента	102
18.2	Информация, оповестявана по реда на 145 от ЗППЦК	102
19	ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА	104
20	БАНКА ДЕПОЗИТАР	105

20.1	Основни данни	105
20.2	Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност	105
20.3	Съществените условия на договора с Банката депозитар	105
20.4	Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията	106
21	ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА , ОЦЕНИТЕЛ и ДРУГИ ПАРТНЬОРИ.....	107
21.1	Обща информация за обслужващите дружества	107
21.2	Професионален опит на обслужващите дружества	108
21.3	Съществени условия по договорите с обслужващите дружества	110
21.4	Замяна на обслужващи дружества	112
21.5	Оценител на недвижимите имоти	112
21.6	Партньори.....	113
22	ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ	114
22.1	Историческа финансова информация	114
22.2	Проформа финансова информация.....	114
22.3	Одитирана историческа годишна финансова информация	114
22.4	Междинна и друга финансова информация.....	114
22.5	Политика по отношение на дивидентите	114
22.6	Държавни (административни), правни (съдебни) и арбитражни производства	115
22.7	Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента.....	115
23	ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	117
23.1	Акционерен капитал	117
23.2	Устав	118
24	ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ.....	126
25	ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС	127
26	ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ.....	128
27	ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА	129

1 ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ

Изготвянето на този Регистрационен документ е възложено на инвестиционен посредник „Интеркапитал Маркетс” АД и на адвокатско дружество „Токушев и Съдружници”.

Правният консултант Адвокатско дружество „Токушев и Съдружници” (за информация вж. т. 21 от документа) е отговорен за правната информация, представена в този регистрационен документ. С подписа си на последната страница на този документ управляващият съдружник в Адвокатско дружество „Токушев и съдружници” Виктор Токушев декларира, че при изготвянето на правната част на документа адвокатското дружество е положило необходимата грижа за съответствието на този документ с изискванията на закона и че, доколкото му е известно, информацията, съдържаща се в тази част от регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

Инвестиционният посредник „Интеркапитал Маркетс” АД ” (за информация вж. т. 21 от документа) е отговорен за икономическата информация, представена в този регистрационен документ. С подписите си на последната страница на този документ изпълнителните директори на инвестиционния посредник Николай Майстер и Гроздан Караджов декларират, че при изготвянето на икономическата част на документа инвестиционният посредник е положил необходимата грижа за съответствието на този документ с изискванията на закона и че, доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в тази част от регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

Членовете на Съвета на директорите на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ (за информация вж. т. 14 от документа) отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този документ. С подписите си на последната страница от този документ членовете на Съвета на директорите на Дружеството декларират, че доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите. Изпълнителният директор на Дружеството с подписа си на последната страница декларира, че този документ съответства на изискванията на закона.

Съставителят на финансовите отчети на Дружеството – „Оптима одит” АД (за информация вж. т. 21 от документа) отговаря солидарно с посочените по-горе лица за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а регистрираният одитор Бойко Маринов (за информация вж. т. 2 от документа) – за вредите, причинени от одитираните от него финансови отчети.

Неразделна част от проспекта са приложените към същия декларации от съставителя на финансовите отчети и от одитора на Дружеството, с които тези лица декларират, че изготвените и одитирани финансови отчети не съдържат неверни, заблуждаващи или непълни данни.

2 ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ

На редовното Общо събрание на дружеството, проведено на 18 юни 2009 г., за регистриран одитор, който да провери и завери годишните счетоводни отчети на Дружеството за 2009 г. е избран Бойко Маринов Маринов. Одиторът ще извърши независим финансов одит по Международните счетоводни стандарти и Международните одиторски стандарти.

Бойко Маринов Маринов е регистриран одитор, член на Института на дипломираните експерт счетоводители в Република България.

	Бойко Маринов Маринов
Диплома ИДЕС	0169
Адрес	гр. София, 1700, ж.к. Студентски град”, бл. 6А, вх. Г, ет. 2
Телефон	(+359 2) 862 61 19
Електронна поща	boykomarinov@mail.bg

Бойко Маринов е одитирал годишните счетоводни отчети на дружеството от учредяването му през 2005 г.

Няма напуснали, отстранени или одитори, които не са били преизбрани.

3 ИЗБРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

Данните в Таблица 1 са от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2006 г., 31.12.2007 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г.

Таблица 1. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ НА НЕКОНСОЛИДИРАНА БАЗА ЗА ПЕРИОДА 2006-2009 г. (В ХИЛ. ЛЕВА)

Показатели	2006	2007	2008	2009
Общо приходи от дейността	17	26 358	31 654	17 708
Печалба/загуба от дейността	-106	7 237	5 986	9 111
Нетна печалба/загуба от дейността	-106	7 237	5 986	9 111
Нетна печалба/загуба на една акция (в лева)	-0,022	1,5	1,241	1,889
Сума на активите	31 141	66 992	66 255	69 167
Нетни активи	14 116	18 011	16 275	20 844
Акционерен капитал	4 824	4 824	4 824	4 824
Брой акции (хил.бр.)	4 824	4 824	4 824	4 824
Дивидент на акция (в лева)		1,50 ¹	1,1562 ²	

¹Дивидентът за 2007 г. е гласуван на Общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 27.06.2008 г., и е изплатен на акционерите на 22.12.2008 г.

²Дивидентът за 2008 г. е гласуван на Общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 18.06.2009 г., и е изплатен на акционерите на 23.12.2009 г.

Данните в Таблица 2 са от одитираните годишни консолидирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2007 г. и 31.12.2008 г. и от междинния неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2009 г.

Таблица 2. ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ НА КОНСОЛИДИРАНА БАЗА ЗА ПЕРИОДА 2007-2009 г. (В ХИЛ. ЛВ.).

Показатели	2007	2008	2009
Общо приходи от дейността	26 414	32 530	9 912
Печалба/загуба от дейността	6 903	6 441	-250
Нетна печалба/загуба от дейността	6 903	6 425	-250
Нетна печалба/загуба на една акция (в лева)	1,431	1,332	-0,052
Сума на активите	67 346	62 095	61 027
Нетни активи	17 672	16 375	11 583
Акционерен капитал	4 824	4 824	4 824
Брой акции (хил.бр.)	4 824	4 824	4 824

4 РИСКОВИ ФАКТОРИ

Инвестирането в акциите, издадени от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, е свързано с редица рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с описаните по-долу рискове, заедно с останалата информация, представена в Регистрационния документ и в Документа за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение за придобиване на предлаганите с този Проспект акции.

Дружеството не може да гарантира реализирането на инвестиционните си цели, нито постигането на определени резултати. Всеки един от описаните рискови фактори може да окаже съществено негативно влияние върху дейността на Дружеството, а част от рисковете са извън възможностите за контрол или противодействие от негова страна.

Рисковите фактори са разгледани по групи и са подредени в зависимост от значимостта им за инвеститорите по преценка на съставителите на Проспекта. Обсъдени са всички фактори, които по преценка на съставителите на този Проспект могат да окажат съществено влияние при вземането на инвестиционно решение.

4.1 Рискове, свързани с инвестирането в недвижими имоти (секторни рискове)

Резултатите на Дружеството и стойността на неговите активи зависят от общото състояние на съответния икономически сегмент - различните фактори и рискове, свързани с инвестирането и притежаването на недвижима собственост. Възвращаемостта на подобни инвестиции зависи от приходите от притежаваните имоти и повишаването на тяхната стойност, както и от разходите, свързани с тях (разходи за придобиване, развиване, поддържане и управление).

Общи секторни рискове. Доходите от или стойността на недвижимите имоти могат да бъдат засегнати от цялостното състояние на икономическата среда в България, общото предлагане на недвижими имоти, както и на недвижими имоти със съответно предназначение (земеделски земи, парцели и т.н.) и/или местоположение, или намаляване на търсенето на недвижими имоти като цяло или на имоти с определени характеристики, понижаване на атрактивността на предлаганите от Дружеството имоти, конкуренцията от страна на други инвеститори и предприемачи, увеличаване на оперативните разходи (включително застрахователни премии, комунални разходи, местни данъци и такси). Едновременно с това, финансовите резултати на Дружеството зависят от цената и възможностите за привличане на капитал за извършване на инвестициите. Приходите на Дружеството, които се формират от реализация на периодични вземания по договори за наем, лизинг, аренда или управление, се влияят от навременното и изрядно плащане на наемателите или страните по договор за управление, аренда или лизинг на притежаваните от Дружеството недвижими имоти. Определени фиксирани разходи, като разходи за поддръжка на имотите и за обслужване на заеми, по правило остават непроменени, в случаите когато икономическите обстоятелства предизвикват намаляване на приходите, което може значително да ограничи възможностите на Дружеството да разпределя дивиденди към акционерите си.

През изминалата 2009 г. година върху макроикономическите условия в България негативно влияние оказва световната финансова криза от 2008 г., като се очаква нейното влияние да продължи да се усеща в страната поне до пролетта на 2010 г. Предприетите от българското правителство мерки, които са в синхрон с тези на ЕС, биха могли да неутрализират в известна степен отрицателното влияние на описаните явления върху икономиката на страната.

В условията на настоящата финансова криза, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се стреми да редуцира негативното влияние от нея, като за целта е предприело следните мерки:

- ✓ Дружеството следи за стриктно спазване на договорите си с финансови институции, за да се изключи възможността да се изиска предсрочно погасяване;
- ✓ Приоритетна работа с финансови институции (банки) в добро финансово състояние;
- ✓ Оптимизиране на разходите, преразглеждане на инвестиционната програма;
- ✓ Активно търсене на купувачи за предлаганите от Дружеството имоти с цел генериране на парични постъпления и поддържане на адекватни парични наличности.

Финансовата криза в цял свят неминуемо оказва влияние на икономическото развитие у нас и по-специално – върху пазара на недвижими имоти. Засилващата се конкуренция бележи непрекъснат ръст. Наличието на много участници предполага предлагането на разнообразни условия за инвестиране и реализация на доход от вложенията им. В тази връзка, основните рискове и несигурности, пред които е изправено Дружеството, са свързани с инвестирането в недвижими имоти:

- ✓ Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти;
- ✓ Увеличаваща се конкуренция на пазара на недвижимости;
- ✓ Забава при продажбата на изградени имоти;
- ✓ Намаление на ценовите нива на наемите;
- ✓ Повишаване на лихвените проценти по заемите;
- ✓ Повишаване на застрахователните премии;
- ✓ Други.

Същевременно сегашната ситуация води до промяна в нагласите към пазара на недвижими имоти в България, като според водещи участници в този сектор това допринася за премахване на спекулативните елементи и запазване на стабилните инвеститори и проекти. От началото на 2009 година се наблюдава съществено намаляване на обемите на сключените сделки. Има трудности при осъществяване на покупко-продажби на имоти и поради това, че от страна на предлагането има желание за запазване на цените, които обаче се струват високи за инвеститорите най-вече поради намалените възвращаемости. Банките и другите инвеститори вече са по-предпазливи с инвестициите си в сектора на недвижими имоти, което е и благоприятен фактор, тъй като ще се финансират предимно стойностни проекти с разумни очаквания.

Рискове, свързани с неблагоприятни изменения на пазарните цени. Основната част от активите на Дружеството се инвестира в недвижими имоти. Поради това, динамиката на цените на пазара на недвижими имоти в широк смисъл, включително размера на наемите или арендата и други свързани услуги (застраховки, поддръжка, административни разходи и т.н.), ще има определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Намаление на пазарните цени на недвижимите имоти. Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната им стойност, както и нетната стойност на активите на една акция. От последната до голяма степен се определя пазарната стойност на търгуваните акции.

Намаляването на пазарните цени на недвижимите имоти и на доходите от тях би довело до намаляване на приходите, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат, от който 90 % се разпределят под формата на дивидент.

При актуалната ситуация на глобална финансова криза, чиито измерения, последствия и продължителност е трудно да бъдат определени, пазарът променя в значителна степен своите прогнози към по-скоро консервативни очаквания. Анализът на състоянието и средносрочните перспективи за развитие на пазара на недвижими имоти в страната сочи, че неговото развитие се определя основно от следните четири фактора:

- ✓ значителното превишаване на предлагането спрямо търсенето;
- ✓ темпът на инфлация;
- ✓ по-скъпото финансиране;
- ✓ завишената взискателност на банките към кредитоспособността на клиентите.

Към края на 2008 г., все още не бе налице сериозно забавяне на пазара на имоти. През 2009 г., обаче предлагането продължи да нараства, докато търсенето съществено се ограничи, което доведе до спад в цените на имотите.

Намаление на равнището на наемите или плащанията по други видове договори за предоставяне на ползване. Евентуално намаление на средните нива на наемите/плащанията по договори за предоставяне на ползване (лизинг, аренда, управление) в страната може да окаже негативно влияние върху приходите, печалбите и размера на паричния дивидент на Дружеството. От една страна, намаляването на пазарните нива на наемите, съответно на другите периодични плащания, ще повлияе негативно върху тази част от приходите на Дружеството, които ще бъдат реализирани от отдаване на придобитите от него недвижими имоти под наем, съответно ще се отрази отрицателно върху печалбата му и възвращаемостта на инвестицията на акционерите. В дългосрочен план дружеството ще минимизира този риск чрез диверсификация на инвестициите в различни видове недвижими имоти и съответно в различни регионални области, както и чрез сключване на дългосрочни договори за предоставяне на ползване. От друга страна, съществува непряк риск от намаляване на равнищата на наемите, в случаите когато Дружеството ще реализира приходи от продажба на притежаваните недвижими имоти, доколкото 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/предоставяне за ползване 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 придобива специфични имоти, доходността от които е по-малко вероятно да спадне.

Увеличаване на цените на строителството. Доколкото значителна част от активите на дружеството се инвестират 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.

Към края на 2008 г. анализите на строителния пазар отчетоха нарастване на цените на строителните материали между 10% и 15% в зависимост от вида им. Средната заплата в сектора за последното тримесечие на 2008 г. е нараснала с 23.34% спрямо последното тримесечие на 2007 г., достигайки 465 лв.. Финансовата и криза и нейното въздействие върху финансовия сектор у нас рефлектира директно върху предприемачеството и строителния сектор през 2009 г., което доведе до съкращаване на заетите. Цените на строителните материали се понижиха, но цената на труда в сектора продължи да се покачва, като средната заплата достигна 556 лв. през третото тримесечие на 2009 г. Като цяло спадът в цените на строителство не компенсира спада в цените на имотите.

Повишение на застрахователните премии. Дружеството 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 има минимален ефект върху общата доходност на Дружеството. За намаляване на тези застрахователни премии се търсят оптимални оферти по отношение на застрахователно покритие и размер на застрахователна премия и ползва услуги на застрахователни брокери и агенти.

Рискове, произтичащи от ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти. 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, Дружеството провежда инвестиционната стратегия, която 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 използва способа на предварителните продажби (или резервиране) на имоти. В бъдеще преди да започне придобиването/изграждането на нови 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.

Рискове, свързани с повишената конкуренция. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на глобалната финансова криза, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността от инвестиции в ценни книжа на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ.

В резултат на настоящата глобална финансова ситуация, развитието на пазара на недвижими имоти отбеляза значителна промяна, която започна през последните месеци на 2008 г.

През изминалата 2009 г. тази тенденция се засили поради продължаващите ограничения във финансирането и за двете страни - инвеститори и купувачи. Значителен е броят на отпадналите проекти поради финансовата криза, най-много от които в столицата – проекти с предвидена офис площ от близо 850 хиляди кв. м. Глобалното забавяне в сектора на недвижимите имоти пренесе своя негативен ефект и върху България. Една от тенденциите е оттеглянето на по-рисковите чужди инвеститори от българския пазар и навлизането на по-консервативните немски и австрийски компании и фондове.

Продължава и сериозният интерес и от страна на гръцките инвестиционни компании, въпреки че очакваме по-голям консерватизъм в тяхната инвестиционна политика.

Рискове при придобиване на нови имоти. Възможно е да има значителен времеви период за инвестирането на привлечения ресурс, поради липса на предлагане 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. През 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 извършва и ще продължи да извършва планиране на паричните потоци.

Свободни имоти. Възможно е да са налице периоди от време, през които за земи, терени или парцели, закупени от Дружеството няма да бъде възможно реализирането на проект за изграждане на сгради. Това може да се получи вследствие на неблагоприятни регулаторни решения или забавяне при получаване на необходимите за започване на строителството разрешения, съгласувания и др. По този начин Дружеството няма да има възможност да получи приходи от последващата продажба на изградените/построените сгради в предварително очакваните за това срокове. За преодоляването на тези рискове, преди осъществяването на всяка инвестиция в

имоти, Дружеството ги подлага на внимателен анализ и се оценяват 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 инвестира и възнамерява да продължи да инвестира приоритетно в урегулирани поземлени имоти, при които получаването на разрешение за строеж не се очаква да отнеме прекалено дълго време.

Рискове при отдаването под наем/лизинг/аренда. Дружеството може да бъде подложено на риск от недостатъчна заетост на притежаваните от него недвижими имоти, забава при отдаването под наем/лизинг/аренда или отдаването им при по-малко изгодни условия от първоначално предвидените. Ограничаването на този риск ще зависи както от атрактивността на предлаганите от Дружеството недвижими имоти, неговите възможности за добър маркетинг и управление на тези имоти, така и от общата пазарна конюнктура в страната.

Риск от непокрита от застраховки загуби. В съответствие с изискванията на закона, Дружеството 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 инвестициите в съответния недвижим имот капитал.

Рискове, свързани с използването на дългово финансиране. Дружеството възнамерява и в бъдеще да финансира част от инвестиционната си програма чрез привличане на дълг под формата на кредити или облигационен заем. Това излага Дружеството на рисковете, характерни за дълговото финансиране, включително риска от това оперативните приходи да бъдат недостатъчни за обслужване на заемите и разпределянето на дивиденди.

4.2 Рискове, специфични за дружеството (оперативни рискове)

Зависимост от ключови служители. За постигането на инвестиционните цели на Дружеството от съществено значение са усилията, квалификацията и репутацията на членовете на Съвета на директорите. Напускането на някои от директорите може в краткосрочен план да окаже негативно влияние върху неговата дейност или възможностите за привличане на капитал. Поради спецификата на своята дейност и нормативните изисквания Дружеството разполага с ограничен персонал, като основна част от дейностите са осъществявани от външни контрагенти (обслужващи дружества). В допълнение, членовете на Съвета на директорите са заявили дългосрочни намерения за управлението на Дружеството.

Оперативен риск. Това е рискът от неполярно или неетично поведение на служителите на Дружеството или членовете на неговия Съвет на директорите. Съгласно изискванията на закона съществена част от дейността на Дружеството е поверена на външни лица – обслужващи дружества (за тях вж. по-долу). Дружеството разполага с ограничен персонал, а основните решения, свързани с неговата дейност, се вземат от Изпълнителния директор или от Съвета на директорите като колективен орган. Всички директори са лица с доказана репутация и квалификация.

Рискове, свързани с дейността на обслужващи дружества. Дружеството е задължено по закон да възложи управлението на притежаваните имоти, включително, но не само, извършване на строежи и подобрения, събирането на наеми, поддържането и ремонтите, както и воденето на счетоводна отчетност, на едно или повече обслужващи дружества. В тази връзка изпълнението на договорните задължения от страна на обслужващите дружества може да окаже съществено влияние върху дейността и финансовите резултати на Дружеството. При подбора на обслужващи дружества Съветът на директорите се е ръководил от досегашната история, репутация, професионална квалификация и опит на обслужващите дружества и ръководния им персонал, като тези критерии ще бъдат спазвани и при бъдещо ангажиране на нови обслужващи дружества, ако такова се налага.

Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди. Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от печалбата за годината под формата на дивидент между акционерите. Следователно Съветът на директорите носи отговорността за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент на акционерите. Това означава, че във всеки един момент управителният орган на Дружеството трябва внимателно да съпоставя и оценя възможността за ползване паричния ресурс на Дружеството за реализиране на нови инвестиции в поземлени имоти и/или строителни дейности и наличието на задължение за разпределяне на дивидент между акционерите. Друга възможна причина за недостиг на парични средства за разпределяне на дивидент навреме могат да бъдат ползваните от Дружеството банкови заеми за финансиране на неговата дейност. Условието за погасяване на главници и тези свързани с предсрочното освобождаване на обезпечения по заема могат да доведат до ситуация, в която на Дружеството да се наложи да използва част от печалбата за разпределяне за погасяване на свои задължения към банки. Управителният орган се стреми да договаря такива условия по кредитите, които да не водят до подобни ситуации. Тук следва да се отбележи, че печалбата, формирана от преценка на активите, с които разполага Дружеството, според независими пазарни оценки, не подлежи на разпределяне за дивиденди, тъй като няма получен реален паричен поток. Съгласно одитирания годишен неконсолидиран финансов отчет на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ към 31.12.2009 г. печалбата, която подлежи на разпределяне между акционерите за 2009 г., е в размер на 90 646.29 лева, което означава, че дори и 100% от нея да бъде изплатена на акционерите, задължението на Дружеството няма да бъде в значителен размер от гледна точка на оборотния капитал на компанията.

4.3 Рискове, свързани с инвестирането в акции на Дружеството

Ценови риск. Пазарната стойност на акциите на Дружеството, включително тези, предмет на предлагане с настоящия Проспект, след регистрацията им на неофициален пазар на БФБ, се определя на базата на търсенето и предлагането и цената на акциите се влияе както от икономическите и финансовите резултати на дружеството и другата публично оповестена информация, така и от външни за Дружеството фактори, оказващи влияние върху капиталовите пазари в страната като:

- ✓ общата икономическа ситуация;

- ✓ лихвените равнища;
- ✓ доходност от алтернативни инвестиции;
- ✓ общо ниво на ликвидност;
- ✓ атрактивността на акциите на дружества, инвестиращи в недвижими имоти;
- ✓ правни възможности за защита на интересите на инвеститорите;
- ✓ регулаторни ограничения към институционални и чуждестранни инвеститори;
- ✓ данъчен режим и др.

Дружеството няма възможност за влияние върху голямата част от тези фактори. В резултат на това, ние не можем да гарантираме постигането или поддържането на определена цена на предлаганите акции. Независимо от резултатите на Дружеството, пазарната цена на акциите може да варира значително, като на моменти може да бъде по-ниска от нетната стойност на притежаваните активи или номиналната стойност на самите акции.

Риск от волатилност. След приемането на емитираните от Дружеството акции за търговия на регулиран пазар, Дружеството не може да даде гаранции, че няма да има колебания в цените. Развиващите се пазари на акции като този в България често се характеризират със сериозни колебания на цените на акциите, дължащи се на посочените по-горе фактори, много от които са извън възможностите на Дружеството за противодействие. Динамиката на цените може да бъде значителна в посока увеличение или намаление, като колебанията понякога могат да бъдат бързи, големи и непредвидими. В редица случаи появата на такива колебания не е свързана или не съответства на резултатите от дейността на Дружеството и не могат да бъдат предвидени.

Ликвиден риск. Ликвидният риск произтича от несигурността за наличието на активно пазарно търсене на акциите на Дружеството за определен период от време. Ниската ликвидност може да доведе до потискане на цената на акциите, както и да ограничи възможностите за предотвратяване на загуби при сривове на пазара или реализирането на капиталови печалби в желаните от инвеститорите моменти. Нивото на ликвидност на акциите на Дружеството зависи както от тяхната атрактивност, така и от общото състояние на капиталовия пазар в страната.

Риск от разводняване на капитала (на стойността на акциите). Съгласно Устава на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ Дружеството може да увеличава капитала си чрез конвертиране на облигации в акции, чрез издаване на емисии варанти и чрез издаване на нови акции, вкл. привилегировани. Конвертирането в акции на издадени от Дружеството облигации, както и упражняването на варанти може да доведе до разводняване на капитала (на стойността на акциите) като се намали печалбата на издадените от Дружеството обикновени акции и на балансовата им стойност (досегашните облигационери и/или притежатели на варанти стават акционери в дружеството и при определяне на дивидента за обикновена акция и нейната балансова стойност, ще се вземат предвид по-голям брой акции – досега издадените, заедно с придобитите чрез конвертиране на облигации и чрез упражняване на варанти). До същия ефект ще се стигне и при издаването на обикновени акции на цена, по-ниска от балансовата стойност на акция.

Инфлационен риск. Съществува вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, вследствие на което ще се намали покупателната способност на местната валута – лева. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите. През последните години, в условията на валутен борд и рестриктивна фискална политика, инфлацията в страната бе поддържана на сравнително ниско равнище и очакванията са инфлацията да остане такава и през следващите години.

Валутен риск. Валутният риск, който носят акциите на Дружеството, произтича от това, че те са деноминирани в български лева. Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат, сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евентуално Евентуално обезценяване на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в акции на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Функциониращата парична система в страната, при която парите в обръщение са равни на валутните резерви в БНБ и българският лев законово е фиксиран към еврото, премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риска от обезценка на еврото.

Липса на гаранция за изплащане на дивидент. Изплащането на дивидент зависи от финансовото състояние на Дружеството, съответно от реализирането на положителен финансов резултат от дейността. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, минимум 90% от реализираната чиста печалба за годината се разпределя под формата на дивидент. Трябва да се има предвид обаче, че печалбата, формирана от преценка на активите, с които разполага Дружеството, според независими пазарни оценки, не подлежи на разпределяне за дивиденти, тъй като няма получен реален паричен поток.

4.4 Системни рискове

Общите (системни) рискове са тези, които се отнасят до всички икономически субекти в страната и са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то 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 законодателството. От определящо значение за финансовия резултат на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и за дохода на неговите акционери е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. 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, което е от пряко значение за 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/или банкови кредити. В резултат на глобалната финансова криза банките значително ограничиха финансирането на инвеститорите и повишиха изискванията по отношение на тяхната кредитоспособност. В тази връзка Дружеството ще планира своевременно своите инвестиции и необходимите за финансирането им парични средства, което обаче не гарантира, че изгодни инвестиционни възможности няма да бъдат пропуснати поради възможен недостиг на финансиране. От друга страна, евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти ще доведе до нарастване на разходите на Дружеството по обслужване на взетите заеми и до съответно намаление на печалбата му.

Риск от забавен икономически растеж. Забавянето на икономическия растеж на страната може да доведе до отслабване на покупателната способност на стопанските субекти и по-ниски нива на потребление и инвестиции, което неминуемо ще засегне негативно търсенето на недвижими имоти в страната, а оттам и печалбите на Дружеството. Световната финансова криза изправи българската икономика пред риска да има спад на растежа на БВП – намаление на притока на чужди капитали или отлив на капитали от страната, което да доведе до значително забавяне на инвестиционната и кредитната активност. Това най-вероятно би довело до относително бързо съкращаване на търговския дефицит и на дефицита по текущата сметка на платежния баланс, съпроводено със съкращаване на заетостта в някои сектори на икономиката.

Валутен риск. Съгласно действащото към настоящия момент в България законодателство българският лев е фиксиран към еврото в съотношение EUR 1 = BGN 1.95583, а Българската народна банка е длъжна да поддържа ниво на българските левове в обращение, равно на валутните резерви на банката. Тази валутна политика намалява значително риска от сривове в стойността на българския лев. Но фиксираният курс на лева към еврото носи за българската валута риска от неблагоприятни движения на курса на еврото спрямо другите основни валути (щатски долар, британски паунд, швейцарски франк) на международните финансови пазари, но не считаме, че подобен неблагоприятен ефект ще 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. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние.

Политически риск. Политическият риск е свързан с възможно възникване на вътрешнополитически сътресения и неблагоприятна промяна в стопанското законодателство. Този риск е свързан с възможността правителството на една държава да смени политиката си и в резултат на това пазарната и инвестиционна

среда, в която работят дружествата да се промени неблагоприятно, а инвеститорите да понесат загуби.

Република България е стабилна политически, доколкото има консенсус в обществото и основните политически сили по отношение основните насоки на икономическата политика и дългосрочната ориентация на страната. Ето защо политическият риск се оценява като нисък и не се очакват значителни промени в политиката на правителството.

Други системни рискове. Дейността на Дружеството може да бъде повлияна и от изменения в световната и регионална икономическа и политическа конюнктура. Забавянето на световното или регионално икономическо развитие, военни действия в региона, гражданско неподчинение, природни бедствия или други форсмажорни обстоятелства могат значително да затруднят Дружеството при осъществяване на поставените от него цели.

Трудността за предвиждане на тези събития и невъзможността на пълно застраховане налага използването на прецизен подход при анализа на наличната информация, застраховане на притежаваните имоти, определяне на програма за действия при възникване на кризисна ситуация.

5 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

5.1 История и развитие на Дружеството

Юридическо и търговско наименование	Наименованието на Дружеството е „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ (което се изписва на латиница “Intercapital Property Development” ADSIC). Наименованието на Дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.
Място и номер на регистрация	„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е учредено в Република България, първоначално е вписано в регистъра на СГС с Решение №1 от 29.03.2005 г., парт. № 92329, том 1204, рег. I, стр. 23 по фирмено дело № 3624/2005 г. а към настоящия момент е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с единен идентификационен код 131397743.
Дата на учредяване	„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е учредено на Учредително събрание, проведено на 18 февруари 2005 г. Дружеството не е ограничено със срок или с друго предварително определено прекратително условие.
Седалище и адрес на управление	Република България, гр. София, ул. „Аксаков” 7а; телефон: (+359 2) 980 12 51; факс: (+359 2) 980 61 40; електронна страница: www.icpd.bg .
Правна форма	„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” е акционерно дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел ¹
Лиценз от КФН	„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от КФН – Решение № 702 – ДСИЦ от 16 ноември 2005 г.
Приложимо право	„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

¹ Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (Обн. ДВ. бр.46 от 20 Май 2003г., изм. ДВ. бр.109 от 16 Декември 2003г., изм. ДВ. бр.107 от 7 Декември 2004г., изм. ДВ. бр.34 от 25 Април 2006г., изм. ДВ. бр.105 от 22 Декември 2006г., изм. ДВ. бр.52 от 29 Юни 2007г.; изм. бр. 53 от 30.06.2007 г., в сила от 30.06.2007.)

осъществява дейността си съгласно законодателството на Република България.

5.2 Важни събития

От учредяването си до до датата на изготвяне на този регистрационен документ „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е било преобразувано, не е осъществявало прехвърляне или залог на предприятието, не е придобивало и не се е разпореждало с активи на значителна стойност извън обичайния ход на дейността му, не е извършвало промени в предмета си на дейност и няма заведени иски молби за откриване на производство по несъстоятелност; няма отправени търгови предложения.

От учредяването на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ до датата на изготвяне на този регистрационен документ Дружеството е провело две увеличения на капитала. Първоначалното задължително увеличение на капитала на дружеството е вписано в Търговския регистър с решение на Софийски градски съд, Фирмено отделение на 26.01.2006 г, като вписаният капитал е в размер на 3 250 000 лева. С решение от 18.09.2006 г. на Софийски градски съд, Фирмено отделение, е вписано второ увеличение на капитала на дружеството до 4 823 627 лева чрез издаване на нови 1 573 627 броя обикновени безналични акции.

Дружеството при условията на частно предлагане (14.08.2007) е пласирало облигационна емисия, с ISIN BG2100019079 в регистъра на ЦД, в размер на 5 000 000 (пет милиона) евро, разпределени в 5 000 (пет хиляди) броя неконвертируеми, безналични, поименни, свободно прехвърляеми, лихвоносни, обезпечени облигации, с номинална и емисионна стойност 1 000 (хиляда) евро всяка, със срок до падежа 36 месеца и с периодичност на лихвените плащания на всеки 6 месеца, считано от датата на сключване на облигационния заем. Всички облигации от емисията съставляват един клас и дават еднакви права на своите притежатели. Емисията облигации е първа по ред. Издаденият облигационен заем не е подчинен на други задължения на емитента и погасяването на задълженията на емитента към облигационерите не е обусловено от удовлетворяването на претенции на други кредитори. Емисията облигации е регистрирана за търговия на „Българска фондова борса-София” АД на 15.02.2008; датата на въвеждането ѝ за търговия е 20.02.2008 г.

Информация относно направените инвестиции и съществените външни финансираня е предоставена в т. 8.1. и т. 10.1.

5.3 Данни за основните банки, инвестиционни посредници, оценители и правни консултанти на Дружеството

Подробна информация за тези дружества се съдържа в т. 21 от този документ.

БАНКА ДЕПОЗИТАР

Наименование	„Уникредит Булбанк” АД
Седалище и адрес на управление	гр. София, пл. „Света Неделя” 7

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

Наименование	„Интеркапитал Маркетс” АД
--------------	---------------------------

Седалище и адрес на управление

гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3

ПРАВЕН КОНСУЛТАНТ**Наименование**

АД „Токушев и Съдружници”

Седалище и адрес на управление

гр. София, ул. „Бачо Киро” № 5, вх. Б, ап. 6

ОСНОВЕН ОЦЕНИТЕЛ**Наименование**

„Доби 02” ЕООД

Седалище и адрес на управление

гр. София, кв. “Гео Милев”, ул. “22 септември” № 8

5.4 Инвестиции*5.4.1 Описание на главните инвестиции на Емитента*

Таблица 3.

Инвестиции на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ за периода 2005-2009 г.				
Година	Покупка на поземлен имот	Строителство Общо	От които чисто строителство	Инвестиции в дъщерно дружество
2005	6 223 630,00	299 462,67	150 000,00	
2006	2 505 360,00	15 030 506,93	11 863 434,48	5 000,00
2007	1 251 731,20	39 792 192,48	28 352 618,87	10 000,00
2008		23 532 018,07	13 519 739,87	
2009		5 240 838,86	1 041 812,34	-10 000,00
Общо	9 980 721,20	83 895 019,01	54 927 605,56	5 000,00

От началото на 2010 г. до настоящия момент, Дружеството не е реализирало съществени инвестиции, в т.ч. не е закупувало поземлени имоти и/или активи и не е правило съществени разходи за строителство.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, като дружество със специална инвестиционна цел има изключителен предмет на дейност, насочен към инвестиране в недвижими имоти. Подробна информация относно проектите, развивани от Дружеството, се съдържа в т. 8 от този документ.

Действащата нормативна уредба позволява на дружество със специална инвестиционна цел да инвестира до 10 на сто от капитала си в обслужващо дружество.

Към датата на настоящия документ Дружеството има едно дъщерно дружество – „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, с капитал от 5 000 лева. До 04.11.2009 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ консолидираше в отчетите си и резултатите от дейността на „Марина Кейп Турс” ЕООД, което също беше дъщерно дружество – 100 % собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ. На 04.11.2009 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ продаде всички дялове от „Марина Кейп Турс” ЕООД на „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД. (вж. т. 7 „Организационна структура” и т. 21 „Обслужващи дружества”).

5.4.2 Описание на главните инвестиции на Емитента, които са в процес на изпълнение.

Към момента главните инвестиции на Дружеството, които са в процес на изпълнение, са свързани с двата инвестиционни проекта – Марина Кейп и Гранд Боровец. Подробна информация относно проектите Марина Кейп и Гранд Боровец и етапите, на които се намират, е посочена в т. 8.1 Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи. За финансирането на инвестициите са използвани както собствени, така и привлечени средства, като довършването им ще бъде финансирано по същия начин. Информация относно финансирането на проектите е представена по т. 10 от този документ.

5.4.3 Информация относно главните бъдещи инвестиции на Емитента, за които неговите органи на управление вече са поели твърди ангажименти.

Към датата на настоящия документ освен проектите Марина Кейп и Гранд Боровец, Дружеството не е поемало твърди ангажименти и не е сключвало договори или влизало в преговори за бъдещи инвестиции.

6 ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

6.1 Основни дейности

Ключови фактори, отнасящи се до естеството на операциите на Емитента и неговите основни дейности

Съгласно Устава, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следния изключителен предмет на дейност: инвестиране на парични средства, набрани чрез предлагане на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като своеобразна колективна инвестиционна схема за недвижими имоти, т.е. то закупува недвижими имоти с парични средства, които е набрало от инвеститори чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Предвид предмета на дейност на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ върху операциите, извършвани от Дружеството, влияние имат основно факторите, касаещи пазара на недвижими имоти в страната (относно факторите и рисковете вж. т. 4 Рискови фактори, относно тенденциите вж. т. 12 Информация за тенденциите).

Описание на главни категории продукти

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ развива два Проекта – Марина Кейп и Гранд Боровец. Проектите включват изграждането на жилищни имоти основно за ваканционно ползване в обособен комплекс от сгради, както и на търговски имоти, намиращи се в съответния комплекс. Подробна информация за проектите е представена в т. 8 по-долу.

Дружеството е реализирало приходи основно от продажба на имоти от ваканционен комплекс „Марина Кейп”, като подробна информация относно осъществените продажби за периода, обхванат от историческата финансова информация, е представена по т. 9.1 Финансово състояние.

Инвестиционни цели

Съгласно чл. 8 от Устава инвестиционните цели на дружеството са:

- ✓ осигуряване на максимална възвращаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвестициите;
- ✓ 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.

Инвестиционната дейност на дружеството се ограничава от изискванията на закона, разпоредбите на Устава, решенията на Общото събрание и разпоредбите на

Проспектите за публично предлагане на ценни книжа. Органите на дружеството нямат други ограничения в търсенето на оптимално съотношение между активите, в които се инвестира, и риска на инвестицията при възможно най-добри нива на възвращаемост за инвеститорите.

Инвестиционна политика

Основната инвестиционна политика на Дружеството се състои в реализирането на инвестиционни проекти, които се изразяват в закупуване на земи на територията на Република България, последвано от изграждане и въвеждане в експлоатация на нови сгради, 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, след което да извърши строителни работи необходими за тяхното завършване и/или въвеждане в експлоатация. Също така, Дружеството може да реши да задържи определени имоти известно време след тяхното въвеждане в експлоатация; това важи особено, но не само, за търговските имоти, изградени успоредно с жилищата във ваканционните комплекси.

Реализирането на инвестиционната политика на Дружеството от учредяването му до момента е свързано с два проекта – Марина Кейп и Гранд Боровец, подробна информация за които е представена по т. 8.1.

Инвестиционни ограничения

Инвестиционната политика на Дружеството не предвижда ограничения относно вида недвижими имоти за секюритизиране (предназначение – жилищно, ваканционно, търговско, административно или друго, степен на завършеност, географско положение и т.н.), нито предвижда конкретни максимален или минимален размер или дял на инвестициите в определен вид недвижими имоти. Инвестиционната политика на дружеството предполага следване на конкретни атрактивни възможности. Това може да доведе до концентрация на инвестициите в един сектор и в един географски район. Към настоящия момент подобна концентрация е налице по отношение на вида на недвижимите имоти (ваканционни комплекси), за които информация е представена по т. 8.1.

При избора на недвижими имоти за секюритизиране, Дружеството се ръководи от приетите критерии, при спазване изискванията на закона и своя 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.

Финансиране

Дружеството финансира инвестиционната си дейност чрез:

- ✓ собствени средства, набрани чрез публично предлагане на акции на Дружеството;
- ✓ издаване на облигации, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
- ✓ банкови кредити, предназначени за придобиване и въвеждане в експлоатация на придобитите активи;
- ✓ банкови кредити със срок до падежа не повече от 12 месеца за изплащане на лихви. Тези кредити в нито един момент не могат да надвишават 20% (двайсет на сто) от балансовата стойност на активите на Дружеството.

От учредяването си до настоящия момент Дружеството е използвало следните източници на финансиране:

- ✓ собствени средства, набрани включително при учредяването на Дружеството (2 500 000 лева) и от реализирани две увеличения на капитала (информация е представена по т. 5.2 и 23.1)
- ✓ банкови кредити (информация е представена по т. 10.1);
- ✓ облигационен заем (информация е представена по т. 5.2 и 10.1).

Общото ограничение в Устава на Дружеството за максималното съотношение на външни средства към собствени средства е 10:1. Съотношението на размера на външните средства спрямо стойността на собствения капитал към 31.12.2006 г. е 1.21:1, към 31.12.2007 г. е 2.72:1, към 31.12.2008 г. е 3.07:1, към 31.12.2009 г. е 2.32:1.

Придобиване на нови активи

Съгласно Устава на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, Дружеството може да придобива периодично нови активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и устава.

При придобиването на недвижими имоти до сега а и относно бъдещи придобивания Дружеството се ръководи от следните критерии:

Приемлива първоначална инвестиция. Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на имота) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка (имайки предвид набрания към този момент собствен капитал и конкретните възможности за получаване на външно финансиране), като по всяко време следи за спазване на общото ограничение за максимално съотношение на дълг към собствен капитал (съгласно Устава). Възможно е конкретен имот да бъде закупен, използвайки само собствен капитал. Също така е възможно имот да се закупи използвайки само дълг, ако с това няма да бъде нарушен показателят дълг към собствен капитал за общите активи на Дружеството. Основните критерии при избора на имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели.

Очаквана годишна доходност от проекта. Тя ще се изчислява, като се отчита вътрешната норма на възвращаемост на проекта и като се има предвид размерът и моментът на всички очаквани парични потоци по даден проект. Дружеството

предприема инвестиционни проекти само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

Срок на реализация на проекта. Този срок обхваща времето от първия разход или плащане по даден проект до продажбата на имота от дружеството, съответно до сключване на договори за наем/лизинг или предоставяне за управление на имота. Тъй като е възможно в рамките на един инвестиционен проект (например продажба или отдаване под наем на сграда) да бъдат продавани или отдавани под наем, много обособени имоти (например апартаменти, офиси и търговски площи в бизнес център), срокът за реализация включва две величини: срок от първия разход до продажбата, съответно сключването на договор за наем на последната 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 (напр. ще предпочита придобиването на недвижими имоти с по-лесен достъп до необходимата инфраструктура пред такива, които се нуждаят от изграждане на нови инфраструктурни мрежи и системи или директното закупуване на окрупнени имоти пред такива, които се нуждаят от комасация).

Ниво на риск. Дружеството отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестиционните проекти. Дружеството действа в сектора на развитието (изграждането) на недвижимите имоти, а тази дейност е свързана с много и различни видове рискове, като напр. рискове от промяна на продажните цени на недвижими имоти или от промяна на наемните плащания (за детайлно описание на рисковете, специфични за пазара на недвижими имоти, вж. *Рискови фактори* от този Регистрационен документ). Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък очакван риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат проекти, където има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени или наемните плащания.

Диверсификация на активите. При избора на инвестиционни проекти в дългосрочен план Дружеството ще се стреми да избягва концентрацията в един географски район или в един и същ вид недвижими имоти, независимо че към настоящия момент и двата проекта на Дружеството са с еднотипно предназначение (ваканционни комплекси), макар и разположени в различни райони. При равни други условия Дружеството ще предпочете инвестиране в диверсифицирани проекти пред концентриране на инвестиции в един регион или в един пазарен сектор. Независимо от това, с оглед изменение в пазарните условия и възможностите за инвестиране е възможно инвестициите в даден момент (особено в началото на инвестиционната дейност) да бъдат концентрирани в един вид имоти или в имоти в един географски регион.

Възможност за дългово финансиране. Дружеството се стреми 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, т.е. проекти, при които може да се очакват повече авансови плащания от купувачи или по-

голямо и по-ранно банково финансиране, каквато е и политиката при реализираните към момента проекти.

Инвестиране на свободни средства:

Инвестиционната политика предвижда Дружеството 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.

Индикация за нови продукти и/или услуги, които са били въведени от Дружеството

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ от учредяването си до момента е инвестирало в два проекта (Марина Кейп и Гранд Боровец), подробно описани в т. 8. Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен ако са разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, като Дружеството не е въвеждало или разработвало продукти или услуги, различни от посочените.

6.2 Главни пазари, на които се конкурира Дружеството

Инвестиционната политика на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е насочена към реализирането на проекти, свързани със секюритизацията на недвижими имоти, от които дружеството реализира основната част от приходите си (за повече информация вж. т. 9.1.). Дружеството може да придобива активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава. С оглед на това дружеството функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в Република България. Като се отчете широкият спектър на бъдещи инвестиционни проекти на дружеството, може да се приеме, че всички инвеститори в недвижими имоти ще бъдат негови конкуренти, доколкото се стремят към реализиране на успешни проекти и максимизиране на стойността на печалбата.

Преки конкуренти на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ ще бъдат останалите АДСИЦ за секюритизация на недвижими имоти. Към датата на изготвяне на Регистрационния документ Комисията за финансов надзор е лицензирала 63 дружества със специална инвестиционна цел, които имат за предмет на дейност секюритизация на недвижими имоти, от които 8 се занимават с инвестиции в земеделска земя и не могат да бъдат считани за конкуренти на Дружеството. Съгласно последната статистика, публикувана от КФН (www.fsc.bg) към 30.06.2009 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е от първите 5 дружества инвестиращи в недвижими имоти (без земеделска земя) по притежавани активи и има пазарен дял от 5,86%.

6.3 Изключителни фактори, повлияли на информацията относно стопанска дейност на Дружеството

Към момента на изготвяне на този документ не са налице необичайни събития или изключителни фактори, оказали негативно влияние върху дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, като следва да се отчита влиянието, което финансовата криза оказва върху дейността на Дружеството, както и върху всички останали стопански субекти (за отражението на финансовата криза вж. т. 4 Рискове фактори и т. 12 Информация за тенденциите).

6.4 Зависимост на Дружеството от патенти или лицензии, индустриални, търговски или финансови договори или от нови производствени процеси

Съгласно действащото законодателство извършването на дейност като дружество със специална инвестиционна цел подлежи на лицензиране и последващ контрол от КФН. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е получило лиценз от КФН – Решение № 702 – ДСИЦ от 16 ноември 2005 г.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е депозирало в деловодството на Патентно ведомство заявления за регистрация на общо девет отделни търговски марки, свързани с изгражданите от Дружеството комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургас и комплекс „Гранд Боровец“, к.к. „Боровец, Община Самоков, област София.

Към датата на изготвяне на този документ по отношение на заявленията за регистрация на марки, свързани с комплекс „Гранд Боровец“, Патентно ведомство е издало решения за регистрация на две марки, а по останалите заявления се очаква процедурата по регистрация да завърши успешно до края на първото тримесечие на 2010 г.

Към момента процедурата по регистрацията на останалите три марки, свързани с комплекс „Марина Кейп“, е завършила, като по две от заявленията са издадени решения за отказ на регистрацията на марките, а производството по третата е прекратено с решение на Патентно ведомство.

Доколкото към този момент Дружеството извършва строителство и подобрения в придобиваните от него имоти (Проекти Марина Кейп и Гранд Боровец), дейността му е поставена в зависимост от издаване на строителни разрешения, удостоверения за въвеждане на сгради в експлоатация и други документи, свързани със строителството.

6.5 Основания за изявленията, направени от Дружеството във връзка с неговата конкурентна позиция

Основното конкурентно предимство на Дружеството спрямо повечето му конкуренти се явява установеният достъп до финансиране. Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ и вече на два пъти е осъществявано успешно увеличение на капитала. За финансирането на различни части и етапи от проекта Марина Кейп дружеството е сключвало общо 10 договора за кредит с 6 различни банки. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е и първото дружество, което успя да пласира емисия корпоративни облигации, обезпечени само със застраховка (но без учредяване на обезпечение с недвижими имоти на Дружеството). Достъпът до финансиране

позволява на Дружеството да води много по-гъвкава търговска политика при продажбата на изгражданите от недвижими имоти.

Използването на заемни средства също така увеличава риска за акционерите на Дружеството. Моля обърнете внимание на описанието на рисковете, съдържащо се в този Регистрационен документ.

7 ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

Икономическа група „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ притежава 100% от капитала на „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД и от своя страна не е част от икономическата група на друго дружество.

Дъщерни дружества Към датата на този документ „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има едно дъщерно дружество. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е едноличен собственик на капитала на дружество, учредено в съответствие с разпоредбата на чл. 21, ал. 3 от ЗАДСИЦ – „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, с ЕИК 175158218. Дружеството е учредено с цел обслужване на апартаментите и управление на ваканционен комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, общ. Поморие.

На 04.11.2009 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е продало всички дялове от дъщерното си дружество „Марина Кейп Турс” ЕООД с ЕИК 175331773.

8 НЕДВИЖИМА СОБСТВЕНОСТ И ОБОРУДВАНЕ

8.1 Информация относно съществуващи или запланувани значителни материални дълготрайни активи и всякакви големи тежести върху тях

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ развива два проекта - Марина Кейп и Гранд Боровец, които са свързани с изграждането на жилищни имоти основно за ваканционно ползване в обособен комплекс от сгради. Проектите са разположени в утвърдени туристически региони. Този сегмент на пазара комбинира положителните страни и рисковете на пазара на недвижими имоти и на туристическия сектор.

Към датата на този документ няма запланувани други значителни дълготрайни материални активи, извън реализацията на посочените два проекта.

Поземлени имоти

- ✓ урегулиран поземлен имот, върху който се изгражда Проект Марина Кейп, находящ се в землището на гр. Ахелой, община Поморие, област Бургас с обща площ от 40 002 (четиридесет хиляди и два) кв.м.; произлизащ от обединяването на следните два поземлени имота:
 - урегулиран поземлен имот, находящ се в землището на гр. Ахелой, община Поморие, област Бургас с обща площ от 30 000 (тридесет хиляди) кв.м.; Придобит с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №169, том IV, рег.№ 1428, дело № 698 от 2005 г. на нотариус Христо Ройдев, рег.№ 289 на НК, с вх.рег. № 2108 от 10.08.2005г., акт № 125, том VIII, дело №1665/2005г., на Агенция по вписвания, Служба по вписвания Поморие. След влизане в сила на кадастралната карати и кадастралните регистри за землището на гр. Ахелой на имота е присвоен идентификатор 00833.5.409.
 - урегулиран поземлен имот, находящ се в землището на с. Ахелой, община Поморие, област Бургас с обща площ от 10 000 (десет хиляди) кв.м. Придобит с Нотариален акт за покупко-продажба на недвижим имот №105, том II, рег.№ 580, дело № 296 от 2007 г. на нотариус Христо Ройдев, рег.№ 289 на НК-ПРС, с вх.рег.№ 501 от 21.02.2007г., акт № 186, том II, дело № 436/2007г., на Агенция по вписвания, Служба по вписвания Поморие. След влизане в сила на кадастралната карати и кадастралните регистри за землището на гр. Ахелой на имота е присвоен идентификатор 00833.5.138.
 - със заповед на кмета на община Поморие от 14.03.2007 г. са обединени подробните устройствени планове за двата имота, а със Заповед № КД -14-02-374 от 21.03.2007 г. на Началник служба Кадастър – гр. Бургас двата поземлени имота са обединени в един с обща площ от 40 002 (четиридесет хиляди и два) кв.м., който получава идентификатор 00833.5.409.
- ✓ урегулиран поземлен имот, върху който се изгражда Проект Гранд Боровец, находящ се в к.к. Боровец, с площ 6 600 (шест хиляди и шестстотин) кв.м. Придобит с Договор за продажба на общински недвижим имот от 05.05.2006 г., за имота е издаден Нотариален акт за собственост на недвижим имот №167, том IIA, рег.№ 3129, дело № 356 от 2006 г. на нотариус Борислав Механджийски, рег.№ 411 на НК-РС Самоков, с вх.рег.№ 1048 от 15.05.2006г., акт № 151, том IV, дело № 834/2006г., на Агенция по вписвания, Служба по вписвания Самоков. По кадастрална карта и кадастрални регистри имотът е с идентификатор 65231.918.189, а по кадастрална

скица е с площ от 6477 кв. м.

Цена на придобиване на поземлените имоти

Съгласно прилаганата от Дружеството счетоводна политика, цената на придобиване на определен недвижим имот включва и всички разходи, които са пряко свързани с неговото придобиване. Поради тази причина балансовата стойност на имотите, отразена във финансовите отчети на дружеството, се различава от цените, записана в нотариалните актове.

Цените на придобиване на имотите са следните:

- ✓ поземлен имот с площ 30 000 кв.м., находящ се в землището на с. Ахелой – цената по нотариален акт е 1 200 000 (един милион и двеста хиляди) евро.
- ✓ поземлен имот с площ 10 000 кв.м., находящ се в землището на с. Ахелой - цената по нотариален акт е 640 000 (шестстотин и четиридесет хиляди) евро.

Със заповед на кмета на община Поморие от 14.03.2007 г. двата поземлени имота са обединени в един с обща площ от 40 000 (четиридесет хиляди) кв.м. Отчетната стойност на посочения недвижим имот съгласно одитирания годишен неконсолидиран финансов отчет към 31.12.2009 г. е 3 700 374 лв.

- ✓ поземлен имот с площ от 6 600 кв. м., находящ се в к.к. Боровец - цената по нотариален акт е 2 409 000 (два милиона четиристотин и девет хиляди) лв. Отчетната стойност на посочения недвижим имот съгласно одитирания годишен неконсолидиран финансов отчет към 31.12.2009 г. е 3 027 294 лв.

Преди придобиване на конкретен недвижим имот, както и към края на всяка финансова година Дружеството извършва оценка на притежаваните недвижими имоти. Отчетната стойност на поземлените имоти, посочена тук е съобразена с оценките им, извършени към края на всяка финансова година (31.12.2009 г.).

Оценка към 31.12.2009 г. – поземлен имот, гр. Ахелой

Оценка към 31.12.2009 г.	Поземлен имот гр. Ахелой – 40 000 кв.м.
Оценител	„Доби 02” ЕООД
Дата на оглед	15.12.2009
Дата на оценка	31.12.2009
Цел	Определяне на справедлива пазарна стойност
Резултат от оценката	3 700 374 лева

Характеристика	Имот предмет на оценка	Сравняван имот I	Сравняван имот II	Сравняван имот III
Продажна цена (лв)		234 696 лв	460 004 лв	264 033 лв
Дата на реализация:		04.09.2009г.	05.11.2009г.	26.10.2009г.
Информация от:		от брокер	от брокер	от брокер
Местоположение (адрес на имота)		с.Ахелой	с.Ахелой	с.Ахелой
Площ (м ²):	площ = 40000	площ = 2400	площ = 4900	площ = 3000

			K ₁ площ =	16,67	K ₂ площ =	8,16	K ₃ площ =	13,33
			Коригирана продажна цена - 1 имот		Коригирана продажна цена - 2 имот		Коригирана продажна цена - 3 имот	
			3 911 600 лв.		3 755 136 лв.		3 520 440 лв.	
Пазарна стойност	3 700 374 лв.		391 160,0 лв.		2 253 081,6 лв.		1 056 132 лв.	

Оценка към 31.12.2009 г. – поземлен имот, к.к. Боровец

Оценка към 31.12.2009 г.	Поземлен имот к.к Боровец – 6 476 кв.м.
Оценител	„Доби 02” ЕООД
Дата на оглед	11.12.2009
Дата на оценка	31.12.2009
Цел	Определяне на справедлива пазарна стойност
Резултат от оценката	3 027 294 лева

Характеристика	Имот предмет на оценка		Сравняван имот I		Сравняван имот II		Сравняван имот III	
Продажна цена (лв)			2 102 681 лв		1 843 733 лв		1 799 336 лв	
Дата на реализация			10.08.2009г.		16.09.2009г.		28.09.2009г.	
Информация от			от брокер		от брокер		от брокер	
Местоположение: (адрес на имота)			к.к. Боровец		к.к. Боровец		к.к. Боровец	
Площ (м²):	площ=	6476	площ =	4300	площ =	4285	площ =	4000
			K ₁ площ =	1,506	K ₂ площ =	1,511	K ₃ площ =	1,62
			Коригирана продажна цена - 1 имот		Коригирана продажна цена - 2 имот		Коригирана продажна цена - 3 имот	
			3 166 735 лв.		2 786 467 лв.		2 913 125 лв.	
Пазарна стойност	3 027 294 лв.		1 900 040,9 лв.		835 940,2 лв.		291 312,5 лв.	

Съгласно теорията на бизнес оценяването, в най-общ план индикациите за справедлива пазарна стойност на даден имот може да се получи, възприемайки три основни подхода: подход на пазара; подход на дохода и подход на разходите.

При използване на разходния и пазарния подход, обектите се разглеждат статично, тоест такива, каквито са към момента на оценката. При подхода на дохода определената стойност на оценявания субект отчита и перспективата в неговото развитие - неговата доходност.

Съобразявайки се с целта на оценките оценителският екип е приел като най-подходящ за определяне на пазарната стойност обекта Метода на Сравнителната стойност (пазарен подход).

Цената на имота в този случай принципно се сформира на база на проучванията за реализирани на свободния пазар сделки с подобни недвижими имоти. Методът на сравнителната стойност търси предполагаемата пазарна цена на имоти, близки по качество на оценявания.

При определяне на пазарната стойност на имота е използвана информация за три подобни имота с характеристики близки до оценявания, намиращи се в същия район, за които са реализирани сделки в последните шест месеца на предходната година. Продажните цени на трите сравнявани имота са приведени в еднаквост спрямо характеристиките на оценявания имот, като се коригират с коефициент за площ, отчитащ различията им.

При изготвянето на оценката е използвано следното:

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

Оценка към 31.12.2009 г. – апартаменти Марина Кейп

Към 31.12.2009 г. 105 апартамента са записани по статия „инвестиционни имоти“ и съгласно закона подлежат на оценка.

Дата на оглед	15.12.2009
Дата на оценка	31.12.2009
Методи	
Метод на вещната стойност	8 489 631 лв. без ДДС
Метод на Сравнителната стойност	17 527 347 лв. с ДДС
Обобщаваща оценка	16 209 525 лв. без ДДС
Формиране	Метод на вещната стойност –25%; Метод на Сравнителната стойност – 75%
Цел	Определяне на справедлива пазарна стойност

Съобразявайки се с целта на оценката, оценителският екип прие като най-подходящи за определяне на пазарната стойност на обекта, следните методи за оценяване: Метод на “Вещната стойност” и Метод на “Сравнителната стойност”.

При определяне на пазарната цена по Метода на Вещната стойност е взета предвид стойността за единица строително-монтажни работи или стойността на отделните строителни елементи по текущи пазарни цени.

Получената по този метод стойност представлява стойността на обекта, ако той се строи в момента, без отчитане на времетраенето (продължителността) на строителството. Методът отчита строителния индекс за третото тримесечие на 2009 г. на потенциалните стойности за изграждане, на 1 кв.м, при отчитане на разходите за проектиране ,строителен надзор и инвеститорски контрол и печалба за строителя. При това положение съгласно използвания Еталон 01 на СЕК, стойността на 1 кв.м. е в размер на 845.37 лева. Степента на годност на сградата, функционалното и състояние и овехтяване са отчетени като експертно становище от екипа, в съответствие с установените в практиката оценителски стандарти. Предвид факта, че застрояването е ново, е възприет символичен процент за строителните недостатъци .

Методът на сравнителните стойности, се базира на проучвания на действителни цени на подобни продаваеми имоти. Към момента на оценката са използвани данни от продажбата на апартаменти в самото вилно селище. Те са разплатени в периода от м. май до м. септември на 2009 г. при напълно завършени жилища. Това са и стойностите, използвани при оценката на жилищните площи. Продажните цени на трите сравнявани имота са приведени в еднаквост спрямо характеристиките на оценявания имот, като се коригират с коефициент за площ, отчитащ различията им.

При изготвянето на оценката е използвано следното:

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

Оценка към 31.12.2009 г. – търговски площи Марина Кейп

Към 31.12.2009 г. 36 търговски обекта са записани по статия „инвестиционни имоти” и съгласно закона подлежат на оценка.

Дата на оглед	15.12.2009
Дата на оценка	31.12.2009
Методи	
Метод на вещната стойност	4 975 811 лв. без ДДС
Метод на Сравнителната стойност	8 978 909 лв. без ДДС
Обобщаваща оценка	8 652 844 лв. без ДДС
Формиране	Метод на вещната стойност –25%; Метод на Сравнителната стойност – 75%
Цел	Определяне на справедлива пазарна стойност

Нивото на довършителните работи в търговските площи включва подови настилки от теракот, гладка шпакловка по стени и тавани, покрита с латекс. Дограмата е PVC, а помещенията са климатизирани. Санитарните възли са напълно оборудвани и снабдени с електрически бойлери, осигуряващи им топла вода. В офисните помещения, използвани за административния персонал на комплекса, подовите

настилки в коридорите и санитарните възли са теракот, а в работните помещения – мокет. Стените и таваните са гладко шпакловани и покрити с латекс, а дограмата отново е PVC. Помещенията са климатизирани. За различните зони и сектори в СПА центъра и медицинския сектор са използвани различни и на места скъпи подови настилки. По различен начин в съответствие с функциите на различните помещения са обработени техните стени и тавани, а където е необходимо е изпълнена климатизация. Използваната дограма е PVC. Водният бар е част от окомплектовката на големия басейн на комплекса, а позицията на помпената станция включва и всички нейни разводки и оборудване.

При определяне на пазарната цена по Метода на Вещната стойност е взета предвид стойността за единица строително-монтажни работи или стойността на отделните строителни елементи по текущи пазарни цени. Получената по този метод стойност представлява стойността на обекта, ако той се строи в момента, без отчитане на времетраенето (продължителността) на строителството. Методът отчита строителния индекс за третото тримесечие на 2009 г. на потенциалните стойности за изграждане на 1 кв.м, при отчитане на разходите за проектиране, строителен надзор и инвеститорски контрол и печалба за строителя. При това положение, съгласно използвания Еталон 01 на СЕК, стойността на 1 кв.м. е в размер на 845.37 лева, а при Еталон 08 - използван при оценката на Детския център и Банковия офис, е в размер на 1082.44 лева. Степента на годност на сградата, функционалното и състояние и овехтяване са отчетени като експертно становище от екипа, в съответствие с установените в практиката оценителски стандарти. Предвид факта, че застрояването е ново, е възприет символичен процент за строителните недостатъци. Отчетени са подобрения над еталонните цени, отразяващи качеството на довършителните работи и наличието на допълнително оборудване.

Методът на сравнителните стойности, се базира на проучвания на действителни цени на подобни продаваеми имоти. Новата тенденция, която настъпи на пазара на търговските имоти в резултат от кризата е, че вече могат да се купуват, а не само наемат магазини в търговски зони. Проучването на пазара показва промяна в стойностите на които се оферират търговски и офисни площи в курортните райони. На тази база оценителят е възприел като актуални различни нива за 1 кв.м, от оценяваните площи: за търговски площи са в рамките на 1200 евро; за офисните и обслужващи площи от 900 евро и за спомагателните помещения от 500 евро.

Информационните източници използвани при извършване на оценката са:

- ✓ документи, формулиращи вещни права върху недвижим имот
- ✓ оглед, извършен на място от представители на оценителския екип
- ✓ информацията набрана по време на огледа на обекта
- ✓ информация за подобни обекти притежавана от оценителя
- ✓ информационни бюлетини, ценови листи и справочници от официални издания на МРРБ, Българската Строителна Камара и др.

Проект „Марина Кейп”



Проектът предвижда изграждането на жилищни имоти основно за ваканционно ползване в обособен комплекс от сгради. Комплексът носи търговското име „Марина Кейп“. Той се намира в района на гр. Ахелой, на 22 км. северно от Бургас. Парцелът, върху който се изгражда комплексът, е с уникално местоположение на малък нос в морето, като морето е от юг и от запад на парцела. 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.

Комплексът Марина Кейп

Ваканционен комплекс „Марина Кейп“ е разположен в полуостровната част на черноморския град Ахелой, което дава възможност за живописна гледка както към залива, така и към открито море. Това дава отражение както в градоустройственото решение – пластичната S-образната форма на първа и втора зона, така и при оформянето на отделните жилища. Вертикален акцент в общия силует са морският фар и часовниковата кула.

Комплексът се състои от четири обособени зони, разгърнати върху имот с площ от 40 000 кв.м. и формиращи обща разгъната застроена площ над 66 000 кв.м., с общо 761 апартамента. Комплексът разполага с 4 ресторанта, 4 кафенета, 14 помещения за магазини, две скуош зали (лицензирани от Федерацията по Скуош), помещение за Медико-стоматологичен център, напълно оборудван и работещ фитнес и СПА център, боулинг, детски център, помещение, предвидено за банков офис, административна част, офиси, два басейна и обслужващи помещения към съответните обекти.

Всяка една от зоните се състои от отделни сектори (общо 27), като преобладаващата част са жилищни, с изключение на секторите, предназначени за: банков офис, спортно-развлекателна зона, детски център и Сектор 27 - ресторант на две нива. В част от жилищните секторите са включени обществени обекти – ресторанти, кафенета, магазини, офиси, помещения за медицински център, фитнес. В централната част на комплекса е разположен басейн с обща площ от 910 кв.м. с воден бар и детски басейн, а в североизточната част е разположен басейн с площ от 470 кв.м.

За околното пространство на ваканционния комплекс е разработен специален проект за озеленяване, като към партерните апартаменти на голяма част от сградите има обособени самостоятелни дворчета.

Зони 1 и 2 са основно жилищни, с голямо разнообразие от апартаменти – общо 330 на брой, всички с гледка към морето. В тези зони са разположени три от четирите ресторанта за комплекса, кафене, седем магазина и големият басейн с воден бар.

Зона 3 е с преобладаващи апартаменти тип „студио“, като общият им брой е 411. В нея е разположена спортно-възстановителната и развлекателна зона, която се състои от медико-стоматологичен център, фитнес и СПА център, две скуош зали, боулинг, детски

център и втори басейн със сектор за деца. Тук са съсредоточени и административните обекти – рецепция, администрация, помещения за офиси и банков офис, както и кафене и осем помещения, предвидени за различни магазини.

Зона 4 се състои от два сектора – 26 и 27. Сектор 26 има жилищни и обществени функции. В него се помещават 21 луксозни апартамента, с гледка към морето. В сутерена е разположен служебен подземен паркинг. На партера и първия етаж е развит конферентен център на 2 нива, който се състои от многофункционална зала с капацитет около 300 човека на първо ниво, зала за около 120 човека и шест зали за по 50 човека на второ ниво, фоайе, технически помещения и санитарни възли, включително и за хора с увреждания. Сектор 27 представлява ресторант на две нива, технически и помещения за персонал в сутеренното ниво. Ресторантът е с капацитет 250 места на първо, 90 на второ ниво в закритата му част и 190 места на откритата тераса, разположена на второ ниво, обособена е и зона за непущачи.

Морския фар. Кулата е в най-югоизточната част, с панорамна площадка на височина 36 м., до която води непрекъснато стълбище с междинни площадки на 11 нива, като общата височина на фара е 44 м.

Таблицата по-долу описва в детайли различните зони и сектори в „Марина Кейп”, както и етапа на завършеност на сградите. Удостоверение за въвеждане в експлоатация означава, че всички строително монтажни и довършителни работи са завършени и съответният сектор е пуснат в експлоатация. В някои от обектите на Зона 4 се извършват довършителни работи. Предстои завършване на настилките и облицовките в жилищната част, професионално оборудване на конферентния център и оборудване и обзавеждане на ресторанта. Разходите за довършване на проекта са в размер на около 300 000 евро.

Таблица 4. Параметри на отделните зони и сектори комплекс Марина Кейп:

Сектор	Вход	Площ - м ²	Етап на завършеност
Зона 1			
1	1, 2	2 594.97	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
2	3	1 308.17	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
3	4	1 310.12	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
4	5, 6	2 177.31	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
5	7, 8	2 238.68	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
6	9, 10	2 238.68	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
7_1	11	1 310.12	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
7_2	12	1 309.71	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
8	13	1 329.03	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
9	14	786.29	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
10	15, 16	1 642.04	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
11	17, 18	1 679.30	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
12	19, 20	1 676.06	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
13	21, 22	1 642.00	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
14	23	1 485.96	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
Общо Зона 1		24 728.44	
Зона 2			
15	24, 25	2 027.57	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.

16	26, 27	1 836.25	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
17	28, 29	1 905.70	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
Общо Зона 2		5 769.52	
Зона 3			
18	30	3 812.48	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
19	31	3 775.35	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
20	32	5 705.30	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
21	33	4 352.62	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
Банков офис		259.92	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
22A		1 757.82	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2008 г.
22	34	1 773.77	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
23	35	1 279.82	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
кула (към с. 23)		131.68	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
24	36	2 688.73	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
25	37	1 809.32	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
Детски център		589.96	Удостоверение за въвеждане в експлоатация от 2007 г.
Общо Зона 3		27 936.77	
Зона 4			
26*	38	5 755.46	Удостоверение за завършен „груб строеж” и Удостоверение за нанасяне в Агенцията по кадастъра
27*		2 212.50	Удостоверение за завършен „груб строеж” и Удостоверение за нанасяне в Агенцията по кадастъра
Общо Зона 4		7 967.96	
Общо Марина Кейп		66 402.70	

* включва и площите в сутерен

Общата площ на търговските и обществено-обслужващи обекти в комплекса е близо 12 000 кв.м.

За нуждите на комплекса е изградена и въведена в експлоатация нова довеждаща водопроводна, канализационна и електропреносна мрежа, извършена е рехабилитация на съществуващите пътища и улици в района, изградена е и изцяло нова пътна връзка. Изпълнени да необходимите системи за осигуряване на телефони и интернет, включително мрежа за безжичен интернет, както и системи за пожароизвестяване и видеонаблюдение.

Предимства на комплекс Марина Кейп

Някои от важните фактори за решението на потенциалните купувачи да придобият апартаменти в „Марина Кейп” са:

- ✓ Районът - Повечето чуждестранни купувачи показват явно предпочитание за обособени комплекси с обща организация и охрана. Предпочитат се комплекси, които предлагат услуги и развлечения на място.
- ✓ Начин на плащане – Възможността голяма част от цената да бъде заплатена на по-късен период е предпочитана. Дружеството предлага гъвкави и индивидуални схеми на заплащане на покупната цена.
- ✓ Репутацията на инвеститора. Публичният статут на Дружеството и произтичащата прозрачност са фактор за по-високо доверие в очите на потенциалните купувачи.
- ✓ Ниво и качество на довършителните работи. Все повече купувачи обръщат внимание и изискват подробно описание в предварителните договори на

използваните материали (особено за довършителните работи).

- ✓ През последната година, важно преимущество на Марина Кейп е фактът, че той практически е завършен – купувачите могат да ползват закупувания имот веднага. Освен това голяма част от услугите и търговските обекти в комплекса работят целогодишно.

Собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в комплекса:

Към този момент от 761 апартамента, са продадени 508, като останалите 253, са собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ. Апартаментите собственост на Дружеството са с общо РЗП 19 906,27 кв. м. В допълнение за 44 от апартаментите (с общо РЗП 2 785,82 кв. м.), собственост на дружеството са сключени предварителни договори за продажба и 76 резервационни договори (с общо РЗП 6 443,38 кв. м.). 214 от апартаментите, които са собственост на Дружеството, служат като обезпечение по получените от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ инвестиционни кредити (Относно кредитите вж. т. 10.1 по-долу).

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е собственик на всички търговски, развлекателни, административни и обслужващи обекти на територията на комплекса с общо РЗП 11 948,00 кв.м. 37 от тези обекти служат като обезпечение по получените от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ инвестиционни кредити. (Относно кредитите вж. т. 10.1 по-долу). Към 31.12.2009 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има сключен предварителен договор за продажба на търговски обекти „Пицария“ и „Бирария Антика“ (с площ 497.62 кв.м.) от ваканционен комплекс „Марина Кейп“ на дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е собственик на поземления имот в гр. Ахелой с площ от 40 000 кв.м. По договор за инвестиционен кредит като обезпечение е ипотекана 1/65 идеални части от този поземлен имот.

Към 31.12.2009 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е отдало за управление на дъщерното си дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД всички завършени търговски обекти в комплекса с площ 4 939.51 кв.м. и балансова стойност 9 966 хил.лв. В допълнение „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД управлява и жилищни имоти – собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ с площ 8 606.05 кв.м. и балансова стойност 16 209 хил.лв. Така общата стойност на имотите, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е отдало за управление към 31.12.2009 г. е 26 175 хил.лв, което представлява 39.19% от общо секюритизираните имоти на дружеството.

Към 31.12.2009 г. стойността на вземанията на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, произтичащи от договорите за управление, сключени с дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е в размер на 170.3 хил.лв.

Допълнителна информация относно комплекс Марина Кейп е публикувана на интернет адреса на комплекса www.marinacare.com. Информация относно дейността на дружеството се съдържа и в тримесечните и годишните отчети, публикувани на страницата на КФН – www.fsc.bg.

Проект „Гранд Боровец“



Проектът предвижда изграждането на жилищни имоти основно за ваканционно ползване в обособен комплекс от сгради. Комплексът носи търговското име „Гранд Боровец“. Той се намира в района в к.к. Боровец. Боровец е разположен на 62 км. югоизточно от София. Боровец е един от най-старите и известни зимни курорти в България. Днес Боровец е най-големият български ски център по дължина и капацитет на ски пистите и съоръженията. Климатът в курорта е умерен, зимата е мека и с много снеговалежи. Средната температура през януари, който е най-студеният месец, е около 4,8° С. Ски-сезонът обикновено продължава от средата на декември до април. Курортът предлага отлични условия за зимни спортове: алпийски ски, сноуборд, ски бягане, като поддържа маркирани писти с обща дължина от 58 км., като най –дългата от тях е 12 км. Курортът разполага с 12 лифтови съоръжения с обща дължина от над 14 км. Лифтовете осигуряват достъп до околните върхове – връх Мусала, връх Малка Мусала, връх Иречек, връх Дено, връх Алеко.

Комплексът Гранд Боровец

Проектът представлява „Г“-образна сграда, ситуирана в югоизточната част на парцела, с излаз на две улици. Първите две нива на сградата са полувкопани, поради голямата денивелация на терена. Изцяло над терена са трите жилищни етажа и мезонетният подпокривен етаж. Хотелски комплекс „Боровец Гранд“ е разположен в стария център на курорта Боровец. В миналото на същото място е функционирало лятно кино. Имотът е бил част от горския фонд, в северозападната му част има гъста гора, а на югозапад граничи с малка река.

Търговско-административната зона и обслужващите обекти за комплекса са разположени в партера и сутерена. Те включват приемно фоайе с рецепция и администрация, лоби бар, ресторант за 110 места с банкетна зала и покрита тераса, два магазина, ски гардероб, фитнес и СПА център, покрит басейн, детски център, боулинг, фризьорски салон, фоайе с регистратура, както и технически и служебни помещения и санитарни възли, включително и за хора с увреждания. Общата площ на търговските обекти е 3 140 кв.м. Комплексът разполага и с покрит паркинг на две нива за 34 паркоместа, както и открит с 16 паркоместа.

Жилищната част на комплекса се състои от 75 апартамента с обща разгъната застроена площ от 5 175 кв.м. Те представляват 41 студия, 14 апартамента, основно едноспални, и голямо разнообразие от мезонети.

В прилежащото околно пространство ще бъде реализиран проект за озеленяване, с алеи и парково осветление и ще бъде запазена иглолистната гора.

Текущо състояние на проекта:

С оглед на това, че имотът е бивша територия от горския фонд, са проведени и приключили всички процедури по промяна на предназначението му (изключване на

имота от горския фонд и нанасянето му в кадастъра като урбанизирана територия) и одобряването на ПУП – план за регулация и застрояване. Издадени са всички видове съгласувателни становища, разрешения и заповеди от Министерство на регионалното развитие и благоустройство, община Самоков, Регионално управление на горите, Национално управление на горите, Държавно лесничейство, Регионалната инспекция за опазване и контрол на общественото здраве и съответните експлоатационни дружества, както и са сключени предварителни договори за присъединяване с последните. Издадени са разрешения за строеж за сградата и всички обекти на инфраструктурата – водоснабдяване, канализация и външно електрозахранване, като спрямо ограничения капацитет на експлоатационните дружества на територията на к.к. Боровец, комплексът е осигурен с максимално възможните мощности и дебити. Към момента за сградата е издадено и Удостоверение за завършен „груб строеж” от Община Самоков – т.е. изградена е стоманобетоновата конструкция на сградата, зидариите, покрива, изолациите в основите и покрива и монтажа на външната дограма. Предстои изпълнението на инсталациите и останалите довършителни работи в това число оборудване и обзавеждане.

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

Собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ в комплекса:

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

Теренът и правото на строеж служат за обезпечаване на един от инвестиционните кредити, получени от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ.

Няма отдадени за ползване недвижими имоти в комплекса.

8.2 Застрахователни дружества, при които Емитентът е застраховал недвижимите си имоти

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ към момента има сключени 10 застрахователни договора, които осигуряват застрахователно покритие за притежаваните от дружеството обекти. Застрахователните договори са сключени съгласно Общите условия по съответните застраховки, предлагани от застрахователните дружества. Седем от тези договори са сключени с „Интерамерикан България” ЗЕАД за комплекс Марина Кейп. В зависимост от застрахования обект – сграда или отделен апартамент, са покрити рисковете: пожар, теч от тръби, природни бедствия, земетресение, кражба и грабеж, обща гражданска отговорност, умишлени действия на трети лица. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има сключени договори и със „ЗПАД Алианс България” и „ДЗИ Общо Застраховане” АД и ЗАД „Армеец”. Застраховките в „ЗПАД Алианс България” и ЗАД „Армеец” и част от застрахованите обекти по полиците в „Интерамерикан България” ЕАД са в полза на „Пиреос Банк България” АД и покрива рисковете пожар, природни бедствия, земетресение и теч от тръби за обекти от комплекс Марина Кейп, предоставени като

обезпечение по кредити, отпуснати от банката. Полицата с „ДЗИ Общо застраховане” АД покрива „Всички рискове при изпълнение на строителни работи” и е относно Гранд Боровец. Ползващо лице по тази застраховка е „Банка ДСК” АД, като кредитор по отпуснатия инвестиционен кредит за развитие на комплекса. Общо платените от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ застрахователни премии по действащите към момента договори е 91 122 лева.

8.3 Описание на всякакви екологични проблеми, които могат да засегнат използването на дълготрайните материални активи от Дружеството

Към настоящия момент няма данни за съществуващи екологични проблеми, свързани с недвижимите имоти, собственост на Емитента.

9 ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

9.1 Финансово състояние

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2006 г., 31.12.2007 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г.

Таблица 5. Приходи и разходи за дейността на неконсолидирана база за периода 2006-2009 г.

Приходи /в хил. лева/	2006	2007	2008	2009
Нетни приходи от продажба на стоки, услуги и др.	5	25118	31161	8686
Приходи от финансираня	–	–	–	–
Финансови приходи	12	1240	453	9022
Извънредни приходи	–	–	40	–
Общо приходи от дейността	17	26358	31654	17 708

Разходи /в хил. лева/	2006	2007	2008	2009
Общо оперативни разходи	-421	17216	23688	5969
Разходи за материали	1307	6375	4029	396
Разходи за външни услуги	14712	37390	25863	5470
Разходи за амортизации	8	14	10	8
Разходи за възнаграждения	115	87	151	164
Разходи за осигуровки	10	12	21	22
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	–	–	–	3861
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	-16634	-27006	-6725	-4193
Други	61	344	339	241
Финансови разходи	544	1905	1980	2628
Разходи за лихви	451	1598	1901	2388
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	–	–	–	–
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	19	29	30	7
Други	74	278	49	233
Общо разходи за дейността	123	19121	25668	8597
Печалба/Загуба преди данъци	-106	7237	5986	9111
Разходи за данъци	–	–	–	–
Печалба след облагане с данъци	-106	7237	5986	9111
в т.ч. за малцинствено участие	–	–	–	–
Нетна печалба/загуба за периода	-106	7237	5986	9111

През 2007 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ за първа година отчита приходи от продажба на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване, които изгражда във ваканционен комплекс „Марина Кейп” от края на 2005 г. Общата площ на продадените апартаменти в комплекса през 2007 г. е 14 664.02 кв.м., а на продадените през 2008 г. – 16 529.69 кв.м. За периода 01.01.2009 г. – 31.12.2009 г. Дружеството е реализирало продажби на още 4 342.62 кв.м. от ваканционния комплекс „Марина Кейп”,

в т.ч. 3 845 кв.м. жилищни площи и 497.62 кв.м. търговски обекти съгласно предварителен договор за покупко-продажба с дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД.

Основната част от разходите на дружеството представлява себестойността на продаваните имоти. Тя включва всички присъщи разходи за строителство на съответните обекти (включително инфраструктура и вертикална планировка вътре в комплекса „Марина Кейп”), лихвените разходи и разходите за консултантски услуги. През 2007 г. себестойността на продадените имоти от ваканционния комплекс е 13 325 хил.лв., през 2008 г. – 17 363 хил.лв. За 2009 г. себестойността на продадената продукция е в размер на 5 324 хил.лв.

Друга съществена част от разходите на дружеството се формира от разходите за брокерски комисионни и реклама. Те се изчисляват пропорционално на реализираните квадратури. За 2007 г. тези разходи възлизат на 2 392 хил.лв., за 2008 г. - 7 332 хил.лв. През 2009 г. стойността им е 2 311 хил.лв.

През 2009 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ за първа година отчита приходи на неконсолидирана основа от експлоатацията на търговските имоти в комплекса. Тя се осъществява от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, като съгласно сключения договор между компанията-майка и дъщерното дружество, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ получава 70% от печалбата на „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, формирана от търговските обекти, които дружеството пряко експлоатира. Приходите, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ реализира съгласно сключения договор с „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД се отразяват в отчета за доходите на компанията-майка в годината, следваща годината на реализиране на печалба от страна на дъщерното дружество.

Информацията, представена в таблицата по-долу е от одитираните годишни консолидирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2007 г. и 31.12.2008 г. и от неодитирания консолидиран междинен финансов отчет към 31.12.2009 г.

Таблица 6. Приходи и разходи за дейността на консолидирана база за периода 2007-2009 г.

Приходи /в хил.лева/	2007	2008	2009
Нетни приходи от продажба на стоки, услуги и др.	25174	32037	9910
Приходи от финансираня	–	–	–
Финансови приходи	1240	453	2
Извънредни приходи	–	40	–
Общо приходи от дейността	26414	32530	9912

Разходи /в хил.лева/	2007	2008	2009
Общо оперативни разходи	17594	24088	7506
Разходи за материали	6453	4417	856
Разходи за външни услуги	37250	24656	5504
Разходи за амортизации	39	123	203
Разходи за възнаграждения	369	831	780
Разходи за осигуровки	47	153	130
Балансова стойност на продадени активи (без продукция)	77	156	3301

Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство	-27006	-6725	-3645
Други	365	477	377
Финансови разходи	1917	2001	2656
Разходи за лихви	1609	1916	2402
Отрицателни разлики от операции с финансови активи и инструменти	—	—	—
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	29	31	8
Други	279	54	246
Общо разходи за дейността	19511	26089	10162
Печалба/Загуба преди данъци	6903	6441	-250
Разходи за данъци	—	16	—
Печалба след облагане с данъци	6903	6425	-250
в т.ч. за малцинствено участие	—	—	—
Нетна печалба/загуба за периода	6903	6425	-250

На консолидирана основа приходите на дружеството включват и приходите, реализирани от дъщерните и обслужващи дружества „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД и „Марина Кейп Турс” ЕООД. „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД предоставя услуги по поддръжката и управлението на имотите в построения от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ ваканционен комплекс „Марина Кейп”. Клиенти на дружеството са както компанията-майка, така и другите собственици на жилищни имоти в комплекса. „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД експлоатира и всички търговски обекти във ваканционния комплекс от името на компанията-майка. За някои от тях дружеството сключва договори за съвместна дейност с външни специализирани фирми, като получава 70% от печалбата за съответния период. По-голямата част от обектите обаче се експлоатират директно от „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, като за целта дружеството наема персонал, създава организация, закупува стопански инвентар и т.н. Както вече отбелязахме по-горе, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ получава 70% от печалбата на „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, формирана от търговските обекти, които дружеството пряко експлоатира. „Марина Кейп Турс” ЕООД има лиценз за тур-оператор и се грижи за продажбата на нощувки и други туристически услуги в комплекса. „Марина Кейп Турс” ЕООД е дъщерно дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ до 04.11.2009 г., когато компанията майка продава всички дялове от дружеството на другото си дъщерно дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД.

9.2 Резултати от дейността

Информация, отнасяща се до значителни фактори, включително необичайни или редки събития или нови развития, които засягат съществено приходите от дейността на Емитента.

Основните фактори, които засягат дейността на Емитента, са описани в т.4 „Рискови фактори” от настоящия документ. Няма други необичайни или редки събития или нови развития, които да засягат съществено приходите от дейността на Емитента.

Значителни промени в нетните продажби или приходи и причини за подобни промени

Глобалната финансова криза неминуемо оказва влияние върху нетните продажби и приходи на компанията. Ефектите от нея започнаха да се усещат най-силно през

последното тримесечие на 2008 г., задълбочиха се през 2009 г. и продължават да дават отражение и през настоящата 2010 г. Въпреки това в краткосрочен хоризонт с наблюдаването на положителни индикации за излизане от икономическата криза от страна на големите световни икономики, очакваме възстановяване интереса на купувачите към ваканционния комплекс „Марина Кейп”, тъй като той има ключово предимство спрямо множество други обекти по Черноморието, а именно – че е изцяло завършен и се експлоатира целогодишно.

На консолидирана основа, спадът в приходите от продажби на имоти през 2009 г. частично се компенсира с приходите от туристическа дейност, осъществявана от дъщерните и обслужващи дружества „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД и „Марина Кейп Турс” ЕООД”. Очакванията са, че през летен сезон 2010 г. тези приходи ще нараснат прогресивно.

Финансовият резултат, както и подробна информация за приходите на емитента и причините за възникването им са разгледани в т.9.1 „Финансово състояние” от настоящия документ.

Информация, отнасяща се до правителствената, икономическата, фискалната, парична политика и политически курс или фактори, които значително са засегнати или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено дейността на Емитента.

До този момент няма държавна политика или фактор, който да е повлиял значително пряко или косвено дейността на Емитента. Членството на България в Европейския съюз, макроикономическата и политическа стабилност на страната след 1999 година ни дават основание да смятаме, че макроикономическите фактори няма да предизвикат значителни отклонения в дейността и резултатите на Емитента.

Основен фактор, който оказва влияние върху дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е глобалната финансова криза. По-подробно тези и други фактори, свързани с дейността на Емитента, са разгледани в т. 4 „Рискови фактори” от настоящия регистрационен документ.

10 КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ

10.1 Информация за капиталовите ресурси на Емитента (както краткосрочни, така и дългосрочни)

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни неконсолидирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2006 г., 31.12.2007 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г.

Таблица 7. Съкратен годишен баланс на неконсолидирана база за периода 2006-2009 година

Показатели (в хил.лв.)	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Активи				
Нетекущи активи				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	8747	6405	5704	6732
Инвестиционни имоти	—	—	20667	26175
Нематериални активи	2	3	3	2
Търговска репутация	—	—	—	—
Финансови активи	5	15	15	5
Търговски и други вземания	—	—	—	—
	8754	6423	26389	32914
Текущи активи				
Продукция	—	1045	—	—
Незавършено производство	16986	42946	30052	33883
Вземания от свързани предприятия	—	—	5967	990
Вземания от клиенти и доставчици	1990	2662	1512	717
Данъци за възстановяване	601	2252	652	—
Други	70	217	345	345
Парични средства	2740	11447	1338	318
	22387	60569	39866	36253
Общо активи	31141	66992	66255	69167
	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Собствен капитал				
Основен капитал	4824	4824	4824	4824
Премиен резерв при емитиране на ценни книжа	5570	5464	5464	5464
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	3828	486	—	1035
Целеви резерви	—	—	1	1
Натрупана печалба	—	—	—	409
Текуща печалба/загуба	-106	7237	5986	9111
	14116	18011	16275	20844
Нетекущи пасиви				
Задължения по получени заеми от банки	—	4839	19081	16756

Задължения по получени търговски заеми	–	–	–	–
Задължения по облигационни заеми	–	9779	9779	–
	0	14618	28860	16756
Текущи пасиви				
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	9584	14698	2000	17201
Задължения към свързани предприятия	–	–	5093	67
Задължения към доставчици и клиенти	7424	17309	8740	8699
Провизии	–	–	5242	–
Други	17	2356	45	5600
	17025	34363	21120	31567
Общо пасиви	17025	48981	49980	48323

За финансиране на своята дейност дружеството е използвало както собствени средства под формата на акционерен капитал, така и постъпления от продажбата на изгражданите имоти и привлечен капитал под формата на банкови кредити, гаранции и облигационен заем.

Дружеството е учредено през 2005 г. с основен капитал 2 500 000 лева с емисионна цена на една акция – 1 лв. През периода декември 2005–януари 2006 г. успешно беше извършено първоначалното задължително увеличение на капитала на дружеството със 750 000 нови акции с емисионна цена 2.00 лв. В допълнение правата във връзка с увеличението на капитала бяха пласирани при средна цена 0.14 лв. за право, което формира допълнителен премиен резерв за дружеството в размер на 105 хил.лв. През периода август – септември 2006 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ извърши второ увеличение на акционерния капитал с 1 573 627 нови акции с емисионна цена 4.00 лв. Така общо набраните от Дружеството средства от учредяването до момента е в размер на 10 399 508 лв. (включително акционерен капитал в размер на 4 823 627 лв.).

През 2006 г. Дружеството е усвоило банков кредит, предоставен от СИБанк АД в размер на 4 900 000 евро. От тях 4 000 000 евро бяха използвани за изграждането на първите две зони от ваканционен комплекс „Марина Кейп”, а останалите 900 000 евро за покупка на парцел в к.к. Боровец, върху който се изгражда вторият проект на дружеството – „Гранд Боровец”. Кредитът е погасен и всички договорни и законни ипотeki, учредени върху недвижими имоти - собственост на дружеството са заличени.

През 2007 г. Банка Пиреос България АД отпусна два кредита на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ в размер на общо 9 500 000 евро. Дружеството получи инвестиционен заем и от ТБ Инвестбанк АД в размер на 3 000 000 лв. Средствата и от трите кредита бяха използвани за довършването на Зона 1 и Зона 2 във ваканционния комплекс „Марина Кейп”, за изграждането на Зона 3, както и за общата инфраструктура във ваканционното селище. Кредитите в ТБ Инвестбанк АД и единият от кредитите в Банка Пиреос България АД, в размер на 5 000 000 евро са погасени и всички ипотeki, учредени в полза на банките са заличени.

През август 2007 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ пласира и облигационна емисия в размер на 5 000 000 евро с годишен лихвен процент 9% и 3 годишен матуритет. Средствата от емисията бяха използвани първоначално за сключване на предварителен договор за закупуването на урегулиран поземлен имот в гр. София. Продавачът по тази сделка предпочете да не я приключи с Дружеството, а да плати неустойки и да възстанови предоставения аванс. Впоследствие поради липса на атрактивни проекти за реализация в гр. София по това време, средствата от емисията облигации бяха използвани за довършителни работи и пускане в експлоатация на комплекса „Марина Кейп”, както и за започване на строителните дейности по втория проект на Дружеството в курортен комплекс Боровец.

През 2008 г. Дружеството получи следните банкови кредити: инвестиционен кредит от Банка Пиреос България АД в размер на 3 000 000 евро, чрез който се финансира изграждането на Зона 4 от ваканционния комплекс „Марина Кейп”; инвестиционен кредит от Банка ДСК ЕАД в размер на 4 500 000 евро за финансиране изграждането на апартаментен хотел в к.к. Боровец (проекта „Гранд Боровец”) и оборотен кредит от Банка ДСК ЕАД в размер на 500 000 евро за финансиране на дължим ДДС при изграждането на инвестиционния проект в к.к. Боровец. Към настоящия момент Дружеството е усвоило общо 4 000 000 евро по кредитите от Банка ДСК и засега не се предвижда усвояване на остатъка.

В края на 2008 г. (декември 2008 г.) Дружеството получи кредит от Корпоративна Търговска Банка АД в размер на 4 000 000 лева за дофинансиране на изплащането на гласувания дивидент за 2007 г. Към този момент кредитът е погасен и всички обезпечения в полза на банката са заличени.

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

През октомври 2009 г. Дружеството усвои оборотен кредит от Централна Кооперативна Банка АД в размер на 500 000 евро. Заемът се ползва за общо финансиране на дейността на дружеството.

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

Таблица 8. Информация за ползваните кредити на неконсолидирана основа от учредяването му до 10.03.2010 г.

Банка	Година на отпускане	Усвоен размер	Погасен размер	Остатък към 10.03.2010 г.	Падеж
СиБанк АД	2006	EUR 4 900 000	EUR 4 900 000	-	20.02.2008
Банка Пиреос България АД	2007	EUR 5 000 000	EUR 5 000 000	-	30.07.2008
Банка Пиреос България АД	2007	EUR 4 500 000	EUR 1 937 318	EUR 2 562 682	28.02.2013

ТБ Инвестбанк АД	2007	BGN 3 000 000	BGN 3 000 000	-	26.07.2008
Банка Пиреос България АД	2008	EUR 3 000 000	EUR 400 650	EUR 2 599 350	28.02.2013
Банка ДСК ЕАД	2008	EUR 3 500 000	-	EUR 3 500 000	18.12.2011
Банка ДСК ЕАД	2008	EUR 500 000	-	EUR 500 000	18.06.2010
Корпоративна Търговска Банка АД	2008	BGN 4 000 000	BGN 4 000 000	-	19.06.2009
Централна кооперативна банка АД	2009	EUR 500 000	-	EUR 500 000	02.11.2010
Банка Пиреос България АД	2009	EUR 3 300 000	-	EUR 3 300 000	30.10.2015

Кредитите са обезпечени с активи на дружеството както следва:

Към „Банка Пиреос България” АД

- ✓ Договор за инвестиционен кредит №1236/2007 г., сключен на 19.10.2007 г. за отпускане на банков кредит в размер на 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) евро, за изграждане на комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие, област Бургас.
 - Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 08.11.2007г., №112, том XII, рег. №3901, дело № 2217/2007г. на нотариус Христо Ройдев, обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007г., сключен на 19.10.2007г., включваща 78 (седемдесет и осем) апартамента с обща застроена площ – 7 099 (седем хиляди деветдесет и девет) квадратни метра;
 - Договор за особен залог на вземания № 1236 – 1/2007, сключен на 23.10.2007г. за обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007г., сключен на 19.10.2007г. – Вписан особен залог върху всички вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие;
 - Договор за особен залог на вземания № 1236 – 2/2007, сключен на 23.10.2007г. за обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007г., сключен на 19.10.2007г. - Вписан особен залог върху всички вземания на парични средства от специалната сметка IBAN BG 92 PIRB 8050 2699 8806 12 на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” в банка „Пиреос”, посочена в договорите за продажба на жилищни обекти в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие;
 - Договор за особен залог на вземания № 1236 – 4/2009, сключен на 18.10.2009 г. за обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007г., сключен на 19.10.2007г. - Вписан особен залог върху договори за продажба на 31 (тридесет и един) в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие;
 - Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 04.12.2009г., № 80, том VII, рег. № 4288, дело № 1226/2009г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007 г., сключен на 19.10.2007 г. и Анекс А1-1236 от 16.01.2009 г. и Анекс А2-1236 от 19.10.2009 г., включващ 51 (петдесет и един) апартамента с обща застроена площ – 4 005,94 (четири хиляди и пет цяло и деветдесет и четири) квадратни метра;

- ✓ Договор за инвестиционен кредит №736/2008 г., сключен на 07.07.2008 г. за отпускане на банков кредит в размер на 3 000 000 (три милиона) евро, за извършване на строително – монтажни и довършителни работи в комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп“, гр. Ахелой, община Поморие, област Бургас.
 - Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 09.07.2008г., №35, том VIII, рег. №2387, дело № 1404/2008г. на нотариус Христо Ройдев, обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008 г., сключен на 07.07.2008 г., включваща 101 (сто и един) апартамента с обща застроена площ – 5 829,58 (пет хиляди осемстотин двадесет и девет цяло и петдесет и осем стотни) квадратни метра;
 - Договор за особен залог на вземания № 736 – 1/2008, сключен на 07.07.2008 г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008г., сключен на 07.07.2008 г. - Вписан особен залог върху всички вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, община Поморие, предмет на обезпечение по инвестиционен кредит №736/2008г.;
 - Договор за особен залог на вземания № 736 – 2/2008, сключен на 07.07.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008г., сключен на 07.07.2008 г.- Вписан особен залог върху вземания на парични средства от специалната сметка IBAN BG 92 PIRB 8050 2699 8806 12 на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” в банка „Пиреос“, посочена в договорите за продажба на жилищни обекти в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, община Поморие;
 - Договор за особен залог на вземания № 736 – 3/2008, сключен на 10.07.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008г., сключен на 07.07.2008 г. - Вписан особен залог върху обзавеждане и съоръжения на апартаментите от Зона 4 в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, община Поморие;
 - Договор за особен залог на вземания № 736 – 5/2009, сключен на 18.10.2009 г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008г., сключен на 07.07.2008 г. - Вписан особен залог върху договори за продажба на 31 (тридесет и един) в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, община Поморие;
 - Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 04.12.2009г., № 80, том VII, рег. № 4288, дело № 1226/2009г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2007 г., сключен на 07.07.2008 г. и Анекс А1-736 от 16.01.2009 г. и Анекс А2-736 от 19.10.2009 г., включващ 51 (петдесет и един) апартамента с обща застроена площ – 4 005,94 (четири хиляди и пет цяло и деветдесет и четири) квадратни метра
- ✓ Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 г., сключен на 14.12.2009 г. за отпускане на банков кредит в размер на 3 300 000 (три милиона и триста хиляди) евро, за плащане на дивиденди и финансиране на довършителни работи и инфраструктура на проект „Марина Кейп“, гр. Ахелой, община Поморие, област Бургас.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 21.12.2009г., № 162, том VII, рег. № 4500, дело № 1306/2009г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 327/2009 г., сключен на 14.12.2009 г., включваща 25 (двадесет и пет) търговски обекта и 52 (петдесет и два) апартамента с обща застроена площ – 12 803,41 (дванадесет хиляди осемстотин и три цяло и четиридесет и една стотни) квадратни метра;
- Договор за особен залог на вземания № 327 – 1/2009, сключен на 14.12.2009 г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 327/2009г., сключен на 14.12.2009 г. - Вписан особен залог върху всички вземания от настоящи, бъдещи и условни вземания, произтичащи от предварителни и окончателни договори за продажба и/или наем на ипотекираните в полза на банката обекти в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие, предмет на обезпечение по инвестиционен кредит № 327/2009г.;
- Договор за особен залог на вземания № 327 – 4/2009, сключен на 14.12.2009 г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 327/2009г., сключен на 14.12.2009 г.- Вписан особен залог върху вземания на парични средства от специалната сметка IBAN: BG 92 PIRB 8050 2699 8806 12 на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” в банка „Пиреос”, посочена в договорите за продажба на жилищни обекти в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие;

Към „Банка ДСК” АД

- ✓ Договор за кредит № 716/2008 г., сключен на 18.09.2008 г. за отпускане на банков кредит в размер на 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) евро, за финансиране/ рефинансиране на инвестиционен проект за изграждане на апартаментен хотел в к.к. ”Боровец”
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 26.09.2008г., №81, том VA, рег. №7186, дело № 846/2008г. на нотариус Борислав Механджийски, обезпечение на задълженията по банков кредит № 716/2008г., сключен на 18.09.2008г., включваща поземлен имот с идентификатор 65231.918.189 с площ 6 477 (шест хиляди четиристотин седемдесет и седем) квадратни метра и право на строеж върху 77 (седемдесет и седем) самостоятелни обекта с обща застроена площ – 6637 (шест хиляди шестстотин тридесет и седем) квадратни метра;
- Договор за учредяване на особен залог върху съвкупност от вземания към договор за кредит № 716, сключен на 19.09.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 716/2008г., сключен на 18.09.2008г. - Вписан особен залог върху всички вземания от настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от договори за продажба на търговски и жилищни обекти, ипотекираните в полза на банката, находящи се в хотелски апартаментен комплекс „Гранд Боровец”, гр. Самоков, община Самоков, област София, предмет на обезпечение по кредит № 716/2008г.;
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 28.10.2009г., № 154, том VI, рег. № 3867, дело № 1102/2009г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 716/2008г., сключен на 18.09.2008г., Анекс № 1 от 29.01.2009 г. и Анекс № 2 от 17.09.2009 г. включваща 9 (девет) търговски обекта с обща застроена площ – 906

(деветстотин и шест) квадратни метра, разположени в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;

- ✓ Договор за кредит №717/2008г., сключен на 18.09.2008г. за отпускане на банков кредит в размер на 500 000 (петстотин хиляди) евро, за финансиране на дължим ДДС през периода на изграждане на апартаментен хотел в к.к. „Боровец“
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 26.09.2008 г., №82, том VA, рег. №7189, дело № 847/2008 г. на нотариус Борислав Механджийски, обезпечение на задълженията по банков кредит № 716/2008 г., сключен на 18.09.2008 г., включваща поземлен имот с идентификатор 65231.918.189 с площ 6 477 (шест хиляди четиристотин седемдесет и седем) квадратни метра и право на строеж върху 77 (седемдесет и седем) самостоятелни обекта с обща застроена площ – 6 637 (шест хиляди шестстотин тридесет и седем) квадратни метра;
- Договор за учредяване на особен залог върху съвкупност от вземания към договор за кредит № 717, сключен на 19.09.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 717/2008г., сключен на 18.09.2008г.- Вписан особен залог върху всички вземания от настоящи и бъдещи вземания, произтичащи от договори за продажба на търговски и жилищни обекти, ипотекираните в полза на банката, находящи се в хотелски апартаментен комплекс „Гранд Боровец“, гр. Самоков, община Самоков, област София, предмет на обезпечение по кредит № 717/2008г.

Към „Централна кооперативна банка“ АД:

- ✓ Договор за банков кредит № 42317КР-АА-1505, сключен на 02.10.2009 г. в размер на 500 000 EUR (петстотин хиляди евро), за общо финансиране на дейността на дружеството:
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 02.10.2009 г., № 58, том VI, рег. № 3564, дело № 1013/2009 г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по Договор за банков кредит № 42317КР-АА-1505, сключен на 02.10.2009 г., включваща 2 (два) броя търговски обекти, находящи се в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, община Поморие, с обща застроена площ в размер на 862,56 (осемстотин шестдесет и две цяло и петдесет и шест) квадратни метра, заедно с 1/65 (една шестдесет и пета) идеални части, равняващи се на 615,42 (шестстотин и петнадесет цяло и четиридесет и два) квадратни метра от правото на собственост върху поземлен имот с идентификатор 00833.5.409.

Информацията, представена в Таблица 9, е от одитираните годишни консолидирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2007 г. и 31.12.2008 г. и от неодитирания консолидиран междинен финансов отчет към 31.12.2009 г.

Таблица 9. Съкратен годишен баланс на консолидирана база за периода 2007-2009 година

Показатели (в хил.лв.)	2007 г.	2008 г.	2009 г.
------------------------	---------	---------	---------

Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	6692	6265	7842
Инвестиционни имоти	—	20667	17155
Нематериални активи	37	42	30
Търговска репутация	—	—	—
Финансови активи	—	—	—
Търговски и други вземания	—	—	—
	6729	26974	25027
Текущи активи			
Материали	263	404	421
Продукция	1045	—	—
Стоки	125	163	161
Незавършено производство	42946	30052	33822
Вземания от свързани предприятия	—	—	—
Вземания от клиенти и доставчици	2136	1189	841
Данъци за възстановяване	2363	1516	—
Други	219	358	387
Парични средства	11520	1439	368
	60617	35121	36000
Общо активи	67346	62095	61027
	2007 г.	2008 г.	2009 г.
Собствен капитал			
Основен капитал	4824	4824	4824
Премиен резерв при емитиране на ценни книжа	5464	5464	5464
Резерв от последващи оценки на активите и пасивите	486	—	1035
Целеви резерви	—	1	1
Натрупана печалба/загуба	-5	-339	509
Текуща печалба/загуба	6903	6425	-250
	17672	16375	11583
Нетекущи пасиви			
Задължения по получени заеми от банки	4839	19081	16856
Задължения по получени търговски заеми	—	—	—
Задължения по облигационни заеми	9779	9779	—
Други	—	604	693
	14618	29464	17549
Текущи пасиви			
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	14698	2000	17201
Задължения към свързани предприятия	—	—	—
Задължения към доставчици и клиенти	17464	8863	8896
Провизии	—	5276	—
Други	2894	117	5798

	35056	16256	31895
Общо пасиви	49674	45720	49444

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

10.2 Обяснение на източниците и размера и текстово описание на паричните потоци на Емитента

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните неконсолидирани годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2006 г., 31.12.2007 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г.

Таблица 10. Отчет за паричните потоци на неконсолидирана база за периода 2006-2009 година

Парични потоци (в хил. лв.)	2006	2007	2008*	2009
Парични потоци от оперативна дейност				
Постъпления от клиенти	9318	34193	37418	5757
Плащания на доставчици	-21984	-42687	-39895	-3831
Плащания, свързани с възнаграждения	-114	-106	-192	-186
Платени/възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	1401	—	198	1028
Получени лихви	—	—	—	2
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	—	-1303	-1844	—
Курсови разлики	—	-28	-22	-7
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	-302	196	-70	1308
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-11681	-9735	-4407	4071
Парични потоци от инвестиционна дейност				
Покупка на дълготрайни активи	-2526	-1281	-6	—
Курсови разлики	-16	—	—	—
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	-5	-10	—	10
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-2547	-1291	-6	10
Парични потоци от финансова дейност				
Постъпления от емитиране на ценни книжа	7790	—	—	—
Постъпления от заеми	9581	31360	17687	6259
Платени заеми	—	-11627	-16147	-3162
Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	-424	—	—	-2621
Изплатени дивиденди	—	—	-7236	-5577
Други постъпления/плащания от финансова дейност	-71	—	—	—

Нетен паричен поток от финансова дейност	16876	19733	-5696	-5101
Изменения на паричните средства през периода	2648	8707	-10109	-1020
Парични средства в началото на периода	92	2740	11447	1338
Парични средства в края на периода	2740	11447	1338	318

* Във формата на КФН на Отчет за паричните потоци за 2008 година, разпределеният дивидент е отнесен на ред 3-2404-1 в раздел В „Парични потоци от финансова дейност“, а в Отчета за паричните потоци по МСФО е отнесен в раздел „Оперативна дейност“. Разминаването произтича от допусната техническа грешка. Изплатеният дивидент за 2007 година представлява финансова дейност за дружеството.

Във формата на КФН на Отчет за паричните потоци за 2008 година, приходите и разходите за лихви за отразени като компенсирано салдо.

В одитирания отчет по МСФО, приходите и разходите за лихви са отразени както следва:

Приходът от лихви за 2008 година е: 104 хил. лева;

Разходът за лихви за 2008 година е: 1 948 хил. лева;

Или компенсираното салдо/резултатът от получени и платени лихви, отразен във формата на КФН е: 1 844 хил. лева.

За периода 2006-2008 г. паричните потоци от оперативна дейност са отрицателни величини, което е логична тенденция в началното развитие на акционерно дружество със специална инвестиционна цел. Въпреки че дружеството започна да реализира постъпления от продажба на имоти още преди завършването на ваканционния комплекс „Марина Кейп“, тези постъпления не бяха достатъчни за покриване на разходите по строителството. Същевременно в началото на 2008 г. дружеството стартира строителните дейности и по втория си инвестиционен проект - „Гранд Боровец“, което въпреки значителните постъпления от продажба на апартаменти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ отново доведе до отрицателен паричен поток от оперативна дейност през 2008 г. 2009 г. е първата година, в която паричният поток от оперативна дейност е положителен поради значително намалените разходи за строителство поради факта, че комплексът „Марина Кейп“ е почти изцяло завършен, а строителните дейности по проекта „Гранд Боровец“ са временно отложени.

Отрицателният паричен поток от инвестиционна дейност през 2006 г. е свързан с покупката на парцела в к.к. Боровец с площ 6 600 кв.м., върху който се реализира проектът „Гранд Боровец“. През 2007 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ закупува поземлен имот от 10 000 кв.м. в съседство на притежавания към този момент имот от 30 000 кв.м. в с. Ахелой, върху който се изгражда ваканционният комплекс „Марина Кейп“, което позволи на дружеството да разшири първоначалния проект на ваканционното селище. Паричните потоци от инвестиционна дейност през 2008 г. и 2009 г. са незначителни. През 2009 г. постъпленията от инвестиции в размер на 10 хил.лв. са свързани с продажбата на дяловото участие на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в „Марина Кейп Турс“ ЕООД.

Паричните потоци от финансова дейност отразяват двете увеличения на акционерния капитал на дружеството през 2006 г., всички получени и погасени банкови и

облигационни заеми, които бяха описани в т.10.1 по-горе от настоящия документ, както и изплатените от Дружеството дивиденди.

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни консолидирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2007 г. и 31.12.2008 г. и от неодитирания консолидиран междинен финансов отчет към 31.12.2009 г.

Таблица 11. Отчет за паричните потоци на консолидирана база за периода 2007-2009 година

Парични потоци (в хил. лв.)	2007	2008	2009
Парични потоци от оперативна дейност			
Постъпления от клиенти	34475	37740	7351
Плащания на доставчици	-42967	-38852	-4757
Плащания, свързани с възнаграждения	-405	-1015	-837
Платени/възстановени данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	—	114	877
Платени корпоративни данъци върху печалбата	—	—	-31
Получени лихви	—	-6	-5
Платени банкови такси и лихви върху краткосрочни заеми за оборотни средства	-1314	-1849	-12
Курсови разлики	-28	-22	-8
Други постъпления /плащания от оперативна дейност	761	-96	1331
Нетен паричен поток от оперативна дейност	-9478	-3986	3909
Парични потоци от инвестиционна дейност			
Покупка на дълготрайни активи	-1491	-360	—
Курсови разлики	—	—	—
Други постъпления/плащания от инвестиционна дейност	—	—	-64
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-1491	-360	-64
Парични потоци от финансова дейност			
Постъпления от емитиране на ценни книжа	—	—	—
Постъпления от заеми	31371	17711	6444
Платени заеми	-11627	-16147	-3162
Платени задължения по лизингови договори	—	-63	-
Платени лихви, такси, комисиони по заеми с инвестиционно предназначение	—	—	-2621
Изплатени дивиденди	—	-7236	-5577
Други постъпления/плащания от финансова дейност	—	—	—
Нетен паричен поток от финансова дейност	19744	-5735	-4916
Изменения на паричните средства през периода	8775	-10081	-1071
Парични средства в началото на периода	2745	11520	1439
Парични средства в края на периода	11520	1439	368

10.3 Информация за нуждите от заеми и структура на финансирането на Емитента

Потребностите на Дружеството от парични средства до момента са покривани от акционерния капитал на компанията, от постъпления от оперативна дейност и от външно финансиране, за което информация е представена по т. 10.1 по-горе (банково финансиране и финансиране чрез емитиране на облигационна емисия). Завършването на настоящите проекти на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, реализирането на нови инвестиции, евентуален недостиг на ликвидни средства, както и необходимостта от оптимизация на капиталовата структура, могат да породят допълнителна необходимост от увеличение на капитала на компанията и/или ползване на заемни средства под формата на банкови кредити и/или облигационни емисии.

Изборът на финансиране ще бъде съобразен с пазарните условия и наличието на ресурси, като ще бъде избрана форма, която минимизира цената на привлечения ресурс, при отчитане на необходимостта от гъвкавост при усвояване на средствата за финансиране на инвестиционните проекти с оглед спецификата на нуждите от парични средства на различните етапи от реализирането на проектите (придобиване на недвижим имот и т.н.). Използването на външно финансиране ще даде възможност на Дружеството да разполага с повече средства за придобиване и развитие на недвижими имоти, което ще позволи съставянето на диверсифициран портфейл от активи и ще максимизира възвращаемостта на акционерите.

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните неконсолидирани годишни финансови отчети на дружеството към 31.12.2006 г., 31.12.2007 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г.

Таблица 12.

№	Показатели (в хил. лв.)	2006	2007	2008	2009
1	Финансов резултат	-106	7237	5986	9111
2	Приходи от продажби	5	25118	31161	8686
3	Собствен капитал	14116	18011	16275	20844
4	Пасиви	17025	48981	49980	48323
5	Обща сума на активи	31141	66992	66255	69167
6	Приходи	17	26358	31654	17708
7	Разходи	123	19121	25668	8597
8	Краткотрайни активи	22387	60569	39866	36253
9	Краткосрочни задължения	17025	34363	21120	31567
10	Краткосрочни вземания	2661	5131	8476	2 052
11	Краткосрочни фин. активи	–	–	–	–
12	Парични средства	2740	11447	1338	318
Рентабилност					
13	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	-21,200	0,288	0,192	1,049
14	Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/3)	-0,008	0,402	0,368	0,437
15	Коефициент на рентабилност на активите (1/5)	-0,003	0,108	0,090	0,132
Ефективност					
16	Коефициент на ефективност на разходите (6/7)	0,138	1,378	1,233	2,060

17	Коефициент на ефективност на приходите (7/6)	7,235	0,725	0,811	0,485
Ликвидност					
18	Коефициент на обща ликвидност (8/9)	1,315	1,763	1,888	1,148
19	Коефициент на бърза ликвидност ((10+11+12)/9)	0,317	0,482	0,465	0,075
20	Коефициент на незабавна ликвидност ((11+12)/9)	0,161	0,333	0,063	0,010
21	Коефициент на абсолютна ликвидност (12/9)	0,161	0,333	0,063	0,010
22	Коефициент на финансова автономност (3/4)	0,829	0,368	0,326	0,431
23	Коефициент на задлъжнялост (4/3)	1,206	2,720	3,071	2,318
24	Общо задължения/Общо собствен капитал	1,206	2,720	3,071	2,318

Показателите за рентабилност са количествени характеристики на ефективността на приходите от продажби, на собствения капитал и на реалните активи на предприятието. Коефициентите на рентабилност са положителни величини, когато финансовият резултат е печалба и показват темповете на възвръщаемост на капитала. Всички от показателите на Емитента на годишна база са положителни величини, с изключение на 2006 г., когато Дружеството все още не отчита приходи от продажба на изгражданите имоти във ваканционен комплекс „Марина Кейп” и поради тази причина финансовият резултат е отрицателен. През 2009 г. приходите на Дружеството включват и допълнителни финансови приходи в размер на 9 020 хил.лв. от промени в справедливата стойност на притежаваните инвестиционните имоти. Поради тази причина финансовият резултат на Дружеството съществено превишава печалбата на компанията за 2008 г. и 2007 г., въпреки че приходите от продажби на имоти са със значително по-малък размер. В резултат коефициентите за рентабилност през 2009 г. са най-високи.

Показателите за ефективност са количествени характеристики, които представляват съотношението между приходите и разходите на дружеството. Коефициентите за ефективност на разходите със стойности над единица показват положителен финансов резултат. При коефициента ефективност на приходите по-ниските стойности са предпоставка за по-добър финансов резултат. През 2006 г. Дружеството реализира отрицателен финансов резултат и това се отразява на показателите.

Показателите за ликвидност са количествени характеристики на способността на Дружеството да изплаща текущите си задължения с краткотрайни активи (без разходите за бъдещи периоди). Коефициентите на ликвидност отразяват добра ликвидност на Дружеството. Коефициентът на обща ликвидност на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е най-добър към 31.12.2008 г., а коефициентът на незабавна ликвидност има най-висока стойност към 31.12.2007 г.

Показателите за финансова автономност са количествени характеристики на степента на финансова независимост на Дружеството от кредиторите. За финансовия период 01.01.2006 – 31.12.2009 г. показателите за финансова автономност очертават сравнително адекватна финансова независимост на Емитента от кредиторите.

Информацията, представена в таблицата по-долу, е от одитираните годишни консолидирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2007 г. и 31.12.2008 г. и от междинния неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2009 г.

Таблица 13.

№	Показатели (в хил. лв.)	2007	2008	2009
1	Финансов резултат	6903	6425	-250
2	Приходи от продажби	25174	32037	9910
3	Собствен капитал	17672	16375	11583
4	Пасиви	49674	45720	49444
5	Обща сума на активи	67346	62095	61027
6	Приходи	26414	32530	9912
7	Разходи	19511	26105	10162
8	Краткотрайни активи	60617	35121	36000
9	Краткосрочни задължения	35056	16256	31895
10	Краткосрочни вземания	4718	3063	1228
11	Краткосрочни фин. активи	—	—	—
12	Парични средства	11520	1439	368
Рентабилност				
13	Коефициент на рентабилност на приходите от продажби (1/2)	0,274	0,201	-0,025
14	Коефициент на рентабилност на собствения капитал (1/3)	0,391	0,392	-0,022
15	Коефициент на рентабилност на активите (1/5)	0,103	0,103	-0,004
Ефективност				
16	Коефициент на ефективност на разходите (6/7)	1,354	1,246	0,975
17	Коефициент на ефективност на приходите (7/6)	0,739	0,802	1,025
Ликвидност				
18	Коефициент на обща ликвидност (8/9)	1,729	2,160	1,129
19	Коефициент на бърза ликвидност ((10+11+12)/9)	0,463	0,277	0,050
20	Коефициент на незабавна ликвидност ((11+12)/9)	0,329	0,089	0,012
21	Коефициент на абсолютна ликвидност (12/9)	0,329	0,089	0,012
22	Коефициент на финансова автономност (3/4)	0,356	0,358	0,234
23	Коефициент на задлъжнялост (4/3)	2,811	2,792	4,269
24	Общо задължения/Общо собствен капитал	2,811	2,792	4,269

10.4 Информация относно всякакви ограничения върху използването на капиталови ресурси, които значително са засегнали или биха могли значително да засегнат пряко или косвено дейността на Емитента

Източниците на външно финансиране на Дружеството са изчерпателно изброени в чл. 21, ал. 2 от ЗДСИЦ. Съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ дружеството може да финансира своята инвестиционна дейност, освен чрез увеличение на капитала, само чрез емитиране на дългови ценни книжа, регистрирани за търговия на регулиран пазар, банкови кредити за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация и банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, които могат се използват за изплащане на лихви, ако кредитът е за срок не повече от 12 месеца.

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 10:1. Към 31.12.2009 г. външните средства на неконсолидирана база са в размер на 48 323 хил.лв., а собственият капитал е 20 844 хил.лв., което определя съотношение от 2.32:1.

Същевременно във връзка с облигационната емисия на дружеството, пласирана през август 2007 г. в размер на 5 000 000 евро, компанията е задължена да поддържа съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг, изчислено като собственият капитал според баланса на дружеството се раздели със сумата на всички обезпечени задължения, в размер на не по-малко от 0.20, както и максимално съотношение на пасиви към активи по счетоводен баланс в размер на не повече от 0.85 до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия. Към 31.12.2009 г. съотношението собствен капитал / стойност на обезпечени задължения е 0.614, а съотношението пасиви / активи е 0.699.

Информация за активите на дружеството, върху които е учредено обезпечение е представена по-горе в т. 10.1.

10.5 Информация, отнасяща се до очаквани източници на средства, необходими за изпълнение на ангажиментите, посочени в точки 5.4.3. и 8.1

Дружеството няма поети ангажименти за бъдещи инвестиции и не е планирало други инвестиции, извън инвестициите, свързани с изграждането на двата ваканционни комплекса, които към момента са в процес на изпълнение.

По отношение на ваканционен комплекс „Марина Кейп“ Дружеството няма съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи, тъй като за почти всички жилищни части в комплекса вече е издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация. Т.е. имотите, които са предмет на сключени предварителни договори за продажба и по които са получени авансови плащания, в почти пълен процент са готови за ползване.

По отношение на ваканционен комплекс „Гранд Боровец“ към настоящия момент Дружеството има сключени предварителни договори за продажба на 2 745.33 кв.м., предимно жилищни части, съгласно които Дружеството е обвързано с конкретни срокове и задължения по извършване на капиталови разходи. Дружеството

възнамерява да финансира доизграждането на комплекса със собствени средства, които включват постъпления от емисии акции и от продажби на имоти. Възможно е и ползването на привлечен капитал при необходимост и с цел оптимизация на капиталовата структура.

11 НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ, ПАТЕНТИ И ЛИЦЕНЗИ

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел и като такава не е извършвало и съгласно изискванията на закона не може да извършва развойна дейност.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има лиценз за извършване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, издаден от КФН – Решение № 702 – ДСИЦ от 16 ноември 2005 г.

Дружеството не притежава патенти и не е страна по лицензионни договори за ползване на патенти, както и по договори за ползване на каквато и да е индустриална собственост.

12 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

По-долу са представени констатации и изводи за състоянието и основните тенденции в развитието на пазара на недвижими имоти, така както ги вижда Дружеството. Съдържащата се в този раздел информация се основава на очакванията и предположенията ни към датата на изготвяне на Регистрационния документ. Възможно е бъдещото развитие на пазара на недвижими имоти или финансовото състояние на Дружеството да се различава значително от това, което ние очакваме и предвиждаме. Дружеството не може да гарантира реализирането на тези прогнози и постигането на желаните от него резултати.

При представянето на основните тенденции на пазара на недвижими имоти в този регистрационен документ е използвана информация от следните източници:

Агенция за Икономически Анализи и Прогнози - www.aeaf.minfin.bg;

Национално сдружение недвижими имоти - <http://nsni.bg/bg/estates.php>;

Национален статистически институт – www.nsi.bg;

Портал за недвижими имоти - www.imoti.net;

Българска Народна Банка – www.bnb.bg;

Колиърс Интернешънъл България - www.colliers.com/Markets/Bulgaria;

и други цитирани по-долу в текста;

12.1 Макроикономическа рамка

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

Данните за очакваните макро показатели за периода 2009-2010 г., както и макропоказателите за предходните три години, са представени в следната таблица:

Таблица 14. Макроикономически индикатори 2006 – 2010

		2006	2007	2008	2009	2010
БВП - текущи цени	млн. лв.	49 361	56 520	66 728	63 710	64 075
Инвестиции	млн. лв.	15 667	20 798	25 586	16 893	16 118
Потребление	млн. лв.	42 964	48 209	56 343	54 799	54 817
Нетен износ	млн. лв.	-9 270	-12 487	-15 200	-7 981	-6 860
Статистическа грешка	млн. лв.	0	0	0	0	0
БВП - текущи цени, структура						
Инвестиции	процент	31.7%	36.8%	38.3%	26.5%	25.2%
Потребление	процент	87.0%	85.3%	84.4%	86.0%	85.6%
Нетен износ	процент	-18.8%	-22.1%	-22.8%	-12.5%	-10.7%
БВП - реални растежи						
Инвестиции	процент	19.2%	21.5%	13.6%	-30.1%	-6.5%
Потребление	процент	7.3%	4.9%	3.9%	-4.2%	-1.4%
Износ на стоки и услуги	процент	8.7%	5.2%	2.9%	-12.3%	-3.8%
Внос на стоки и услуги	процент	14.0%	9.9%	4.9%	-19.5%	-6.1%
Хармонизирана инфлация						

в края на годината	процент	6.1%	11.6%	7.2%	1.8%	2.2%
средна за периода	процент	7.4%	7.6%	11.9%	2.3%	2.2%
БВП - дефлатор (%)	процент	8.5%	7.9%	11.4%	1.9%	1.6%
БВП - реален растеж	процент	6.3%	6.2%	6.0%	-6.3%	-1.0%
Валутен курс (лв. /USD)						
- в края на годината		1.49	1.33	1.39	1.45	1.45
- средногодишен		1.56	1.43	1.34	1.45	1.45
Брутен национален доход	млн. лв.	48 026	53 918	63 981	62 688	62 762
Брутен разполагаем доход	млн. лв.	49 336	54 574	64 961	64 692	65 120
Спестявания	млн. лв.	6 373	6 365	8 618	9 893	10 302
Спестявания/БВП	процент	12.9%	11.3%	12.9%	15.5%	16.1%
спестявания-инвестиции	млн. лв.	-9 295	-14 432	-16 968	-7 000	-5 815
спестявания-инвестиции	в % от БВП	-18.8%	-25.5%	-25.4%	-11.0%	-9.1%
Платежен баланс		2006	2007	2008	2009	2010
Текуща и капиталова сметка	млн. евро	-4472.3	-7855.8	-8357.0	-3016.3	-2044.0
(в % към БВП)		-17.7%	-27.2%	-24.5%	-9.3%	-6.2%
Текуща сметка	млн. евро	-4652.3	-7267.4	-8634.3	-3579.0	-2973.3
(в % към БВП)		-18.4%	-25.1%	-25.3%	-11.0%	-9.1%
Стоки: кредит	млн. евро	12011.9	13511.9	15277.5	11969.0	11803.1
Стоки: дебит	млн. евро	-17574.1	-20757.2	-24035.8	-17187.1	-16434.5
Търговски баланс	млн. евро	-5562.2	-7245.3	-8758.3	-5218.2	-4631.4
Услуги: кредит	млн. евро	4186.4	4742.3	5371.7	4547.3	4534.5
Транспорт	млн. евро	1260.3	1394.7	1553.0	1232.8	1215.7
Туризм	млн. евро	2063.4	2287.0	2533.1	2381.1	2476.4
Други	млн. евро	954.9	1164.7	1273.6	920.2	827.9
Услуги: дебит	млн. евро	-3263.8	-3989.2	-4542.6	-3628.4	-3650.9
Транспорт	млн. евро	-1043.2	-1224.9	-1476.6	-1014.0	-969.6
Туризм	млн. евро	-1174.4	-1329.9	-1615.9	-1454.3	-1497.9
Други	млн. евро	-1238.5	-1319.0	-1239.5	-928.4	-928.5
Услуги, нето	млн. евро	922.6	753.1	829.1	918.9	883.7
Доход: кредит	млн. евро	1258.0	1534.5	1785.5	1754.9	1844.0
Доход: дебит	млн. евро	-1940.7	-2645.4	-2991.3	-2059.1	-2275.0
Доход, нето	млн. евро	-682.7	-1110.9	-1205.8	-304.2	-431.0
Текущи трансфери, нето	млн. евро	670.0	335.7	500.7	1024.5	1205.5
в т. ч. вноска към бюджета на ЕС		-19.5	-352.2	-450.0	-373.8	-385.1

Финансова и капиталова сметка	млн. евро	7247.6	12606.6	11426.7	1859.0	3267.9
в т. ч.						
Преки чуждестранни инвестиции	млн. евро	6158.4	8487.9	6163.0	3000.0	3300.0
ОБЩ БАЛАНС	млн. евро	1786.1	3163.7	673.9	-1720.0	294.6
Резерви и друго финансиране	млн. евро	-1786.1	-3163.7	-673.9	1720.0	-294.6
Валутни резерви на БНБ	млн. евро	-1506.3	-2908.4	-673.9	1720.0	-294.6
Кредити от МВФ, нето	млн. евро	-279.8	-255.3	0.0	0.0	0.0
Извънредно финансиране, нето	млн. евро	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0

Източник: Макроикономически показатели и прогнози на Агенция за Икономически Анализи и Прогнози

Световната финансова и икономическа криза продължава да оказва негативно влияние върху международната икономика. Въпреки някои сигнали за скорошно отминаване на рецесията в САЩ, рисковете за световната и европейската икономика не са намалели. Европейската комисия, Международният валутен фонд и други международни финансови институции продължават да ревизират прогнозите си за развитието на икономическата ситуация в средносрочен план, като се отчита и възможността за трудно възстановяване от кризата и забавяне на началото на новия възходящ цикъл на икономическо развитие.

Силното забавяне на световната икономика и основните ни търговски партньори рефлектира негативно върху българския износ. Въпреки че наблюдаваното развитие в страните от ЕС25 през втората половина на 2009 г. повлия положително върху развитието на българската икономика, постепенното стабилизиране на еврозоната оказва въздържащ ефект върху спада на износа на стоки в родната икономика. През третото тримесечие на 2009 г. той се е забавил до 12% на годишна база, като през предходното тримесечие спадът е бил почти 30%. Съществено остана намалението на износа и към другите основни за българската икономика партньори – балканските и азиатските страни – при тях спадът възлезе съответно на 40.5% и 51.2%.

Ограничаването на кредитната активност от страна на местни финансови институции поради преоценка на риска, както и несигурността относно бъдещите доходи на домакинствата и продажбите на фирмите доведе до свиване на вътрешното търсене. По данни на Националния статистически институт за първите девет месеца на 2009 г., от категориите на крайно използвания БВП, инвестициите в основен капитал намаляват реално с 23.2 процента и достигат относителен дял от 24.8 процента в общия обем на БВП. Индивидуалното потребление на населението намалява реално с 5.2 процента. При липса на осигурено финансиране е трудно да се поддържа високата инвестиционна активност, наблюдавана през последните години. Поради тази причина в настоящата прогноза се очаква делът на инвестициите да се доближи до нива, смятани от икономическата теория за равновесни. През 2009 г. делът на инвестициите ще намалее до 26.5% от БВП (при 38.4% от БВП за 2008 г.), което от своя страна предполага свиване в реално изражение от близо 30%.²

² www.aeaf.minfin.bg; www.nsi.bg

12.2 Пазар на недвижими имоти

До началото на световната икономическа криза пазарът на недвижими имоти в България беше един от най-динамично развиващите се сектори на икономиката. До първата половина на 2008 г. пазарът на недвижими имоти се характеризираше с възходяща тенденция на цените на земеделските и индустриалните земи, жилищните, административните и търговските имоти, което направи инвестирането в такъв вид активи атрактивно. През второто шестмесечие на 2008 г. България се изправи пред предизвикателствата на световната финансова криза, чийто ефект по-осезаемо се усети през 2009 г. Секторът на недвижимите имоти е сред най-засегнатите сегменти на икономиката. Още повече, че в периода 2006 - 2008 г., когато имаше множество сделки с недвижими имоти, бяха обявени многобройни мащабни проекти, чието реализиране започна да довежда до пренасищане на пазара.

Финансовата криза в България доведе до силно намаляване на икономическата активност, намаляване на чуждестранните инвестиции, нарастване на безработицата и ограничено кредитиране. Това се отрази в голяма степен негативно на сектора на недвижими имоти, като доведе до силно понижение на търсенето, ценовите нива и активността в сектора. Много от инвеститорите и строителите в страната бяха поставени пред предизвикателството да не прекратят дейността си и/или да не изпаднат в неплатежоспособност, което даде своето негативно отражение и върху заетостта в строителния сектор.

До 2008 г. пазарът на недвижими имоти генерираше най-голям поток на чуждестранни инвестиции в страната, като след 2005 г. средно 30% от всички преки чуждестранни инвестиции бяха насочени към него. През 2009 г. този процент спадна до 16.5% или в номинално изражение намаление със 77.4% (спрямо средната стойност на инвестициите в периода 2006-2008 г.) до 470 милиона евро. В строителството чуждестранните инвестиции нарастваха драматично със 110%, 192% и 62% на годишна база през 2005 г., 2006 г. и 2007 г. През 2008 г. и 2009 г. имаше спад от 30% и респективно 65% на годишна база.³

По предварителните данни на БНБ към края на четвъртото тримесечие на 2009 г. преките чуждестранни инвестиции в България, реализирани в секторите „операции с недвижими имоти, наемодателна дейност и бизнес услуги“ и „строителство“ възлизат на 670.7 млн. евро, което представлява 23.58% от общата стойност на преките чужди инвестиции в страната за съответния период. За 2008 г. стойността на тези инвестиции е 2 476.7 млн. евро или 37.82% от всички преки чужди инвестиции. Имотите са движеща сила при кредитирането, като само през 2008 година банките са отпуснали 2.2 млрд. лева жилищни заеми. Тези данни категорично показват значимостта на сектора – както за хилядите участници на този пазар, така и за икономиката като цяло. Въпреки че пред секторите недвижими имоти и строителство съществуват множество пречки за бързо възстановяване, към момента се наблюдава известно стабилизиране на пазара успоредно с повишение на активността на банките при отпускането на ипотечни кредити.

³ www.bnb.bg

12.3 Жилищни имоти

Настоящата икономическа ситуация, финансовата несигурност и рестрикции принудиха много инвеститори да намалят темпото на ново строителство или изцяло да замразят някои проекти. В началото на 2009 г. количеството продажби значително спадна, поставяйки ликвидността на строителите в затруднено положение.

Някои жилища вече не се предлагат на пазара, вероятно поради все по-голямото разминаване между очакванията на продавачите и купувачите по отношение на цената на жилището.

През първата половина на 2009 г. бяхме свидетели на предоговаряне на цените между строители и инвеститори, които се опитаха да компенсират спада при продажбите с намаляване на разходите за строителство. Въпреки това все още не можеше да се каже дали търсенето е резултат на възвръщане интереса на купувачите или това е първата „вълна“ от потенциални купувачи, които проучват новите пазарни условия.

През втората половина на 2009 г. предлагането на нови жилища продължи да нараства с умерени темпове. Според данните, публикувани от Националния Статистически Институт, увеличението е наполовина в сравнение с нивата от 2008 г.; през 2009 г. завършените жилища са били с 41% по-малко в сравнение с тези през 2008 г.

Като цяло предлагането на качествени имоти на пазара беше ограничено. Много малко проекти бяха стартирани през втората половина на 2009 г., по-голямата част от които с предварително отпуснато финансиране, но забавени поради някои административни пречки.

Продължи строителството на много жилищни проекти, но при забавени темпове. Имаше и временно замразени строежи поради липса на финансиране или слабо търсене. През втората половина на 2009 г. предлагането на ипотекирани жилища се увеличи, съдейки по ръста на оферти от този тип на пазара. Все още, обаче, предлагането на такива имоти не е силен фактор, който да се отрази на сегмента.

Търсенето в началото на 2009 г. беше изключително ниско, докато през април и май интересът към жилищни имоти отчете раздвижване. Потенциалните купувачи, най-вече тези с налични пари в брой или които имаха спешна нужда от смяна на жилището, започнаха да търсят атрактивни предложения на пазара.

През август - септември търсенето започна да се активизира. Това се дължеше на полесния достъп до ипотечно финансиране, на лекия спад на лихвените проценти и на по-ниските ценови нива. Плащането с пари в брой продължава да бъде широко разпространено при покупката на жилище.

Като цяло купувачите разполагат с по-ограничени бюджети и не са склонни да ги увеличават. Това води до две основни тенденции. За купувачите, чийто бюджет позволяваше закупуването на жилище с една спалня, вече могат да закупят по-голямо жилище с две спални. Други, които не можеха да си позволят покупката на жилище, в момента активно търсят по-малки апартаменти с една спалня. По-голямата част от търсенето е концентрирано върху имоти с ценови равнища от под 1,000 евро/кв.м. за напълно завършени жилища. Рядко се наблюдават сделки с имоти, преди да бъдат завършени.

Като цяло тенденциите на пазара се определят от търсенето, като купувачите извличат ползи от ситуацията, договаряйки оптимални цени и условия. Пазарът на имоти с цел инвестиция беше сведен до нула през втората половина на годината. Търсенето през този период бе породено основно от спешни жилищни нужди.

През първото тримесечие на 2009 г. обемът на отпуснати ипотечни кредити значително намаля. Ипотечните кредити отбелязаха спад от 79% или 59 млн. евро на годишна база (март 2008-2009 г.). Дъното беше достигнато през февруари 2009 г. като през март отпуснатите ипотечни заеми започнаха да се покачват, което съвпадна с наблюдавания лек ръст в търсенето.

Като цяло в началото на 2009 г. банките предприеха доста рестриктивна политика по отношение на отпусканите ипотечни заеми. Максималната сума при ипотечните заеми беше до 60-70% от стойността на имота. Лихвените проценти също нараснаха, което доведе до по-висока цена на кредита, компенсирайки част от получените отстъпки при продажбата.

През втората половина на 2009 г. ипотечните кредити бяха достъпни, въпреки високите лихвени равнища, които достигнаха своя връх през юли 2009 г. – 10.5% за кредити в български лева.

През второто полугодие на 2009 г. ипотечните кредити най-често покриваха 60-70% от оценъчната цена на имота. При някои проекти, отличаващи се с високо качество, добра репутация и финансова стабилност на предприемача, банките отпускаха финансиране в размер на до 80%.

През втората половина на 2009 г. най-голям шанс за банково финансиране имаха домакинствата с общ приход от над 1,000 евро/месец, без потребителски кредити и стабилни професии. Важна роля в одобряването на кредит играят и локацията, инфраструктурата и етапът на завършеност на желания имот.

Очакванията за първата половина на 2010 г. са, че малко нови проекти ще бъдат започнати. Рестриктивната финансова политика на банковите институции ще продължи да оказва влияние върху предлагането в сектора на жилищните имоти и през този период и върху изпълнението на проектите, тъй като много строители ще забавят своите проекти. Освен от фундаменталните изисквания в сектора на недвижими имоти (инфраструктура, местоположение, достъп, концепция и др.) успехът на проектите ще се определя и от реалистичните ценови равнища и от наличието на гъвкави схеми за плащане.

Към края на настоящото полугодие се очаква активизиране на търсенето, мотивирано от демографски нужди, достъпността на ипотечните кредити и по-ниските цени. Също така към края на първата половина на 2010 г. се очаква стабилизиране на цените поради очакваните по-високите нива на търсенето. Пълно възстановяване на пазара може да се наблюдава в близките 12-18 месеца.⁴

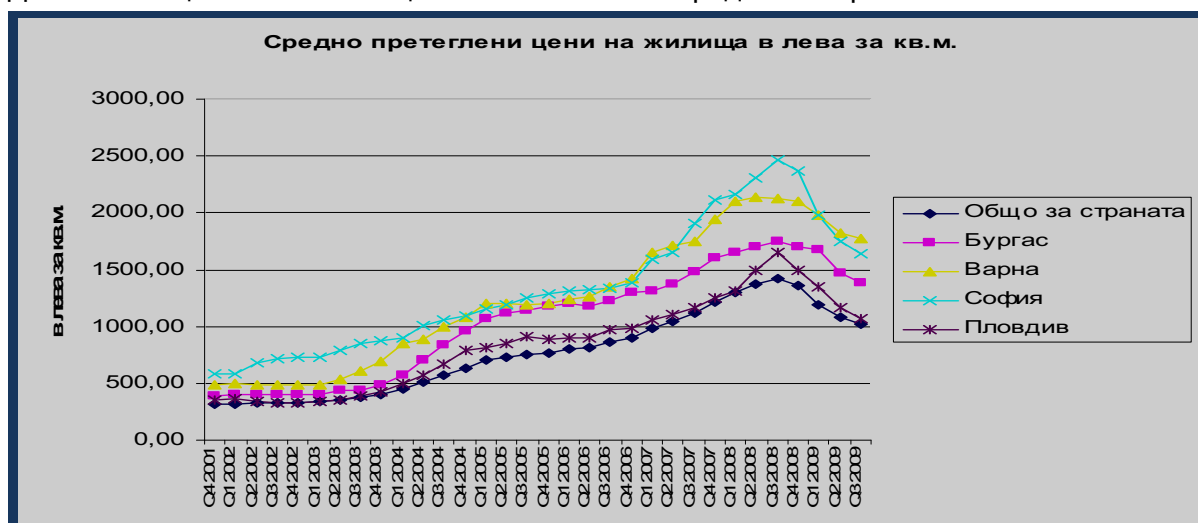
⁴ www.colliers.bg

Таблица 15. Средни пазарни цени на жилища за четвърто тримесечие 2009 г. (лв/м²)

Областни градове	Средни цени (лв/кв.м)		Индекс
	III'2009	IV'2009	IV тримесечие/ III тримесечие
ОБЩО	1021,45	1001,72	90,28
Благоевград	876,17	897,00	102,38
Бургас	1379,83	1360,33	87,67
Варна	1770,00	1686,17	92,17
Велико Търново	794,17	853,37	107,45
Видин	608,80	669,17	109,92
Враца	753,00	749,67	99,56
Габрово	747,12	766,69	102,62
Кърджали	617,39	677,89	109,80
Кюстендил	545,94	578,10	105,89
Ловеч	699,83	697,60	99,68
Монтана	736,50	721,00	97,90
Пазарджик	667,09	657,13	98,51
Перник	865,17	839,83	97,07
Плевен	952,00	891,46	87,82
Пловдив	1073,06	1012,33	85,86
Разград	863,50	841,33	97,43
Русе	994,83	938,67	85,63
Силистра	626,17	667,45	106,59
Сливен	849,50	806,00	94,88
Смолян	780,95	765,86	98,07
София-столица	1640,33	1585,17	88,13
София	592,05	646,13	109,14
Стара Загора	985,33	937,83	89,39
Добрич	837,06	795,71	95,06
Търговище	661,33	707,18	106,93
Хасково	896,17	916,67	102,29
Шумен	860,13	888,83	103,34
Ямбол	720,64	787,83	109,32

Източник: Национален Статистически Институт (НСИ)

Динамика в цените на жилищата за по-големите градове в страната:



С успокояването на пазара на имоти и новините за стабилност в икономиката, очакваме стресът на пазара на имоти да премине и купувачите и продавачите да се завърнат. Има индикации, че банките вече разполагат с достатъчен ресурс и постепенно се връщат към отпускането на ипотечни кредити. Очакванията са сегментът на елитните имоти да се възстанови първи, заради високите качества на имотите и непреходната стойност, която тези имоти предлагат – локация, качество, престиж. Пазарът в София най-вероятно ще се възстанови първи, последван от Варна и другите големи градове.

12.4 Ваканционни и вилни селища по Черноморието и зимни курорти

Кризата оказва влияние и на един от най-динамичните доскоро сегменти на пазара на имоти - изграждането и предлагането на ваканционни имоти. Тя беше един от основните фактори, който доведе до отлив на основната група чуждестранни купувачи на ваканционни имоти в България - британците и ирландците. В момента те са притиснати от увеличението на лихвените проценти по кредитите си, намаляващите цени на имотите там и увеличаващите се цени на основните потребителски стоки, което ги прави по-ниско платежоспособни. Това доведе до спад в търсенето на ваканционни имоти в България с около 40% по данни на Български Пропертис. Много от чужденците, притежаващи имоти в курортите в България, изправени пред невъзможност да оцеляват в сегашната ситуация, търсят бърза продажба на имотите си зад граница и оползотворяване на средствата за други цели, което от своя страна води до увеличаване на предлагането на ваканционни имоти.

В същото време има голямо предлагане от страна на строители и инвеститори на незавършени и дори на завършени, но непродадени апартаменти по курортите. Притиснати от увеличаващите се лихвени проценти по кредитите в България, както и от честата невъзможност за взимане на кредити или тяхното изплащане, инвеститорите и строителите също търсят реализация на продажби на по-ниски цени.

Така, от една страна е налице увеличение на предлагането на ваканционни имоти - от строители и вече от развиващия се вторичен пазар, и в същото време - спад в търсенето на такъв тип имоти от страна на чуждестранни купувачи. Съвсем логично това води до коригиране на цените в посока надолу.

Въпреки това очакванията на Български Пропертис са, че цените на качествените ваканционни имоти ще наваксат спада в търсенето и ще продължат да растат с умерени темпове, което ги прави и много добра и сигурна инвестиция.

Имотите в селата около морските курорти, както и на имотите в курортите отдалечени от брега, се предлагат за 500 - 900 евро за квадратен метър, като масовото предлагане е на нива около 800 евро. За готови апартаменти на първа линия море в Слънчев бряг цените варират от 1000 до 2 000 евро на квадратен метър, в зависимост от местоположението, качеството на строителството, предлаганите екстри и наличието на управлението на имотите и отдаването под наем. Същата е ситуацията и за Свети Влас, където има и цени около 2 500 евро на първа линия море. Златни пясъци също задържа добри нива на цените на готовите апартаменти - малко по-високи от Слънчев бряг - между 1200 - 2 500 евро за квадратен метър.

Малките морски курорти като Кранево, Бяла, Каварна по северното Черноморие и Китен, Ахтопол по южното, предлагат цени между 600 и 1000 евро за квадратен метър. Изключение от тези рамки има в по-развитите малки населени места като Равда, Балчик, Созопол, Черноморец, където нивата са около 1200 - 1400 евро за квадратен метър. Добър пример за развиващ се пазар на ваканционни имоти е село Лозенец на южното Черноморие, където цените отбелязват ръст и в момента са около 1 000 - 1300 евро за квадратен метър за готови апартаменти.

Основните ски курорти в страната – Банско, Боровец и Пампорово също предлагат разнообразие от новопостроени апартаменти, както и такива в процес на строителство. Цените на квадратен метър за апартаменти в Банско се движат между 1100 и 1400 евро, като има и цени около 1 600 евро за имоти на топ места и във вече работещи комплекси, като повечето оферти са за напълно обзаведени имоти. Апартаменти и дори новопостроени къщи в селата и околностите на Банско се предлагат на цени между 700 и 1000 евро на квадратен метър.

В Боровец предлагането е традиционно по-ниско и ценовите равнища там са по-високи – между 1700 и 2300 евро за квадратен метър в центъра на курорта. Апартаменти в околните села като Бели Искър, Говедарци и др. се предлагат на цени между 1000 и 1100 евро за квадратен метър.

Пампорово също предлага атрактивни цени – на нива между 1200 и 1400 евро в рамките на курорта и около 1000 евро за имоти в околните села и градове като Чепеларе и др.⁵

12.5 Офис площи

През втората половина на 2009 г. предлагането продължи набраната инерция от предходните години. Ръстът на офис площите е показател, че строителните дейности, започнати по време на икономическия възход преди 18-24 месеца, продължават, независимо от текущата ситуация. Въпреки някои забавяния при проектите, през втората половина на 2009 г. на пазара излязоха нови 97 000 кв.м. офис площи, които увеличиха общото предлагане с 10%.

Офис площите в София вече възлизат на над 1 000 000 кв.м., 14% от които са съсредоточени в центъра на града, 23% - в широк център и 63% - в периферията. През 2009 г. на пазара излязоха нови 188 000 кв.м., което е най-същественото годишно увеличение за последните 4 години.

През втората половина на 2009 г. делът на офисите клас А отбеляза спад с 2 пункта, като достига 47% от общия инвентар. Това отчасти си дължи на факта, че Бизнес Парк София прекатегоризира част от сградите си в офиси клас Б.

Benchmark Бизнес Център спомогна за увеличаване на предлагането със 17 000 кв.м. ABC (Alfa Бизнес Център) – с близо 8000 кв.м., XS Tower – с 5000 кв.м., като и трите проекта са разположени в периферията на столицата. В широкия център новото попълнение сред офис сградите е централата на ProCredit Bank с площ от над 5000 кв.м.

⁵ www.bulgarianproperties.com/bg

Понастоящем работните пространства по протежението на бул. Цариградско шосе възлизат на 98 000 кв.м., като към края на 2010 г. те ще са се увеличили със 160 000 кв.м. В резултат на това районът ще се обособи като нова, алтернативна бизнес локация.

В момента в строеж са 710 000 кв.м., което представлява спад от 41 000 кв.м. в сравнение с предходното шестмесечие. Разликата идва от обекти, които са вече завършени или замразени. Въпреки икономическата ситуация, през втората половина на 2009 г. бяха започнати няколко нови проекта, които ще увеличат наличните офис площи с 90 000 кв.м. в края на 2011 г. и началото на 2012 г.

Периодът се характеризира със значително забавяне на обявения пусков срок на много офис проекти, тъй като инвеститорите продължават да изчакват получаването на банково финансиране или намаляването на строителните разходи.

Търсенето през втората половина на 2009 г. бе повлияно от икономическата криза, която съществено промени подхода към наемателите. Търсенето на нови помещения бе движено основно то желанието за оптимизация – под формата на нов, по-модерен офис, по-добри наемни условия или по-ефективно разпределение на офис пространството. Най-активни бяха компаниите на аутсорсинг бизнеса.

Общата площ на усвоените офиси за второто шестмесечие на 2009 г. достигна 37 000 кв.м., което е доста висока стойност предвид обстановката. Предварително отдадените под наем офиси (преди завършването на проекта) заеха над 2/3 от общия размер на усвоените през това полугодие площи.

На годишна база, общата площ на усвоените офиси падна до почти 80 000 кв.м., което е по-малко от половината от нивата за 2007 г. През второто шестмесечие не бяха сключени сделки за наем на големи офис пространства (над 5 000 кв.м.). Продължителността на срока на договора за наем остава непроменен в сравнение с предходни периоди – от 3 до 5 години. Това се дължи на финансовите задължения на собствениците и нагласата на наемателите, че в момента условията са доста благоприятни за сключване на сделка.

При по-дълбок анализ на усвоените площи става ясно, че новите сгради, завършени през първата половина на 2009 г., имаха нужда от известно време, за да се адаптират към текущите пазарни условия, преди да започнат да привличат наематели. Вече близо година пазарът на офиси е движен от търсенето. По-проницателните наемодатели подходи по-гъвкаво към новата пазарна ситуация, предлагайки бонус схеми на клиентите си. Те включват периоди на безплатен наем, стъпаловиден наем, поемане на довършителните работи и дори на разходите по преместване на компанията.

Несъответствието между предлагането на нови офиси и усвояването им продължи да увеличава процента на свободни площи във всички райони на столицата. Към края на 2009 г. свободните офис площи в София достигнаха 17,9%. По-голямата част от тях остана съсредоточена в периферията на града, където делът на неусвоените пространства достигна 25%, или 166 000 кв.м. към края на декември 2009 г. В център и широк център процентът леко нарасна съответно на 4,5% и 6,7%.

С оглед на факта, че на пазара предстои да излязат още нови офиси, а търсенето ще остане слабо, свободните площи неминуемо ще се увеличават. Въпреки това проектите с отличаваща се концепция, добри инфраструктурни решения, просторен

паркинг, добро управление на имота и разумни наемни нива ще бъдат успешни и ще съумеят да устоят на общата тенденция.

Стагнацията при търсенето продължи и през втората половина на 2009 г., което доведе до допълнителен натиск върху офертните наемни цени.

Изненадващо, наемите при офиси клас А в периферията на града отбелязаха незначителен спад въпреки увеличеното предлагане. Това се дължи предимно на факта, че цените паднаха по-осезателно през миналото полугодие, както и на нежеланието на някои наемодатели да приемат новите пазарни условия или на невъзможността да го направят поради спецификите при финансирането на проектите им.

Пазарните условия засегнаха в най-голяма степен офисите в центъра на града. В този район офертните наемни нива отбелязаха най-голям спад, въпреки малкия брой проекти. Средните офертни цени се понижиха до 13,5 евро/кв.м., докато в периферията намалението бе със само 1%, достигайки 12,1% евро/кв.м.

По засегнати бяха офисите клас Б, където средният спад във всички райони би от 2.5 евро/кв.м.

Наблюдава се значителна разлика между средните офертни цени на различните проекти.

До средата на 2010 г. се очаква на пазара да излязат близо 166 000 кв.м. нови офиси (включително Европейски Търговски Център – 64 000 кв.м., Perform Бизнес Център – 16 000 кв.м.) Вероятно ще има още забавяния на проекти, тъй като много собственици изпитват затруднения с финансирането и намирането на наематели.

Несъответствието между търсене и предлагане ще продължи да се задълбочава, което ще доведе до увеличение на свободните офис площи.

Очаква се сключването на по-голям брой сделки при атрактивни наемни нива и други условия през първото шестмесечие на 2010 г.

Основен двигател на търсенето на офис пазара в София през идните месеци ще бъдат по-нататъшните сливания и придобивания на глобално ниво.⁶

12.6 Търговски площи

Търговският сегмент продължава да се развива динамично през втората половина на 2009 г., но с по-ниски темпове в сравнение с 2008 г. Бизнесът на търговците беше изправен пред предизвикателствата на пазара – по-слабо потребление и затруднено банково финансиране. Новата икономическа среда доведе до ситуация, при която е по-вероятно да бъде отпуснато финансиране на компания, която управлява магазинна мрежа, отколкото на инвестиционно дружество, тъй като изискванията за проектно финансиране остават все още високи. Причината е главно в по-ниския риск при финансирането на вериги за търговия на дребно в сравнение с този при инвестиционните проекти. Тенденцията е здравословна за пазара, тъй като увеличава шанса за успех на добре планираните проекти. Навлизането и бързото разрастване на двете софт дискаунт вериги – Пени Маркет и Плюс, беше добре отразено в

⁶ www.colliers.com

общественото пространство. Това провокира реакция от страна на установилите се на пазара хранителни вериги, които намалиха цените на някои основни продукти на потребителската кошница.

Големите международни търговски вериги все още гледат положително на българския пазар. През пролетта на 2010 г. в София предстои откриването на два нови мащабни търговски центъра: Карфур Цариградско Мол и Сердика Център, които водят със себе си нови за българския пазар търговски марки. С обща отдаваема площ от 52 000 кв.м., Grand Mall Варна ще бъде най-големият търговски център на българското Черноморие и също ще предложи много нови марки на пазара през май 2010 г. Много модни оператори продължават експанзията си, като това са основно вече утвърдени на пазара марки.

Тера Мол в Габрово прибави 10 000 кв.м. към съществуващите търговски площи, като така общите отдаваеми площи достигнаха 230 000 кв.м. в цялата страна.

Резултатите на търговските центрове извън София продължават да бъдат под очакваните, като обектите срещат трудности при задържането на наематели и намирането на нови. Общият спад на разходите на потребителите неминуемо засегна оборотите на търговците, особено в центровете извън столицата. София отбеляза най-нисък спад в оборотите (средно 10-15%). Нарастването на конкуренцията с отварянето на Карфур Цариградско Мол и Сердика Център провокира съществуващите молове в столицата да преразгледат своя микс от наематели с оглед по-доброто им позициониране на пазара.

През 2010 г. има 14 търговски проекта в строеж в цялата страна. Когато бъдат завършени, те ще прибавят нови 446 000 кв.м. търговски площи на пазара. Не всички проекти ще успеят да отворят врати през 2010 г., както беше планирано първоначално. Забавянето ще се дължи на трудности при получаването на банково финансиране и на осигуряването на адекватни нива на заетост.

В страната се появиха няколко обекта от типа „Биг Бокс“, които бяха отлично посрещнати от пазара. Очаква се подобни търговски форми да бъдат развити и в по-малки градове на България. Въпреки че тези обекти не отговарят на точното определение за ритейл парк, те ще бъдат основоположници на този формат.

Retail Park Capital, близо до Централна Гара София, както и Black Gold на бул. Ботевградско шосе са вече в процес на изграждане. Още няколко ритейл парка са в процес на изграждане в София, Варна, Пловдив и Бургас.

Тенденцията при свободните площи в съществуващите търговски центрове остава непроменена в сравнение с първата половина на 2009 г. При добре планираните проекти се забелязва незначителен ръст на незаетите търговски площи, докато при останалите той продължава да се увеличава.

През втората половина на 2009 г. наемателите на главните търговски улици в четирите най-големи града в страната не регистрират голямо движение. Най-съществена промяна се наблюдава в София, където се отчита лек ръст на свободните площи в сравнение с предходния период. В Пловдив и Бургас равнището им е под 1%, докато във Варна свободните площи по главните търговски улици отбелязват лек ръст.

Биг Бокс търговците, Техномаркет и Билла откриха нови формати на своите магазини в

центъра на столицата. Концепцията на Техномаркет се фокусира върху черната електроника, докато Билла октри по-малък магазин от традиционния си формат.

Най-активният сегмент през втората половина на 2009 г. беше този на Биг Бокс веригите. През този период в хранителния сегмент има най-голямо проникване от страна на дискаунт категорията. Той бе маркиран от официалното навлизане на две софт дискаунт вериги – Пени Маркет и Плюс. За много кратко време те разраснаха своята мрежа, фокусирайки се върху по-малките градове на страната. До края на 2009 г. Пени Маркет отвори 24 магазина, като почти догони Кауфланд от гледна точка на размер на магазинната мрежа, а обектите на Плюс – станаха 16. И двете компании планират да удвоят броя на магазините си в страната през 2010 г. Лидл отложи своя дебют на българския пазар за 2010 г.

Търсенето на модерни търговски площи продължава да бъде водено от големи международни компании, докато местните вериги значително забавиха експанзията си. По отношение избора на местоположение, София заема водещо място сред останалите градове в страната.

Анализът на различните категории показва, че търсенето е породено не само от модните марки, а също от дрогерите, веригите за детски стоки и международните мултибранд вериги. Веригите за бързо хранене и секторът на забавленията отчитат разнообразяване на използваните формати.

През втората половина на 2009 г. най-важните параметри в договорите за наем остават продължителността на договора, клаузите за предсрочно прекратяване, както и качествено управление на проекта. Предлаганите стимули към наемателите продължават да се увеличават през последните шест месеца на 2009 г. Част от тях включват стъпаловидни наеми, периоди, освободени от наем, поемане на довършителните работи за сметка на наемодателя, както и оптимизация на изискванията на гаранционните условия, тъй като повечето наематели разполагат с ограничен брой ликвидни средства.

В сравнение с предходните години, през второто полугодие на 2009 г. собствениците на помещения по главните търговски улици са по-склонни да предлагат по-добри условия и наемни нива. Очаква се търговците да се възползват от ситуацията през 2010 г., като по този начин увеличат търсенето по главните търговски улици. Стабилното търсене на площи в търговските центрове в София запази нивото на наемите, докато нивата извън столицата отбелязват спад средно с 25-30%.

Таблица 16. Средни цени на наемите (евро на кв. м.)

Локация	София	Пловдив	Бургас	Варна
Търговски центрове и молове	41	27	26	24
Централни търговски улици	90	50	40	50

Източник: Colliers International (www.colliers.com)

През първото шестмесечие на 2010 г. ще бъдат открити два големи търговски центъра в София - Карфур Цариградско Мол и Сердика Център. Представянето им ще бъде от ключово значение за цялостното развитие на този пазар.

Grand Mall Варна ще бъде открит през първата половина на 2010 г.

С развиването на нови формати като ритейл паркове и аутлети ще продължим да бъдем свидетели на структурни промени на пазара на търговски площи.

В сравнение със страните от Централна и Източна Европа развитието на търговския сегмент в България е все още в началото си, което е предпоставка за развитието на дискаунт веригите в близко бъдеще.

Търговските вериги, които се позиционират в по-ниския ценови сегмент, ще бъдат най-успешни през 2010 г. и вероятно ще продължат своята експанзия на пазара. Компаниите в средния и високия ценови сегмент ще се разрастват с по-умерени темпове.⁷

12.7 Логистични и индустриални площи

Предлагането в логистичния и индустриален сегмент отбеляза лек ръст, дължащ се на продължаващия спад в икономическата активност. Въпреки това, този пазар продължава да бъде най-леко засегнатия, тъй като остава слабо развит в сравнение с останалите сегменти.

През втората половина на 2009 г. процъфтяващата дейност на дискаунт операторите значително повлия на търсенето на нови индустриални площи, което доведе до изграждане на нови складови площи предимно за собствено ползване. Междувременно, банките останаха консервативни по отношение на кредитирането, като задържаха високи лихвени нива и нисък LTV коефициент (съотношение на ипотеката към оценъчната цена на имота), отпускаяки до 50% от разходите по проекта.

Общият обем на модерни спекулативни и изградени за нуждите на конкретен наемател индустриални и логистични площи в столицата отбеляза ръст от 100 000 кв.м. през втората половина на 2009 г., като достигна 1 441 000 кв.м. в края на годината. Основните попълнения идват от завършения логистичен център на Пени Маркет, Сграда 3 на Sofia Airport Center, първа фаза на Universal Logistics и проекти като Логистичен Парк Божурище. Над 60% от новите сгради са за собствено ползване или специално за нуждите на конкретен наемател, докато изграждането на повечето спекулативни площи се отлага поради пазарната несигурност. Въпреки това, общият обем от спекулативни площи е нараснал през второто полугодие на 2009 г., като прибави нови 38 000 кв.м., достигайки 289 000 кв.м., или 20% от общите модерни логистични и индустриални площи в столицата.

Понастоящем, логистичните и индустриални площи в процес на изграждане възлизат на 156 000 кв.м. – 57 000 кв.м. ръст в сравнение с първата половина на 2009 г., което е резултат от изграждането на нови логистични центрове на някои дискаунт вериги. Бързото им разрастване ще доведе до заемане на близо 8% пазарен дял, или приблизително 100 000 кв.м.

Районът между Равно Поле, Нови Хан и Елин Пелин оформи нова индустриална зона, която обхваща няколко логистични обекта. През есента на 2009 г. Пени Маркет завърши собствен логистичен център в близост до Елин Пелин; Билла, Лидл и Унивег също започнаха да изграждат собствени логистични бази, които ще бъдат завършени през първата половина 2010 г. Близостта им до двете ключови магистрали, както и

⁷ www.colliers.bg

достъпните цени на земята, превърна този район в предпочитано място за изграждане на подобни обекти.

С обща наличност от 888 000 кв.м. спекулативни и изградени за нуждите на конкретен наемател площи, Пловдив остава втората най-развита индустриална зона в страната. През втората половина на 2009 г. модерните логистични и индустриални площи отбелязаха ръст от 35 000 кв.м., основно дължащ се на АВВ в Индустриална Зона Раковски и Fresh Logic в Индустриална Зона Радиново.

Въпреки малкото новостроящи се обекти през втората половина на 2009 г., в процес на изграждане са 49 000 кв.м.

Няколко български и международни инвеститорски компании обявиха плановете си да изградят логистични проекти, които първоначално ще бъдат отдавани под наем. С оглед икономическата ситуация в България, очевидно много от обявените проекти ще бъдат замразени или забавени във времето, в очакване на по-добри времена на пазара.

През второто шестмесечие на 2009 г. логистичните и индустриалните площи във Варна отчетоха скромнен ръст от 4% (15 000 кв.м.), като достигнаха 390 000 кв.м. През същия период бяха започнати близо 6 000 кв.м. нови площи, основно съсредоточени в Аксаково. В момента проектите в строеж възлизат на едва 14 000 кв.м.

Подобно на Варна, индустриалният сегмент в Бургас не отчете значително раздвижване през втората половина на 2009 г. Общите логистични и индустриални площи в града са се увеличили с 13 000 кв.м. (7%), достигайки общо 205 000 кв.м. до края на годината. За разлика от първите 6 месеца на 2009 г., когато почти нямаше нови проекти в строеж (2 000 кв.м. до м.юни), през втората половина на годината отчетоха лек ръст от 3 600 кв.м. и така проектите в строеж достигнаха 5 600 кв.м.

Пазарът бе значително повлиян от намаления износ и общата икономическа криза. В ситуация на по-ниска икономическа активност и намалено потребление, основният фактор, който движеше пазара, беше навлизането на дискаунт веригите. Увеличаването на складовите площи на съществуващите наематели не беше приоритет през втората половина на 2009 г. Намаленото потребление засегна и производителите, което доведе до по-ниски нива на заетост, тъй като наемателите са все по-чувствителни спрямо управлението на разходите.

Основното търсене на съвременни логистични площи през втората половина на 2009 г. бе породено от дискаунт операторите, дистрибуторите на бързооборотни потребителски стоки (FMCG), както и фармацевтичните компании, които търсят основно помещения, изградени специално за техните нужди.

Завършването на няколко големи проекти със спекулативен характер и по-слабото търсене в София доведе до възходяща тенденция при свободните площи. Така незаетите спекулативни логистични площи достигнаха 55 000 кв.м., което е най-високото ниво за последните няколко години.

Наемните офертни цени за първокласни локации отбелязаха лек спад през втората половина на 2009 г., който не е съществен поради почти еднаквото равнище между търсене и предлагане.

Повечето транзакции бяха договорени при 10-15% по-ниски наемни нива от офертните цени.

През първата половина на 2010 г. се очаква да бъдат завършени няколко големи проекта, сред които логистичните центрове на Db Schenker, Билла, Лидл и Унивег.

Поради ограниченото търсене, наемите за първокласни локации през следващата половина година ще отбележат лек спад.

В краткосрочен план се очаква повишено търсене от страна на модните оператори.

Очаква се повишено търсене на помещения с температурен контрол от страна на търговците на хранителни стоки и от фармацевтичните компании.⁸

12.8 Земеделска земя

През последните години основен двигател, определящ развитието на този пазар, бяха инвеститорите, които се интересуваха от имотите с цел промяна на предназначението им. Подобна промяна е свързана с извършване на допълнителни разходи за въвеждане на земята в регулация и изваждането на необходимите разрешителни. Изключителен ръст отбелязаха цените на имотите в близост до морето, планинските курорти и големите градове. Тези земи ставаха предмет на сделки с цел последваща смяна на предназначението и последващо строителство върху тях.

Членството на България в ЕС от 1 януари 2007 г. е причината и за друга съществена тенденция в този пазар, а именно – да се ориентира повече към наемане, отколкото към закупуване на земеделски земи, при това при все по-висока рента.

През 2009 година интересът към земеделските земи остана на относително стабилни равнища в сравнение с 2008 година. Към месец ноември 2009 г. има сделки за около 900 хил. декара, а за цялата 2008 г. те са за около 1.2 млн. декара. Най-активните купувачи остават инвестиционните дружества, но и арендатори започват да стават основен фактор на пазара. Също така има и частни лица, които инвестират в земеделска земя, като някои имат по над 20 хил. декара.

Ценовите равнища през 2009 г. претърпяха известна корекция. През годината земеделските земи в атрактивни райони се търгуваха в широк диапазон от 200-300 лева за декар в сравнение с 260-350 лева за декар през 2008 г. Рентите останаха стабилни, като минимумът беше 15-18 лева за декар. Най-високи са рентите в Добруджа – между 30 и 50 лева за декар, и за парцели с напоителна система без значение от района – над 50 лева за декар.

Цените на земеделска земя се влияят от множество фактори. На различни нива се сключват сделки за земи до парцели в регулация, до планирани инфраструктурни проекти или в курортни и урбанистични зони, което изкривява официалната статистика. Също така има големи разлики в цените за окрупнени парцели и такива до 10 декара. Голям проблем е, че средният размер на земеделските парцели е около 5-6 декара. За модерно земеделие са необходими значително по-големи парцели. За малък имот цената е около 250-260 лева, докато за парцел над 1000 декара може да е над 1000 лева. По-скъпи са обработваемите земи, с изградена инфраструктура като напояване и тези в развит регион. Най-скъпи са имотите в Североизточна България - добруджанския район. Определящ фактор е и категорията на земята и възможността

⁸ www.colliers.bg

да бъде засята с различни култури. По аналогичен начин се ценообразуват и рентите. Въпреки спада в цените и активността при сключването на сделки, и двете остават сравнително стабилни. Това се дължи на обстоятелството, че пазарът е неразвит и кризата настъпи преди неговия реален възход. Активността при земеделските земи датира от не повече от 5 години, което е недостатъчно за комасация. Все още 40% от масивите са пустеещи, което прави логично последното място на България по цени на обработваемите площи в Европейския съюз. В България земите са 4-5 пъти по евтини от ЕС.

Очаква се цените плавно да нарастват, поради два основни фактора. Първият е окрупняването на площите, което да направи масивите по-атрактивни и вторият е очакваният плавен ръст на европейските субсидии. През 2016 г. България трябва да започне да получава пълния размер на директните плащания за декар площ. Следователно цените на земеделските земи в България и ЕС няма да се изравнят през следващите 4-5 години, но представляват атрактивен актив с потенциал за стабилен растеж.⁹

⁹ www.baszz.net, www.sapi-ltd.com

13 ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ

13.1 Основни предположения за целите на прогнозата

Прогнозните стойности на печалбите на дружеството са представени за периода 2010 – 2013 г. на консолидирана основа. Дейността на дружеството на консолидирана база е разделена на два основни сегмента – експлоатация на изградените имоти и продажба на недвижими имоти. Дейността по експлоатиране на изградените имоти се осъществява от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, а продажбата на недвижимите имоти от компанията майка – „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ.

Резултатите от експлоатиране на недвижимите имоти са обособени в две основни направления: от експлоатация на търговските площи (в т.ч. ресторанти, воден бар, спа центрове и спортни центрове, конферентен център, магазини и др.) и от предоставяне на услуги на собственици и наематели (в т.ч. поддръжка на имотите, отдаване под наем и др.).

При изготвяне на прогнозните приходи от експлоатация на търговските площи, емитентът е заложил определени нива на натоварване на тези площи, върху които членовете на управителния орган не могат да оказват влияние. Същото се отнася и за приходите от услуги, предоставяни на собственици и наематели. В основната си част те включват приходи от поддръжка на имоти на собственици, различни от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и приходи от отдаване под наем на имоти. Въпреки че заложената такса за поддръжка на имоти е фиксирана в размер на 10 евро на кв.м., обемът на площите, върху които ще се начислява тази такса (площи, чиито собственици са различни от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ) е прогнозен и е в пряка зависимост от продажбите на имоти през следващите няколко години. Аналогично членовете на съвета на директорите не могат да въздействат и върху приходите от отдаване под наем на недвижими имоти, тъй като те зависят както от продажбите на апартаменти, така и от активността на туристическия сезон през прогнозния период.

В прогнозните данни за сегмента – продажба на недвижими имоти, емитентът е заложил определен размер на площите в кв.м., които се очаква да бъдат продадени през следващите години от прогнозния период. През 2013 г. емитентът предвижда и приходи от продажба на имоти от нови проекти (различни от „Марина Кейп” и „Гранд Боровец”), за които ще бъдат използвани част от средствата по настоящата емисия. Членовете на съвета на директорите не могат да оказват влияние върху обема на площите, които се очаква да бъдат реализирани и върху продажната цена през следващите няколко години.

Себестойността на продадените имоти включва всички присъщи разходи за строителство на съответните обекти (включително инфраструктура и вертикална планировка), лихвените разходи и разходите за консултантски услуги. Представените прогнозни стойности за себестойност на продаваните имоти са изчислени от емитента на база направените до момента разходи по строителството на „Марина Кейп” и „Гранд Боровец”, както и приблизителни бъдещи разходи за довършването на тези обекти и за изграждането на нови проекти. Членовете на съвета на директорите могат само

косвено да въздействат върху тези разходи, но като цяло размерът им се определя от текущите пазарни условия.

Съветът на директорите може да има по-пряко влияние върху административните разходи, които в голямата си част представляват разходи за реклама и брокерски комисионни. Тяхното ограничаване обаче ще води до по-ниски приходи от продажби.

Консолидиран финансов отчет на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ

(в .лева)

	Прогноза			
	2010	2011	2012	2013
Сегмент - експлоатация на изградените имоти				
"Марина Кейп" и "Гранд Боровец"	2010	2011	2012	2013
I. Експлоатация на търговските площи				
1. Ресторанти				
- Приходи от продажби	1 814 400	4 189 500	4 524 660	4 859 820
- Преки разходи	-907 200	-1 885 275	-2 036 097	-2 186 919
- Брутна печалба	907 200	2 304 225	2 488 563	2 672 901
2. Супермаркет и други заведения				
- Приходи от продажби	450 000	633 000	728 400	822 660
- Преки разходи	-177 000	-261 300	-304 200	-345 330
- Брутна печалба	273 000	371 700	424 200	477 330
3. Спортен и спа център и други забавления				
- Приходи от продажби	273 750	401 500	492 750	547 500
- Преки разходи	-54 750	-80 300	-98 550	-109 500
- Брутна печалба	219 000	321 200	394 200	438 000
4. Конферентен център				
- Приходи	919 800	1 051 200	1 182 600	1 314 000
- Преки разходи	-91 980	-105 120	-118 260	-131 400
- Брутна печалба	827 820	946 080	1 064 340	1 182 600
II. Услуги, предоставяни на собственици и наематели				
1. Отдаване под наем (собствени и чужди имоти)				
- Приходи	621 500	721 460	708 745	668 703
- Преки разходи	-474 000	-519 276	-559 297	-539 122
- Брутна печалба	147 500	202 184	149 448	129 581
2. Услуги за собственици (без ИКПД)				
- Приходи	726 749	866 541	1 000 732	1 326 867
- Преки разходи	-436 049	-519 924	-600 439	-796 120
- Брутна печалба	290 700	346 616	400 293	530 747
Общо приходи от експлоатация на изградените имоти	4 806 199	7 863 201	8 637 887	9 539 549
Преки разходи по експлоатация на изградените имоти	-2 140 979	-3 371 195	-3 716 843	-4 108 390
Общо брутна печалба	2 665 220	4 492 005	4 921 044	5 431 159

	Прогноза			
	2010	2011	2012	2013
Сегмент - продажба на недвижими имоти				
Продадена площ в кв.м.				
- Марина Кейп	7 000	8 000	5 000	0
- Боровец	0	5 000	0	0
- Нови проекти	0	0	0	31 100
Общо продадена площ	7 000	13 000	5 000	31 100
Приходи от продажба на имоти				
- Марина Кейп	15 059 891	17 993 636	11 734 980	0
- Боровец	0	10 757 065	0	0
- Нови проекти	0	0	0	83 758 420
Общо приходи от продажба на имоти	15 059 891	28 750 701	11 734 980	83 758 420
Други приходи	158 400	190 080	228 096	273 715
Общо приходи	20 024 490	36 803 982	20 600 963	93 571 684
Себестойност на продадените имоти				
- Марина Кейп	-10 610 378	-12 126 146	-7 578 841	0
- Боровец	0	-6 356 448	0	0
- Нови проекти	0	0	0	-42 410 218
Общо себестойност на продадените имоти	-10 610 378	-18 482 594	-7 578 841	-42 410 218
Брутна печалба от продажба на недвижими имоти				
- Марина Кейп	4 449 513	5 867 490	4 156 139	0
- Боровец	0	4 400 618	0	0
- Нови проекти	0	0	0	41 348 202
Общо брутна печалба от продажба на недвижими имоти	4 449 513	10 268 108	4 156 139	41 348 202
Общи административни разходи за дейността (вкл. разходи за брокерски комисионни и реклама)	-1 021 950	-1 073 048	-1 126 700	-1 183 035
Нетни лихвени разходи	-8 400	-5 880	-4 116	0
Разходи за амортизации	-223 300	-245 630	-270 193	-297 212
Други разходи	-558 800	-614 680	-676 148	-743 763
Данъци	-243 352	-424 050	-464 673	-513 395
Нетна печалба	5 217 331	12 586 906	6 763 448	44 315 671
Брой акции	24 118 135	24 118 135	24 118 135	24 118 135
Печалба за една акция	0,22	0,52	0,28	1,84

* Включват само лихвените разходи във връзка с дейността по експлоатиране на изградените имоти. Лихвените разходи във връзка със сегмента – продажба на недвижими имоти са част от себестойността на продаваните имоти.

Парични потоци	Прогноза			
	2010	2011	2012	2013
Паричен поток от оперативна дейност				
- Постъпления от клиенти	20 024 490	36 803 982	20 600 963	93 571 684
- Плащания на доставчици	-11 109 877	-17 224 185	-17 684 954	-6 947 583
- Възнаграждения	-920 700	-1 012 770	-1 114 047	-1 225 452
- Данъци (без корпоративен данък върху печалбата)	0	877 000	1 315 500	-2 192 500
- Данъци върху печалбата	73 000	-243 352	-424 050	-464 673
- Лихви върху краткосрочни заеми	-8 400	-5 880	-4 116	0
- Други постъпления/плащания	0	0	0	0
Нетен паричен поток от оперативна дейност	8 058 513	19 194 794	2 689 297	82 741 476
Паричен поток от инвестиционна дейност				
- Покупка на земя	-15 646 640	0	0	0
- Постъпления от продажба на земя	0	0	0	0
- Друг нетен поток от инвестиционна дейност	0	0	0	0
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-15 646 640	0	0	0
Паричен поток от финансова дейност				
- Постъпления от емитиране на акции	54 973 324	0	0	0
- Получени заеми	0	0	0	0
- Платени заеми	-17 201 525	-4 586 421	-3 481 377	-6 301 747
- Платени лихви по инвестиционни заеми	-2 802 810	-1 284 630	-957 072	-344 375
- Платени дивиденди	0	-4 695 598	-11 328 215	-6 087 103
Нетен паричен поток от финансова дейност	34 968 989	-10 566 649	-15 766 664	-12 733 225
Изменение на паричните средства	27 380 862	8 628 145	-13 077 367	70 008 251
Парични средства в началото на периода	368 000	27 748 862	36 377 007	23 299 640
Парични средства в края на периода	27 748 862	36 377 007	23 299 640	93 307 890

При прогнозирането на резултатите от експлоатация на изградените имоти, са направени следните допускания относно имотите, които ще бъдат експлоатирани:

	Прогноза			
	2010	2011	2012	2013
Ресторанти				
- брой места	800	950	950	950
- брой посещения на ден	4 800	5 700	5 700	5 700
- среден брой дни в експлоатация годишно	210	210	210	210
- общ годишен капацитет в брой хранения	1 008 000	1 197 000	1 197 000	1 197 000
- коефициент на заетост	15,0%	25,0%	27,0%	29,0%
- брой продадени хранения	151 200	299 250	323 190	347 130
- средна цена на хранене в лв.	12	14	14	14
Спортен и спа център и други забавления				
- брой дни в експлоатация годишно	365	365	365	365
- средно-дневни приходи в лв.	750	1 100	1 350	1 500

	Прогноза			
	2010	2011	2012	2013
Конферентен център				
- брой места за сядане	720	720	720	720
- годишен капацитет	262 800	262 800	262 800	262 800
- коефициент на заетост	35,00%	40,00%	45,00%	50,00%
- цена за едно място в лв.	10	10	10	10

При прогнозирането на резултатите от продажба на недвижими имоти, са направени следните допускания:

Относно площите, които прогнозираме да бъдат продадени през следващите няколко години, дружеството очаква постепенно възстановяване на активността на купувачите на ваканционни имоти. Имайки предвид, че през 2008 г., когато пазарните условия бяха благоприятни за инвеститорите, продадените площи от ваканционния комплекс, бяха в размер на 16 529 кв.м., а през 2009 г., когато пазарът на недвижими имоти беше сериозно засегнат от световната финансова криза, продажбите на апартаменти възлязоха на 3 846 кв.м., очакванията на Дружеството са, че през 2010 г. то ще може да реализира продажби на около 7 000 кв.м. Тези очаквания се потвърждават от засиления интерес от страна на агенции за недвижими имоти и техни клиенти през първите няколко месеца на 2010 година. Наблюдаваме значително увеличение на броя на огледите, извършвани от агенции, заедно с потенциални клиенти на място в комплекс „Марина Кейп“. Основен източник на потенциални купувачи остава Русия. Освен повишения брой, руските клиенти обявяват и по-висок бюджет, който са си заделили за покупка на жилище в чужбина. Освен от Русия, наблюдаваме и за сега плавно завръщане на потенциалните купувачи от друг наш традиционен пазар – Полша. Местната валута (полската злота) прогресивно възстановява стойността си, което повишава платежоспособността на полските клиенти.

Прогнозната средна продажна цена на имотите във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ за периода 2010-2012 г. е заложен както следва: 1100 евро/кв.м., 1150 евро/кв.м. и 1200 евро/кв.м. Тя е предвидена на база очаквана продажна цена за всеки отделен апартамент. „Марина Кейп“ разполага с апартаменти и студиа, позиционирани в различни ценови сегменти, като през периода 2007 – 2009 г. реализираните продажби включват равномерна площ апартаменти от всички ценови пояси. Поради това и площта от ваканционния комплекс, която все още не е продадена, е представителна извадка от всички имоти в „Марина Кейп“. Очакваме сегментирането на пазара на ваканционни имоти да продължи да се задълбочава. По-специално очакваме клиентите да предпочитат завършени имоти (влезли в експлоатация), намиращи се в комплекси, реално предлагащи много допълнителни услуги. Това ни очакване се дължи на промяната на вида купувачи през последните 3-4 години. В началото купувачите на ваканционни имоти идваха основно от Ирландия и Великобритания. Те купуваха основно с цел инвестиция и за тях не беше толкова важно кога точно една сграда или комплекс ще влезе в експлоатация. От 2009 година насам основните купувачи на имоти в „Марина Кейп“ (а по наши данни и по цялото Черноморие) идват от Русия, като повечето клиенти от тази държава купуват главно с цел „собствено ползване“. За тях е много по-важно не само закупуваният имот, но и комплексът, в който той се намира, да са реално в експлоатация. От тази гледна точка

„Марина Кейп” има засилващо се конкурентно предимство. Заради общата икономическа криза и силно намаленото кредитиране за строителството на ваканционни имоти, много проекти в процес на строителство едва ли ще бъдат завършени в близките години. Освен това, много вече завършени обекти не се експлоатират или предлагат само базови услуги с ниско качество. Това също засилва конкурентното предимство на „Марина Кейп” – комплексът работи целогодишно, като повечето търговски обекти (ресторанти, спа център и др.) функционират и през зимата. Цените, които очакваме за имотите на дружеството за следващите четири години са приблизително равни на средните цени, постигнати през последните три години (2007 - 2009 г.). Както вече отбелязахме за 2010 г. прогнозната продажна цена е 1100 евро/кв.м. или е заложен ръст от 6% спрямо продажната цена от 2009 г., която приемаме за най-лошата за сектора, в който работи дружеството. Това очакване за повишение на средната продажна цена е относително реалистично, имайки предвид положителните индикации през първите месеци на 2010 г. и анализът ни за баланса на търсенето и предлагането в сегмента на завършените и работещи ваканционни комплекси.

Друга съществена причина за очакваното подобряване на приходите и резултатите на Дружеството на консолидирана база е разширението на дейността, свързана с експлоатацията на търговските имоти в „Марина Кейп” и с предоставянето на услуги на собственици на имоти. Тази дейност се извършва от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД.

Материалната база, която се използва за предоставяне на тези услуги, ще бъде значително увеличена за сезон 2010. Очакваме в експлоатация да бъде въведен последният и най-голям ресторант в комплекса, което на практика да удвои капацитета на ресторантите. Освен това, за първа година в експлоатация ще бъде въведен конферентният център – очакваме това да доведе до ефективно удължаване на активния сезон и повишаване на броя на туристите.

През първите няколко години, през които комплекс „Марина Кейп” беше експлоатиран, само от части наблюдавахме тенденция на удължаване на престоя на собствениците на имоти през всяка следваща година. Освен това, с разширяването на видовете услуги и развлечения, предоставяни в „Марина Кейп” се забелязва и тенденция за нарастване на средствата, изразходвани от собствениците по време на престоя им. Трябва да се има предвид, че много собственици започват да използват имотите си година, а понякога и повече след нотариалното им прехвърляне. Често се налага имотите да бъдат мебелирани (тъй като в ранните години на продажбите в комплекса се продаваха основно немебелирани апартаменти). Като цяло нашите наблюдения и контактите ни със собственици ни карат да очакваме повече от тях да посещават „Марина Кейп”, да имат по-дълги престои и да разходват повече парични средства в комплекса.

13.2 Доклад на Вера Стоянова Ниновска в качеството ѝ на независим счетоводител относно коректността на изготвената прогноза

До акционерите и съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ,

Аз извърших проверка на прогнозните финансови резултати на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ” за периода 2010 - 2013 г., които включват прогнозни отчети за доходите и прогнозни отчети за паричните потоци.

Прогнозите за консолидираните финансови резултати на дружеството са изготвени единствено за целите на настоящия проспект и за представяне пред потенциални инвеститори.

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на тази прогноза се носи от ръководството на дружеството.

Моята отговорност се свежда до проверка на коректното представяне на прогнозните финансови резултати на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ за периода 2010 – 2013 г., които включват прогнозни отчети за доходите и прогнозни отчети за паричните потоци.

При проверката на основателността и предположенията, на които е базирана прогнозната финансова информация, изготвена от съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, не открих нищо, което да показва, че заложените предположения не са достоверна база за изготвяне на прогнозните финансови резултати на дружеството за периода 2010 – 2013 г. Следователно аз не мога да твърдя, че прогнозните консолидирани финансови резултати няма да бъдат постигнати.

По моя преценка прогнозните консолидирани финансови резултати на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ са изготвени коректно на базата на заложените предположения и са представени в съответствие със счетоводната политика на дружеството.

Въпреки това бих искала да отбележа, че е възможно действителните резултати на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ да се различават от прогнозните, тъй като някои очаквани събития често не се реализират така както са планирани, в резултат на което разликата може да бъде съществена.

13.3 Сравнимост на прогнозните стойности на печалбата с историческата финансова информация

Базата, на която са изготвени консолидираните финансови прогнози на дружеството е съпоставима с базата и принципите, които са прилагани при изготвянето и представянето на историческата финансова информация за 2007, 2008 и 2009 г.

14 УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО**14.1 Учредители на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ**

Наименование:	ХОЛДИНГОВО ДРУЖЕСТВО „ПЪТИЩА” АД, (ХОЛДИНГ “ПЪТИЩА” АД)
Седалище и адрес на управление:	гр. София, район Оборище, ул. Московска №3
Брой акции с право на глас при учредяването:	792 676 броя акции с право на глас
Процент от гласовете в ОСА:	31,7 % от гласовете в Учредителното събрание на Емитента

Наименование:	НАВЕР ИНВЕСТМЪНТ ИНК
Седалище и адрес на управление:	Британски Вирджински острови, остров Тортولا, Роуд таун, Уотър фронт драйв, Женева плейс, 3ти етаж
Брой акции с право на глас при учредяването:	1 079 323 броя акции с право на глас
Процент от гласовете в ОСА:	43,2 % от гласовете в Учредителното събрание на Емитента

Наименование:	„ИНТЕРКАПИТАЛ” ЕООД
Седалище и адрес на управление:	София, район Средец, ул. Аксаков № 7а
Брой акции с право на глас при учредяването:	472 796 броя акции с право на глас
Процент от гласовете в ОСА:	18,9 % от гласовете в Учредителното събрание на Емитента

Име:	КРАСИМИР ПАВЛОВ ИЛИЕВ
Адрес:	гр. София, Ул. Владимир Димитров –Майстора 12
Брой акции с право на глас при учредяването:	60 000 броя акции с право на глас
Процент от гласовете в ОСА:	2,4 % от гласовете в Учредителното събрание на Емитента

Име:	РОСИЦА МИЛКОВА ЛИСИЧКОВА
Служебен адрес:	гр. София, ж.к. Надежда 1, бл. 135
Брой акции с право на глас при учредяването:	60 000 броя акции с право на глас
Процент от гласовете в ОСА:	2,4 % от гласовете в Учредителното събрание на Емитента

Име:	НИКОЛАЙ ВИКТОРОВИЧ МАЙСТЕР
Адрес:	гр. София, жк Люлин, бл. 901, вх. Б, ет. 1, ап. 22

Брой акции с право на глас при учредяването:	35 205 броя акции с право на глас
Процент от гласовете в ОСА:	1,4 % от гласовете в Учредителното събрание на Емитента

Информация за съществените дейности, извършвани от Росица Лисичкова, която е и член на Съвета на директорите на Дружеството е представена по т. 14.2.

Николай Майстер е изпълнителен директор на обслужващото дружество „Интеркапитал Маркетс” АД. Няма други дейности, извършвани от този учредител, които могат да се определят като значителни по отношение на Дружеството.

По отношение на останалите учредители няма дейности, които могат да се определят като значителни по отношение на Дружеството.

14.2 Информация за Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

Съгласно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и Устава на Дружеството, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има едностепенна система на управление. Органите на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се състои от четири физически лица. Съгласно изискванията на член 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа не по-малко от една трета от членовете на съвета на директорите на Дружеството трябва да бъдат независими.

Към момента Съветът на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се състои от посочените в таблицата по-долу лица, а именно:

Никола Станчоф

Длъжност:	Председател на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ; независим член по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК
Служебен адрес:	гр. София, ул. „Аксаков” № 7а, ет. 4
Образование:	Висше образование, магистърска степен по бизнес администрация от Университета на Вирджиния, Шарлотсвил (1988 г.)
Квалификация:	Икономист
Професионален опит:	В периода 1993-1998 г. Никола Станчоф е работил за Европейската банка за реконструкции и развитие в гр. Лондон и гр. София. В периода 1998-1999 г. Никола Станчоф е бил изпълнителен директор на “Сторко” АД, гр. Плевен а впоследствие съдружник във френска софтуерна компания, между чиито клиенти са Световната банка, Американската агенция за международно развитие, Saudi Aramco, Legg Masson (2000-

	<p>2001 г.).</p> <p>Като Президент и Изпълнителен директор на консултантската компания Intercontinental Telecom Corp., Никола Станчоф е осигурил мостово финансиране от 10 млн. щ.д. и е участвал в непублично набиране на капитал в размер на 35 млн. щ.д. (2001 г.).</p> <p>От 2002 г. Никола Станчоф работи във Франция като независим консултант по въпроси относно икономически растеж и рентабилност, като е консултирал проекти на стойност 30 млн. щ.д. в развиващите се страни.</p>
Основни дейности извън Емитента	<p>Никола Станчоф е член на Съвета на директорите на „ССКО” АД, регистрирано с Решение на СГС по ф.д. 10371/1997 г., вписано в Регистъра на търговските дружества към същия съд под партиден № 2450, рег. 1, том 465, страница 26, със седалище и адрес на управление: гр.София, район Оборище, ул. „Шипка” № 35</p> <p>Никола Станчоф е едноличен собственик на капитала и управител на „Смарт Мениджмънт Сървисиз” ЕООД, с ЕИК 131222270, със седалище и адрес на управление: гр. София, пл. „Народно събрание” № 9;</p> <p>Никола Станчоф притежава 50,80 на сто от капитала на „Вивека” ООД, с ЕИК 131453213, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. Теодосий Търновски № 54, ет. 4;</p>
Други участия в дружества и прекратени през последните 5 години участия	<p>Извън посочените основни дейности извън Емитента Никола Станчоф няма други участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента, както и няма прекратени такива участия през предходните 5 години.</p>

Величко Стойчев Клингов

Длъжност:	Изпълнителен директор на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
Служебен адрес:	гр. София, ул. „Аксаков” № 7а, ет. 4
Образование:	Висше образование, магистърска степен по „Финанси”, Университет за национално и световно стопанство
Квалификация:	финансист
Професионален опит:	През периода 1997-2001 Величко Клингов е началник отдел в печатницата на Българска народна банка. През периода 2001 - 2005 г. е Народен представител в 39 –то

	<p>Народно събрание, като през това време е член на парламентарната комисия по икономическа политика и на комисията по въпросите на децата, младежта и спорта.</p> <p>През периода 2005 г. – 2007 г. е Директор за връзки с инвеститорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ</p>
Основни дейности извън Емитента	<p>Величко Клингов е член на Управителния съвет на Сдружение „Ски-клуб Чамкория”, с БУЛСТАТ 131220166 и на Фондация „Новото време”, БУЛСТАТ 175004387.</p>
Други участия в дружества и прекратени през последните 5 години участия	<p>Извън посочените основни дейности извън Емитента Величко Клингов няма други участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента.</p> <p>С Решение № 3 от 06.12.2007 г. на СГС по ф.д. 12083/2006 г. на Софийски градски съд Величко Клингов е заличен като управител на дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175158218, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Аксаков” 7А, ет. 4., Извън посоченото Величко Клингов няма други прекратени през предходните 5 години участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник.</p>

**Росица Милкова
Лисичкова**

Длъжност:	<p>Член на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, независим член по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК;</p>
Служебен адрес:	<p>гр. София, ул. „Аксаков” № 7а, ет. 4</p>
Образование:	<p>Висше образование, магистърска степен по „Организация на промишленото производство”, Университет за национално и световно стопанство. Допълнителни квалификации от Университет за национално и световно стопанство по "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"</p>
Квалификация:	<p>икономист</p>

Професионален опит:

През периода 1992 - 1995 г. 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.

През периода 1993 – 1996 г. е изпълнителен директор на Финансова къща "С-Инвест" АД, което е дружество специализирано в доверително управление на парични средства, структуриране на приватизационни сделки, валутни операции и инвестиции (1993 - 1996 г.).

През периода 1997 г. – 2002 г. Росица Лисичкова е главен счетоводител на фондация "Българска наука и култура" (1997 - 2002 г.).

Като заместник-главен счетоводител на "Българо-руска инвестиционна банка" е участвала в екипи по консултиране и структуриране на приватизационни сделки (1997 - 2000 г.).

През периода 1997 - 2000 г. е член на Управителния съвет и търговски пълномощник на "Българо-руска инвестиционна банка", а от 2000 г. до 2002 г. е Изпълнителен директор на "Сибанк" АД. През периода 2002 – 2003 г. Росица Лисичкова е Изпълнителен директор на банка "Запад Изток" АД.

От м. март 2005 г. до м. ноември 2005 г. е била член на Съвета на директорите на "НЕК" ЕАД, гр. София.

От Учредяването на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ до 14.09.2009 г. е била Изпълнителен директор на дружеството.

Основни дейности
извън Емитента

Росица Лисичкова е Изпълнителен директор на „Алфа Асет Мениджмънт“ ЕАД, с ЕИК 175037316, със седалище и адрес на управление в гр. София, район Средец, ул. „Иван Вазов“ № 30; Изпълнителен директор на „Финансиа Груп“ АД, с ЕИК 175321311, със седалище и адрес на управление в гр. София, район Средец, ул. „Шейново“ № 7; Изпълнителен директор на "АЛФА КРЕДИТ" АДСИЦ, с ЕИК 175145295, със седалище и адрес на управление в гр. София, район Средец, ул. „Иван Вазов“ № 30; Член на Съвета на директорите на „Булброкърс“ ЕАД, с ЕИК 115152520, със седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Шейново“ № 7; член на Надзорния съвет на „Капитал Банк“ АД, Скопие, Македония; Управител на „Еф Сървисиз“ ЕООД, с ЕИК 200040826, със седалище и адрес на управление в гр. София, район Средец, ул. „Шейново“ № 7; Управител и съдружник, който притежава 48 на сто от капитала на „Оптим Акаунт“ ООД, ЕИК 175320524, със седалище и адрес на управление в гр. София, 1000, ул. „Георги С. Раковски“ № 76; Член на управителния орган на Фондация „Новото време“, регистрирана с Решение 1 от

28.12.2005 г. на СГС по ф.д. 14247/2005 г., вписана в Регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към същия съд под партиден № 12792, рег. 5, том 258, страница 20, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „6-ти септември“ № 7А, ет. 4; Член на управителния орган на сдружение "Скуош клуб-Левски", регистрирано с Решение на СГС по ф.д. 11016/1999 г., подписана в Регистъра на юридическите лица с нестопанска цел към същия съд под партиден № 4655, рег. 5, том 49, стр. 190, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Триадица, ул. „Балша“ № 8; Член на управителния орган на кооперация "Българска взаимозастрахователна кооперация", регистрирана с Решение на СГС по ф.д. 15558/1998 г., вписан в Регистъра на кооперациите под партиден № 1065, рег. 4, том 19, страница 54, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Оборище, бул. „Дондуков“ № 11.

Други участия в дружества и прекратени през последните 5 години участия

Извън посочените основни дейности извън Емитента Росица Лисичкова няма други участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента.

До март 2005 г. Росица Лисичкова е собственик и представляващ на ЕТ „РОСИ-М-РОСИЦА ЛИСИЧКОВА“, регистриран с Решение на СГС по ф.д. 3580/1997 г., вписан в Регистъра на едноличните търговци към същия съд под партиден № 98539, рег. 3, том 635, страница 191, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Надежда, бул. „Хан Кубрат“, бл. 135, ет. 4, ап. 14, заличен с Решение 2 на регистърния съд от 24.03.2005 г.

С Решение № 4 от 29.07.2005 г. на СГС, Росица Лисичкова е заличена като член на Съвета на директорите на „ОПТИМА ОДИТ“ АД, регистрирано с Решение на СГС по ф.д. 8695/2001 г., вписано в Регистъра на търговските дружества към същия съд под партиден № 63884, рег. 1, том 728, страница 98, със седалище и адрес на управление: гр. София, 1000, ул. „Георги С. Раковски“ № 76.

Извън посоченото Росица Лисичкова няма други прекратени през предходните 5 години участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник.

Ивайло Кръстев Костов

Длъжност:	Член на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, независим член по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК;
Служебен адрес:	гр. София, ул. „Аксаков” № 7а, ет. 4
Образование:	Висше образование, Магистър по „Право”, Юридически факултет на СУ „Св. Климент Охридски”, 2002 г”
Квалификация:	юрист
Професионален опит:	През периода 2002 - 2005 г. Ивайло Костов е юрисконсулт в Агенцията за следприватизационен контрол. През периода 2005 – 2006 г. Ивайло Костов е юрисконсулт в „Софийска вода” АД, след което се присъединява към екипа на Адвокатско дружество „Токушев и съдружници”. От януари 2007 г. е адвокат, вписан в Софийска адвокатска колегия.
Основни дейности извън Емитента	Ивайло Костов е съдружник в Адвокатско дружество „Токушев и Съдружници” и притежава 25 на сто от капитала на „Бул Проджект Мениджмънт” ООД, с ЕИК 200175507, със седалище и адрес на управление гр. София, ул. „Аксаков” № 7а, ет. 4;
Други участия в дружества и прекратени през последните 5 години участия	Извън посочените основни дейности извън Емитента Ивайло Костов няма други участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента, както и няма прекратени такива участия през предходните 5 години.

14.3 Висши ръководители на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

С оглед изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел Емитентът не разполага с висши ръководители извън посочените в т. 14.2.

В изпълнение на разпоредбите на чл.116 г от ЗППЦК Съветът на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ назначава 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 публичното дружество и отговаря на всички останали изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества. Към момента на изготвяне на този регистрационен документ, функциите на Директор за връзки с инвеститорите се изпълняват от Милен Божилов.

Към момента на изготвянето на този документ и съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ няма назначени други служители по трудов договор. Поради спецификата на своята дейност и нормативните изисквания „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ ползва външни контрагенти (обслужващи дружества). Подробна

информация за обслужващите дружества и рисковете, свързани с тях вж. т. 21 от този документ.

14.4 Фамилни връзки между посочените в т. 14.2. и т. 14.3 от този документ лица

С оглед следване на правилата за доброто корпоративно управление и при спазване изискванията за липса на конфликт на интереси не са установени фамилни връзки от каквато и да е степен на родство между членовете на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ.

14.5 Декларации на членовете на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

С подписването на този документ членовете на Съвета на директорите декларират, че:

- ✓ не са осъждани за измама през последните пет години, включително и не са осъждани за каквото и да било престъпление от общ характер.
- ✓ не са били, включително и през последните пет години, членове на управителен или контролен орган, членове на административен орган или служители, заемащи ръководен пост в дружество, за което е открито производство по несъстоятелност или е обявено в несъстоятелност или ликвидация;
- ✓ не са бил официално публично инкриминирани и не са им налагани санкции от административни или съдебни органи (включително определени професионални органи), както и не са им налагани принудителни административни мерки;
- ✓ не са лишавани от съда от правото си да бъдат членове на управителни или контролни органи, членове на административни органи или ръководен служител или от изпълняването на функции или дейности в дружество-емитент.

14.6 Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на Емитента

Членът на Съвета на директорите на Дружеството Ивайло Костов е съдружник в обслужващото дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД Адвокатско дружество „Токушев и Съдружници”, поради което е възможно възникване на конфликт на интереси между задълженията на члена на Съвета на директорите към Дружеството и интереса му като съдружник в обслужващото дружество. С оглед предотвратяване на този потенциален конфликт, Ивайло Костов не изпълнява в АД „Токушев и Съдружници” функции свързани с правното обслужване на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД.

Не са налице конфликти на интереси и не са известни други потенциални конфликти на интереси между задълженията на членовете на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ в това им качество и техните частни интереси и/или задължения.

Няма договореност между акционери, клиенти, доставчици или други лица, в съответствие с която членове на Съвета на директорите са избрани като такива.

Членовете на Съвета на директорите не са приемали ограничения за разпореждане с притежавани от тях ценни книжа, издадени от Дружеството.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е учредявало опции върху свои ценни книжа.

Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Емитента.

15 ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И КОМПЕНСАЦИИ

Съгласно Устава на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ разходите за управление на Дружеството 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.

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

Член на Съвета на Директорите	Възнаграждения за 2009 г. в лева
Никола Станчоф ¹	11 000.00
Величко Клингов	34 560.00
Росица Лисичкова ²	33 120.00
Ивайло Костов	28 800.00
Татяна Пелитева ³	27 199.60
Общо:	134 679.60

¹Посочената сума са изплатените възнаграждения на Никола Станчоф

²Росица Лисичкова е била Изпълнителен директор, освободена по нейно искане от СД през 09.2009 г.

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

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

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

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

16 ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

16.1 Мандат на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ.

Съгласно Устава на Дружеството членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до вписването в Търговския регистър на нов съвет.

16.2 Мандатът на настоящия Съвет на директорите:

Член на СД	Предходен мандат	Настоящ мандат	
		Начало	Край
Никола Станчоф	18.02.2005 – 18.02.2008	27.06.2008	27.06.2013
Росица Лисичкова	18.02.2005 – 18.02.2008	27.06.2008	27.06.2013
Йвайло Костов	-----	27.06.2008	27.06.2013
Величко Клингов	-----	29.06.2007	29.06.2012

През последната финансова година член на Съвета на директорите е била и Татяна Николаева Пелитева (избрана за член на Съвета на 29.06.2007 г., вписана в Търговския регистър на 16.07.2007 г.), като същата е освободена по нейно искане на проведено на 30.12.2009 г. Общо събрание на акционерите на Дружеството и освобождаването е вписано в Търговския регистър на 08.01.2010 г.

16.3 Информация за договорите на членовете на Съвета на директорите с дружеството или с някое от неговите дъщерни предприятия, предоставящи обезщетения при прекратяването на заетостта.

Не е предвидено изплащане на компенсации или обезщетения на членовете на Съвета на директорите в случай на прекратяване на договорите им за управление с Дружеството. Не са налице договори между членове на Съвета на директорите и дъщерни дружества на емитента.

16.4 Информация за одитния комитет на емитента или комитет за възнагражденията.

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ по решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 18 юни 2009 г. е възложило на Съвета на директорите на Дружеството да изпълнява функциите на одитен комитет, а за председател на одитния комитет е избран Никола Станчоф. Мандатът на одитния комитет е с тригодишен мандат.

16.5 Спазване на режима/режимите за корпоративно управление.

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Дружеството е приета на 27 март 2006 г. Програмата за добро корпоративно управление е основана на Кодекса на корпоративно управление на БФБ – София и принципите за корпоративно управление, приети от страните членки на Организацията за икономическо сътрудничество и развитие. Информация за прилагането и изпълнението на програмата от страна на дружеството се включва в годишния доклад за управлението и дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и се публикува с годишния финансов отчет.

17 ЗАЕТИ ЛИЦА

17.1 Брой заети лица

Към момента на изготвянето на този документ и съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ няма назначени служители по трудов договор освен назначения с оглед на изискванията на ЗППЦК на трудов договор директор за връзки с инвеститорите. За всяка от годините от периода, обхванат от историческата финансова информация, Дружеството е имало един служител – директор за връзки с инвеститорите. Трудовият договор с настоящия Директор за връзка с инвеститорите е сключен на 24.07.2007 г.

Информация относно членовете на Съвета на Директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, както и информация изплащаните им възнаграждения и за мандата им е представена съответно в т. 14.2., т. 15 и т. 16.2 по-горе.

17.2 Акционерни участия и опции

Към момента на изготвяне на този Регистрационен документ, членовете на Съвета на директорите притежават акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, както следва:

Акционер	Брой акции	Дял
Никола Станчоф	170 825	3,54%
Величко Клингов	45 612	0,95%
Росица Лисичкова	240 000	4,98%

Към 10.03.2010 г. Никола Станчоф е сключил Договори за репо на финансови инструменти с обезпечение - акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, в качеството си на купувач (заемодател) и в качеството си на продавач (заемател), като нетната разлика на броя акции, предмет на Договорите, е 19 783 бр., които са взети предвид при изчисляването на общия брой акции, по които акционерът има право на глас, посочен по-горе. Към 10.03.2010 г. броят на акциите от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, които Никола Станчоф е продал (предоставил като обезпечение) съгласно Договори за репо на финансови инструменти, но същевременно е запазил правото си на глас по тях е 426 283. Към 10.03.2010 г. броят на акциите от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, които Никола Станчоф е закупил (получил като обезпечение) съгласно Договори за репо на финансови инструменти, но същевременно няма право на глас по тях е 406 500.

Към 10.03.2010 г. Величко Клингов е сключил Договори за репо на финансови инструменти с обезпечение - акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ (общо 36 405 броя), в качеството му на продавач (заемател), като тези акции са част от общия брой акции, посочени по-горе. Величко Клингов е запазил правото на глас върху акциите от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ (общо 36 405 броя), които е продал (предоставил като обезпечение) съгласно Договорите за репо на финансови инструменти.

Не са издавани опции върху акции на Дружеството. Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Емитента.

18 МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

Всички акционери на Емитента са носители на равни права на глас, съгласно издадените от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ акции.

18.1 Информация за лицата, които пряко или косвено контролират Емитента

По смисъла на § 1, т. 13 от ЗППЦК, 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 ОСА; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия СД; (в) или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ.

Към настоящия момент, доколкото е известно на Дружеството, няма лица, които да упражняват контрол върху „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ в горепосочения смисъл.

На „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не му е известно наличието на договарености относно последваща промяна в контрола на Дружеството.

18.2 Информация, оповестявана по реда на 145 от ЗППЦК

Към 10.03.2010 г. акционери, които притежават 5 или над 5 на сто от акциите и от правата на глас в Общото събрание на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, са:

Наименование на дружеството	Седалище	Брой акции	Дял от общия брой акции в %	Брой права на глас	Дял от общия брой права на глас в %
ДФ ЕЛАНА ФОНД ПАРИЧЕН ПАЗАР*	Р. България	333 005	6,90%	—	—
ИНВЕСТБАНК АД*	Р. България	660 165	13,69%	20 700	0,43%
НАВЕР ИНВЕСТМЪНТ ИНК**	Британски Вирджински Острови	144 228	2,99%	550 728	11,42%
LANGE INVESTMENTS LTD**	Британски Вирджински Острови	8 000	0,17%	321 977	6,67%
BANK OF NEW YORK - OMNIBUS ACCOUNT	САЩ	369 325	7,66%	369 325	7,66%
LANDSBANKI LUXEMBOURG	Люксембург	311 703	6,46%	311 703	6,46%
TITAN SERVICES LIMITED**	Остров Невис	10 000	0,21%	324 854	6,73%
НИКОЛАЙ ВИКТОРОВИЧ МАЙСТЕР*	Р. България	387 428	8,03%	—	—

* Лицата, при които броят на притежаваните акции е по-голям от броя на притежаваните права на глас, са купувачи за разликата съгласно договори за репо на финансови инструменти, като правата на глас са запазени от продавачите.

** Лицата, при които броят на притежаваните акции е по-малък от броя на притежаваните права на глас, са продавачи за разликата съгласно договори за репо на финансови инструменти, като са запазили правата на глас върху продадените (заложените) акции.

На Дружеството не са известни други лица (извън посочените лица, притежаващи права на глас по акции, прехвърлени от тях с договори за репо), които да притежават непряко участие в Дружеството, подлежащо на оповестяване съгласно ЗППЦК.

19 ТРАНЗАКЦИИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

За периода, обхванат от историческата финансова информация, представена в този документ, и до датата на изготвянето на документа „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е сключило следните сделки със свързани лица:

в хил.лв.	2006	2007	2008	2009
Продажби/покупки на стоки и услуги				
- "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ продава недвижими имоти на "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД*	0	0	6167	-5442
- извършени услуги от "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД за "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ		763	2327	262
Покупки на стоки и услуги				
- покупки на стоки от "Марина Кейп Турс" ЕООД	0	0	0	0
- покупки на услуги от "Марина Кейп Турс" ЕООД	0	0	0	0
Продажба/покупка на финансови активи				
- "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ продава дяловото си участие в "Марина Кейп Турс" ЕООД на "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД	0	0	0	10

*За 2009 г. показателят е отрицателен поради анулиране на сделка за имоти на стойност 5 442 хил.лв. от 2008 г.

От учредяването на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ до момента Дружеството не е сключвало сделки, които са необичайни по вид и условия и към момента не са налице предложения за сключване на такива сделки.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не е отпускарло заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица.

20 БАНКА ДЕПОЗИТАР

20.1 Основни данни

Наименование:	„Уникредит Булбанк“ АД
ЕИК:	831919536
Седалище и адрес на управление:	гр. София, ул. „Света Неделя“ 7
Интернет страница (web-site):	http://www.unicreditbulbank.bg
Телефон	+359 (2) 926 95 40
Факс	+359 (2) 926 94 40

20.2 Дата на учредяване, номер и дата на разрешението за извършване на банкова дейност

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е сключило договор за банка депозитар с “Ейч Ви Би Банк Биохим” АД. В последствие през 2007 г. “Ейч Ви Би Банк Биохим” АД и „Хебросбанк” АД се вливат в „Булбанк” АД и формират „Уникредит Булбанк” АД, която към този момент изпълнява функциите на банка депозитар на Дружеството.

„Ейч Ви Би Банк Биохим” АД и „Булбанк” АД са включени в списъка на банките, които могат да бъдат депозитари, одобрен от Заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” с Решение № 464 – БД/20 юли 2005 г. и от БНБ.

„Ейч Ви Би Банк Биохим” АД е учредена през 1995 г. и е притежавала разрешение за извършване на банкова дейност № 266/04.09.1995г. Разрешението за извършване на банкова дейност е актуализирано със заповед на БНБ № 100-00486/17.11.99 г.

„Булбанк” АД (сегашно наименование Уникредит Булбанк” АД) е учредена през 1990 г. и има разрешение за извършване на банкова дейност № 42-102/25.02.1991 г. Разрешението за извършване на банкова дейност е актуализирано със заповед на БНБ № 100-00486/17.11.99 г.

20.3 Съществените условия на договора с Банката депозитар

По силата на договор за депозитарни услуги, сключен между „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и банката, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, изпълняването безсрочно и срещу възнаграждение на функции на БАНКА-ДЕПОЗИТАР, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- ✓ 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 Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа 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 на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите 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 държавни ценни книжа, както и таксата за прехвърляне на ценни книжа, съхранявани при „Централен депозитар” АД, 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, договорът 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.

20.4 Информация за замяна на банката депозитар, причини за замяната, номер и дата на издаденото одобрение от комисията

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, банката-депозитар на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е била заменена. (Относно настъпилото преобразуване по отношение на банката депозитар вж. по-горе).

21 ОБСЛУЖВАЩИ ДРУЖЕСТВА , ОЦЕНИТЕЛ И ДРУГИ ПАРТНЬОРИ

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е задължено да възложи на едно или повече дружества, разполагащи с необходимата организация и ресурси, обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция (чл.18 ал. 2 от ЗДСИЦ).

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.

Към датата на този Регистрационен документ „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните обслужващи дружества:

21.1 Обща информация за обслужващите дружества

Функции:	Водене на счетоводната отчетност
Наименование:	„Оптима Одит ” АД
Седалище и адрес на управление:	гр. София, бул. „Г. С. Раковски” № 76;
Номер на вписване:	„Оптима Одит” АД е вписано в Регистъра на търговските дружества под партида № 63880, том 728, стр. 98 с решение на Софийски градски съд по ф.д. № 8695/2001 г;
БУЛСТАТ:	130582707

Функции:	Обслужването на апартаменти от комплекс „Марина Кейп”. Дъщерно дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
Наименование:	„Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД
Седалище и адрес на управление:	гр. София, ул. „Аксаков” 7а;
Номер на вписване:	„Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД е вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписвания.
ЕИК:	175158218

Функции:	Финансова и инвестиционна стратегия
Наименование:	ИП „Интеркапитал Маркетс” АД
Седалище и адрес на управление:	гр. София, ул. „Добруджа” 6, ет. 3;
Номер на вписване:	„Интеркапитал Маркетс” АД е вписано в Търговския

	регистър към Агенцията по вписвания.
ЕИК:	131057477
Функции:	Правно обслужване
Наименование:	Адвокатско дружество „Токушев и Съдружници”
Седалище и адрес на управление:	гр. София, ул. „Бачо Киро” № 5;
Номер на вписване:	„Токушев и Съдружници” е вписано в Регистъра на адвокатските дружества под № 59, том 2, стр. 105 с решение на Софийски градски съд по ф.д. № 15209/2006 г;
БУЛСТАТ:	175193272

21.2 Професионален опит на обслужващите дружества

„ОПТИМА ОДИТ” АД

“Оптим 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.

“Оптим Одит” АД обединява икономисти, 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”.
- ✓ Стела Апостолова има висше образование, магистър „Счетоводство и одит” от СА „Д.А.Ценов”, Свищов, от 2005 г. е счетоводител, тя е служителят, който работи по счетоводното обслужване на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ и още над 10 дружества.

Специалисти от екипа на “Оптим 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. „ОПТИМА ОДИТ” АД има 8 годишна история. Към момента осъществява пълно счетоводно обслужване на над 40 дружества.

Възможностите на „ОПТИМА ОДИТ” АД да осъществява дейностите, възложени му по договор от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, се определят и от изключителния експертен капацитет на професионалистите, които то обединява, и техния богат опит в счетоводното обслужване и проекти, свързани с недвижими имоти.

ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД

„Интеркапитал Маркетс” АД е основано през 2002 г. и получава лиценз за дейност като инвестиционен посредник от Комисия за финансов надзор, за България и чужбина, през февруари 2003 г. Дружеството е пълноправен член на Българската фондова борса - София (единственият организиран пазар на акции в България) и на Централния депозитар. Дружеството осигурява качествени инвестиционни посреднически услуги, както и финансово-консултативни услуги за широк кръг клиенти. Също така „Интеркапитал Маркетс” АД извършва инвестиционно банкиране и консултантски услуги, свързани с пазара на акции. Дружеството притежава опит като мениджър на емисии акции и облигации. От 2004 г. предоставя цялостни консултантски услуги на компании от сектора на строителното предприемачество, който е един от най-бързо развиващите се сегменти на икономиката.

Изпълнителните директори на дружеството притежават богат опит в областта на финансовите и инвестиционни консултации. Николай Майстер, CFA е един от двамата Изпълнителни директори на компанията, който наблюдава всички ежедневни дейности и взема активна роля във всички стратегически проекти за развитие. Николай Майстер защитава бакалавърска степен по „Управленски науки” в Тунис със специалност Банково управление в University of Tunis III, Ecole Supérieure de Commerce. Гроздан Караджов е завършил Софийския Университет с диплома по право. Той има голям опит от различни сектори на българската икономика. Бил е Председател на Съвета на директорите на Българската телекомуникационна компания от 1997 до 2001; също така е бил член на Надзорния съвет на Българска Пощенска Банка от 1998 до 2003.

АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ”

Адвокатското дружество е учредено през 2006 г. Дружеството има богат опит в областта на капиталовите пазари. За последните години адвокатското дружество е било правен консултант по първоначално и последващо увеличаване на капитала на няколко дружества със специална инвестиционна цел, както и по издаване на емисии облигации от такива емитенти. Също така дружеството е предоставяло консултации относно правните аспекти на придобивания от публични дружества на редица недвижими имоти.

ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО „МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД

„Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД е дъщерно дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, учредено през 2006 г. с цел поемане на обслужването на

апартаментите във ваканционен комплекс „Марина Кейп”. „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД е дружество, с което всички клиенти, придобили имоти във ваканционен комплекс “Марина Кейп”, сключват договор за поддръжка и управление. Дружеството също така извършва и поддръжка и управление на общите части на комплекса. Дружеството се управлява от Веселин Терзиев и Николай Ханджиев. Веселин Терзиев има богат професионален опит като управител на комплекси и хотели на българското Черноморие. От май 1994 до май 1998 е арендатор на бар „Албатрос”, комплекс „Албатрос”, к.к. Слънчев бряг. В периода от 1998 – 2007 г. е управител на хотелски комплекс „Албатрос”, с 60 апартамента и леглова база от над 100 легла. „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД е назначило над 50 лица, които са ангажирани в дейността по обслужване на комплекса Марина Кейп.

21.3 Съществени условия по договорите с обслужващите дружества

„ОПТИМА ОДИТ” АД

Съгласно сключения на 01.08.2005 г. договор с “Оптима Одит” АД, то ще оказва на Дружеството следните счетоводни услуги: воденето на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция на Дружеството. Дружеството заплаща на обслужващото дружество месечно възнаграждение в размер изчислен както следва: разходите за заплати на служителите, заети със счетоводното обслужване на Дружеството, но не повече от 10 000 лева на месец.

Договорът за счетоводни услуги е сключен 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, като до момента договорът не е прекратен. 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.

ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД

Съгласно сключения договор изпълнителят се задължава да извършва 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 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.

Договорът е сключен 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, договорът се счита продължен за още десет години.

Договорът 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.

ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД е посредникът, обслужвал Дружеството при второто увеличение на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ с 1 573 627 нови акции с емисионна цена 4.00 лв., осъществено през 2006.

АДВОКАТСКО ДРУЖЕСТВО „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ“

Съгласно сключения договор, предоставяните консултации в писмена или устна форма включват следното: изготвяне на всякакви документи, свързани с работата на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ като дружество със специална инвестиционна цел, във връзка с отношенията му с Комисията по финансов надзор, „Централен депозитар“ АД и „БФБ – София“ АД; подготвяне на организирането и провеждането на общите събрания на Дружеството, правно оформяне на взетите решения, както и действия за вписване на необходимите обстоятелства в Търговския регистър; подготвяне на организирането и провеждането на заседанията на Съвета на директорите и правно оформяне на взетите решения; изработване на правни анализи и становища по определени, поставени от Дружеството въпроси само и единствено във връзка със статута му на публично дружество; Подготовка на документи във връзка с прехвърляне и придобиване на недвижими имоти от страна на Дружеството. За предоставените услуги „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ дължи месечно възнаграждение в размер на 900 (деветстотин) лева без ДДС.

Договорът е сключен за срок от 12 (дванадесет) месеца, като действието му се счита продължено за всеки следващ период от 12 (дванадесет) месеца, ако никоя от страните не уведоми писмено другата за прекратяването му 10 дни преди изтичането на първоначалния срок от 12 (дванадесет) месеца или преди изтичането на всеки следващ срок от 12 (дванадесет) месеца.

Всяка от страните има право да прекрати едностранно договора с най-малко едномесечно предизвестие. Договорът се прекратява без предизвестие и без заплащане на обезщетение при явно и системно неизпълнение от правния консултант на задълженията, произтичащи от този Договор или от закона.

ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО „МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ” ЕООД

„Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД осъществява дейности по управление, поддръжка и предоставяне на брокерски услуги на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ във връзка с комплекса Марина Кейп въз основа на 3 договора.

За дейността по поддръжка на общите части от комплекса „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД сключва договори със собствениците на апартаменти, в това число и „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, което заплаща по 10 евро на кв. метър от общата площ на притежаваните апартаменти. Договорът се сключва за една година и автоматично се продължава за период от още една година, в случай че никой от страните не изрази желание за прекратяването му. Договорът може да бъде прекратен или развален освен в общите случаи, предвидени в ЗЗД и ТЗ, и чрез 3 дневно писмено предизвестие от изправната страна.

За дейността по предоставяне на брокерски услуги Дружеството заплаща комисионна от стойността на всеки продаден апартамент, като размерът на комисионната се определя съобразно пазарните условия. Договорът се прекратява по всяко време чрез едномесечно писмено предизвестие.

На „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД е възложена и дейността по управление на обекти от комплекс Марина Кейп. Управлението включва извършването на всякакви действия, осигуряващи приходи от управляваните имоти. В тази връзка Обслужващото дружество е категоризирало част от апартаментите от комплекса Марина Кейп, които предоставя на своите клиенти. „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД получава възнаграждение от 30% от печалбата от управление, като разходите за управление се поемат от Обслужващото дружество.

Договорът може да се прекрати от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ при неефективно управление от страна на Обслужващото дружество.

21.4 Замяна на обслужващи дружества

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е заменяло съществуващите обслужващи дружества.

Обслужващо дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е било „Проект Консулт” ООД. Договорът с това обслужващо дружество е сключен на 10 юни 2005 г. и е със срок три години до 10 юни 2008 г., като след изтичане на срока договорът не е подновен.

До 04.11.2009 г. дъщерно дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е „Марина Кейп Турс” ЕООД, като след тази дата обслужващото дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД използва услугите на „Марина Кейп Турс” ЕООД с оглед обслужване на дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ.

21.5 Оценител на недвижимите имоти

Основен оценител на недвижимите имоти е “Доби 02” ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, кв. “Гео Милев”, ул. “22 септември” №8;

“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.

С оглед придобиването на нови имоти, финансирано чрез кредити, Дружеството е използвало услугите и на други оценители, препоръчани от банката, отпуснала кредит. Такива оценители са служителите на „Явлена - Импакт“ ООД, гр. Бургас. Също така са ползвани услугите на „Консултантска къща Амрита“ ООД, гр. София.

21.6 Партньори

„Елана Трейдинг“ АД е инвестиционният посредник, обслужвал първоначалното увеличение на капитала, както и консултант по емисията облигации, емитирана от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ. ИП „Елана Трейдинг“ АД е вписано в Търговския регистър с ЕИК 831470130 и седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „Кузман Шапкарев“ № 4. Инвестиционният посредник е лицензиран от КФН.

Банка-довереник по емисията облигации, издадени от Дружеството, е „Инвестбанк“ АД, вписано в Търговския регистър с ЕИК 831663282 I със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „България“ №83А, тел: + 359 (2) 8186 118, факс: + 359 (2) 8548 199, Интернет страница: www.ibank.bg. „Инвестбанк“ АД Притежава пълен лиценз от БНБ № 364/1994г.

22 ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО АКТИВИТЕ И ЗАДЪЛЖЕНИЯТА НА ЕМИТЕНТА, ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ, ПЕЧАЛБИ И ЗАГУБИ

22.1 Историческа финансова информация

Одитираните годишни финансови отчети на Дружеството (съдържащи баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци, отчет за собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2005 до 2009 г. на индивидуална база и за 2007-2008 г. на консолидирана база, са оповестени по надлежния ред и са достъпни на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), както и от страницата на БФБ – София АД (www.bse-sofia.bg). Финансовите отчети за 2005 и 2006 г. са изготвени на индивидуална основа, а тези за 2007, 2008 и 2009 г. – на индивидуална и на консолидирана основа. Финансовите отчети на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ са изготвени съгласно МСС и МСФО.

Одитираният годишен финансов отчет за 2009 г. на консолидирана база ще бъде оповестен в определения от закона срок.

22.2 Проформа финансова информация

Към момента на изготвянето на този регистрационен документ не са налице обстоятелства, които да налагат представяне на проформа финансова информация.

22.3 Одитирана историческа годишна финансова информация

Представената историческа финансова информация за съответните финансови години е одитирана, с изключение на неодитирания междинен консолидиран финансов отчет към 31.12.2009 г.

22.4 Междинна и друга финансова информация

Неодитираният междинен финансов отчет на консолидирана основа от началото на финансовата 2009 г. до 31.12.2009 г., съдържащ баланс, отчет за приходите и разходите, отчет за паричните потоци и отчет за собствения капитал и приложения, е оповестен по надлежния ред и е достъпен на интернет-страницата на КФН (www.fsc.bg), както и от страницата на БФБ – София АД (www.bse-sofia.bg). Отчетът е изготвен съгласно МСС и МСФО.

22.5 Политика по отношение на дивидентите

„Интеркапитал пропърти дивелопмънт” АДСИЦ разпределя дивиденти по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава, по решение на Общото събрание. Съгласно закона и Устава авансово разпределение на дивиденти е забранено. 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 годишният финансов отчет и е прието решение за разпределяне на печалбата.

„Интеркапитал пропърти дивелопмънт” АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Чл. 246, ал. 2, т. 1 от Търговския закон не се прилага.

Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран с: разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти; загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти; в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти - с положителната/отрицателната разлика между продажната цена на недвижимия имот и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума; загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг; в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг - с положителната/отрицателната разлика между прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг, и сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума.

Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на финансовата година. При начисляване на дивиденти Дружеството удържа данък съгласно изискванията на Закона за корпоративното подоходно облагане. (вж. Документа за предлаганите ценни книжа).

Дивидентът за 2007 г. е гласуван на Общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 27.06.2008 г. и е изплатен на акционерите на 22.12.2008 г.

Дивидентът за 2008 г. е гласуван на Общо събрание на акционерите на дружеството, проведено на 18.06.2009 г. и е изплатен на акционерите на 23.12.2009 г.

22.6 Държавни (административни), правни (съдебни) и арбитражни производства

Към момента на изготвяне на този регистрационен документ няма решения или искане за прекратяване и/или обявяване в ликвидация на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и дъщерните му дружества не са страна и не са били страна по висящи съдебни, административни или арбитражни производства, както и не им е известно наличието на образувани или вероятност за такива производства, които могат да имат или са имали или могли да имат съществено влияние върху дружествата, финансовото им състояние или рентабилност.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е страна по две административно наказателни дела, като обжалва глоби в общ размер на 1 500 лева от Комисията за защита на потребителите. Делата към този момент са на първа инстанция в Районен съд Поморие.

22.7 Значителна промяна във финансовата или търговска позиция на Емитента

След публикуването на последния консолидиран финансов отчет на Дружеството (междинен неаудитиран към 31.12.2009 г.) е настъпила съществена промяна в балансовата стойност на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти. Промяната се дължи на направена преоценка на завършените търговски и жилищни площи – собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ към 31.12.2009 г. В резултат на оценката, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ формира допълнителен приход в размер на 9 020 хил.лв. от промени в справедливата стойност на притежаваните инвестиционни имоти. Този допълнителен приход съществено повишава финансовия резултат на Дружеството за 2009 г., а от там и

нетната стойност на активите на компанията към 31.12.2009 г. Преоценката на инвестиционните имоти, както и резултатите от нея, са отразени в годишния одитиран неконсолидиран финансов отчет на Дружеството към 31.12.2009 г. и предстои да бъдат отбелязани и в одитирания годишен финансов отчет на консолидирана основа, който ще бъде публикуван в определения от закона срок. Тук следва да се отбележи, че съгласно разпоредбите на ЗДСИЦ печалбата, формирана от преоценка на активите, с които разполага Дружеството, според независими пазарни оценки, не подлежи на разпределяне за дивиденди между акционерите, тъй като няма получен реален паричен поток. Към 31.12.2009 г. печалбата на Дружеството, която подлежи на разпределяне, е в размер на 90 246.29 лева.

23 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

23.1 Акционерен капитал

Брой на емитираните акции:

Капиталът на „Интеркапитал пропърти дивелопмънт” АДСИЦ е в размер на 4 823 627 (четири милиона осемстотин двадесет и три хиляди шестстотин двадесет и седем) лева, разпределен на 4 823 627 (четири милиона осемстотин двадесет и три хиляди шестстотин двадесет и седем) броя обикновени безналични акции с право на глас.

Брой на емитираните и напълно изплатени акции и емитираните, но ненапълно изплатени

Всички издадени акции са изплатени напълно, в пари.

Номиналната стойност на акция:

Номиналната стойност на емитираните акции е 1 (един) лев за всяка една.

Брой на пуснатите акции в обръщение в началото и в края на годината:

Няма промяна в броя на емитираните акции от началото на 2009 г. до момента.

Акции, които не представляват капитал:

Дружеството не е емитирало подобни акции.

Брой, счетоводната стойност и номиналната стойност на акциите на емитента, държани от или от името на самия емитент или от дъщерните предприятия на емитента:

Дружеството не притежава собствени акции. Дъщерните дружества не притежават акции от емитента.

Сумата на всякакви конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с варианти, с указване на управляващите условия и процедури за конвертиране, обмяна или подписка:

Към настоящия момент дружеството не е емитирало подобни ценни книжа.

Информация за всякакъв капитал на който и да е член на групата, който е под опция или е договорено условно или безусловно да бъде поставен под опция и подробностите за такива опции, включително лицата, за които се отнасят подобни опции:

Нито едно лице не притежава опции върху капитала на „Интеркапитал пропърти дивелопмънт” АДСИЦ или дъщерното му дружество. Няма лица, към които да е поет ангажимент за издаване на опции в тяхна полза условно или безусловно.

История на акционерния капитал, с акцент върху информацията за всякакви промени за периода, обхванат от историческата финансова информация:

От учредяването на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ до датата на изготвяне на този Регистрационен документ Дружеството е провело две увеличения на капитала. Първоначалното

задължително увеличение на капитала на дружеството на основание на чл. 13 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел е успешно проведено и вписано в Търговския регистър с решение на Софийски градски съд, Фирмено отделение на 26.01.2006 г, като вписаният капитал след проведеното увеличение е в размер на 3 250 000 лева (издадени при увеличението нови 750 000 акции). С решение от 18.09.2006 г. на Софийски градски съд, Фирмено отделение, е вписано увеличение на капитала на дружеството до 4 823 627 лева чрез издаване на нови 1 573 627 броя обикновени безналични акции.

23.2 Устав

Уставът на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е приет на Учредителното събрание на дружеството, проведено на 18 февруари 2005 г. Уставът на дружеството е изменян от Общото събрание на акционерите на Дружеството, провеждани на 24 март 2006 г., 29 юни 2007 г., 18 юни 2009 г. и 30 декември 2009 г.

Актуален Устав на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е публикуван на интернет адреса на Търговския регистър към Агенцията по вписвания – www.brra.bg.

Изложението по-долу е изготвено въз основа на действащия устав и приложимите императивни законови разпоредби.

23.2.1 Описание на предмета на дейност и целите на емитента и къде същите могат да бъдат намерени в учредителния договор и устава

Съгласно чл. 8 от Устава, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има следния изключителен предмет на дейност: инвестиране на парични средства, набрани чрез предлагане на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права, развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения, продажба на недвижими имоти, отдаване под наем или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, свързана с инвестирането и развитието на недвижимите имоти и позволена от закона.

Целите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ съвпадат с предмета му на дейност, определен в т. 8 от устава на Дружеството и се постигат чрез неговото изпълнение. (вж. чл. 10 от Устава).

23.2.2 Резюме на всякакви разпоредби на учредителния договор, устава или правилниците във връзка с членовете на Съвета на директорите на Емитента.

Съгласно чл. 106 от Устава Дружеството се управлява от Съвет на директорите, който се състои от 3 до 7 лица, като една трета от тях са независими лица по смисъла на ЗППЦК. Членовете на Съвета на директорите трябва да отговарят на изискванията на

ЗДСИЦ и чл. 108 от Устава. Дружеството се представлява от Изпълнителен директор. Съветът на директорите на Дружеството се избира за срок до 5 (пет) години, като първият Съвет на директорите е избран от Учредителното събрание за срок от 3 (три) години, а членовете на управителния орган към момента са с мандат от 5 (пет) години, считано от датата на избирането им от Общото събрание. Съветът на директорите взема решения по всички въпроси, доколкото съгласно действащото законодателство и Устава на дружеството съответните решения не са от изключителната компетентност на Общото събрание. Правомощията и задълженията на Съвета на директорите са посочени съответно в чл. 110 и чл. 111 от Устава.

Съгласно чл. 114 от Устава се събира на заседания най-малко веднъж на три месеца, като може да заседава само ако присъстват лично или чрез представител не по-малко от половината от неговите членове, освен в случаите на неприсъствено решение при условията на чл. 115 от Устава. За подробна информация относно Съвета на директорите вж. Раздел V от Устава.

23.2.3 Описание на правата, преференциите и ограниченията, отнасящи се до всеки клас съществуващи акции

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на “Централен депозитар” АД. Издаването и разпореждането /прехвърлянето/ с безналичните акции се извършва с регистрация на съответните сделки в ЦД. Акциите с еднакви права образуват отделен клас. Ограничаване правата на отделни акционери от един и същи клас не е допустимо

Дружеството може да издава обикновени акции, които образуват един клас и дават еднакви права на техните притежатели. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Емитираните към момента акции, както и акциите, които ще бъдат емитирани с това увеличаване на капитала, са обикновени акции.

Дружеството може да издава по реда на чл. 23, б. “б” и чл. 24 от Устава и привилегировани акции, които могат да дават различни права (съответно да формират различни класове акции): с гарантиран или допълнителен дивидент. Тези акции могат да са без право на глас. Дружеството не може да издава привилегировани акции, даващи право на повече от един глас в Общото събрание на акционерите или право на допълнителен ликвидационен дял.

Право на глас. Всяка обикновена акция дава право на един глас в Общото събрание на акционерите на Дружеството. Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание. Лицата, придобили акции след тази дата, не могат да гласуват с притежаваните от тях акции на въпросното общо събрание.

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

Когато има решение за отпадане или ограничаване на привилегиата на привилегировани акции, които са издадени без право на глас, те придобиват право на глас с отпадане на привилегиата. За вземане на решение, с които се ограничават или отпадат предимствата, произтичащи от привилегированите акции без право на глас, е необходимо съгласието на привилегированите акционери, които се свикват на отделно събрание. Събранието е редовно, ако са представени най-малко 50 на сто от привилегированите акции. Решението се взема с мнозинство най-малко 3/4 от представените акции.

Право на дивидент. Дружеството разпределя дивиденди по реда и при условията, предвидени в ЗДСИЦ, ЗППЦК, ТЗ и Устава. Решението за разпределяне на дивидент се взема от редовното годишно общото събрание на акционерите, провеждано до края на първото полугодие на всяка календарна година. Дружеството разпределя задължително като дивидент най-малко 90% от печалбата си за финансовата година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ, като чл. 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ не се прилага. Дивидентите се изплащат на акционерите в срок от 12 (дванадесет) месеца от края на финансовата година.

Право да получат дивидент имат лицата, вписани като акционери в регистрите на Централния депозитар на 14-тия ден след датата на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето 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 дивиденди остават в полза на Дружеството.

Всяка обикновена акция дава право на дивидент, съразмерно с номиналната ѝ стойност. Размерът на гарантирания или допълнителен дивидент по привилегированите акции, (ако такива бъдат издадени от дружеството съгласно Устава), както и условията и редът за упражняване на правата по привилегированите акции, се определят с конкретното решение за увеличаване на капитала на Дружеството чрез издаване на привилегировани акции. Гарантираният или допълнителен дивидент по привилегированите акции 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. В случай че дивидентът по привилегированата акция без право на глас не бъде изплатен за 1 година и закъснялото плащане не бъде изплатено през следващата година заедно с дивидента за нея, привилегированата акция придобива право на глас до изплащане на забавените дивиденди.

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

Предимства на акционерите. При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а ако решението за увеличаване на капитала е прието от Съвета на директорите – лицата, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а ЗППЦК.

23.2.4 Описание на това какво действие е необходимо за промяна на правата на държателите на акциите, указвайки къде условията са по-значителни, отколкото се изисква по закон

Уставът на Дружеството не предвижда възможност за промяна на правата на държателите на акциите. Съгласно действащото законодателство отпадане или ограничаване на привилегиите по привилегирани акции, както е изложено по-горе в т. 23.2.3 е възможно.

23.2.5 Описание на условията, по които се свикват годишните общи събрания и извънредните общи събрания на акционерите, включително условията за допускане

Редовното Общо събрание се провежда до края на първото полугодие след приключване на отчетната година. Извънредно общо събрание на акционерите може да бъде свикано по всяко време.

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. 118 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Свикването се извършва чрез покана, обявена в Търговския регистър и оповестена по реда на ЗППЦК най-малко 30 дни преди откриването на Общото събрание.. Не по-късно от 30 дни преди датата на провеждане на Общото събрание поканата се изпраща в Комисията за финансов надзор и се публикува на интернет страницата на дружеството за времето от обявяването ѝ до провеждане на общото събрание. Съдържанието на поканата за свикване на Общото събрание се определя според изискванията на действащото законодателство.

Акционери, които притежават 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. 118 от ЗППЦК във връзка с чл. 223а от ТЗ.

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 участват в Общото събрание лично или чрез представител, упълномощен с изрично писмено пълномощно, което трябва да отговаря на изискванията на чл. 89 от Устава и действащото законодателство. Упълномощаването съгласно чл. 89а от Устава може да бъде извършено и чрез електронни средства. В съответствие с изискванията на ЗППЦК и с цел улесняване на акционерите при упълномощаване за представяване на Общо събрание, Съветът на директорите на Дружеството е приело правила за гласуване, които предвиждат редът и условията за получаване на пълномощни чрез електронни средства. Правилата за гласуване са публикувани на електронния сайт на Дружеството www.icpd.bg.

Устава в чл. 89б предвижда възможност акционерите да упражнят правото си на глас и чрез кореспонденция. При гласуване чрез кореспонденция, вотът на акционера трябва да е получен по пощата, включително по електронната поща, или по куриер не по-късно от два дни преди деня, в който се провежда Общото събрание. В този случай притежаваните от акционера акции се вземат предвид при определяне на кворума, а начинът на гласуване се отбелязва в протокола от Общото събрание

Член на Съвета на директорите може да представлява акционер, при условие, че акционерът изрично е посочил начина на гласуване по всяка от точките от дневния ред на съответното Общо събрание. В случай, че член на Съвета на директорите е законен представител на акционер, той гласува в Общото събрание без ограничението по предходното изречение.

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

23.2.6 Кратко описание на всяка разпоредба на учредителния договор, устава, хартата, или правилниците за вътрешния ред на емитента, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на емитента.

В Устава на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ няма разпоредби, които биха довели до забавяне, промяна или предотвратяване на смяна на лицата, упражняващи контрол върху емитента в случай на сливане, придобиване или реструктуриране, касаещо емитента.

Уставът на дружеството предвижда по-голямо от законоустановеното мнозинство за освобождаване на членове на Съвета на директорите преди изтичането на мандата им. Съгласно чл. 230 от ТЗ за приемане на такова решение е достатъчно обикновено мнозинство от представените акции, а Уставът на Дружеството изисква мнозинство от 2/3 (две трети) от представените на събранието акции с право на глас освен в случаите на виновно неизпълнение на задълженията на члена на Съвета на директорите или доброволната му оставка.

23.2.7 Указание за учредителния договор, устава, хартата, или правилниците, ако има такива, които управляват прага на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена.

Съгласно чл. 145 от ЗППЦК всеки акционер, който придобие или прехвърли пряко и/или по чл. 146 от същия закон право на глас в общото събрание на Дружеството, е длъжен да уведоми КФН и Дружество, когато:

- ✓ в резултат на придобиването или прехвърлянето правото му на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто или число, кратно на 5 на сто, от броя на гласовете в общото събрание на дружеството;
- ✓ правото му на глас надхвърли, достигне или падне под горните прагове в резултат на събития, които водят до промени в общия брой на правата на глас въз основа на информацията, оповестена съгласно чл. 112д от ЗППЦК.

Правата на глас се изчисляват въз основа на общия брой акции с право на глас, независимо от това дали за упражняването на правото на глас е наложено ограничение. Изчисляването се извършва за всеки отделен клас акции.

Изискването за оповестяване не се прилага за права на глас, свързани със:

- ✓ акции, придобити единствено с цел извършване на клиринг и сетълмент в рамките на обичайния сетълмент-цикъл, който не може да бъде по-дълъг от три работни дни от сключването на сделката;
- ✓ акции, държани от попечители в това им качество и при условие, че могат да упражняват правата на глас, свързани с акциите, единствено по нареждане на клиента, дадено в писмена или електронна форма.

Не се изисква уведомяване от маркет-мейкър, действащ в това си качество, чието право на глас достигне, надхвърли или падне под 5 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството, при условие че:

- ✓ е получил лиценз за извършване на дейност като инвестиционен посредник съгласно чл. 3 от Директива 93/22/ЕИО на Съвета относно инвестиционните услуги в областта на ценните книжа;
- ✓ не участва в управлението на дружеството и не упражнява влияние върху дружеството за покупка на акциите или поддържане на цените им.

Съгласно чл. 114б от ЗППЦК членовете на управителните и контролните органи на публичното дружество, неговият прокурист и лицата, които пряко или непряко притежават най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на дружеството или го контролират, са длъжни да декларират пред управителния орган на публичното дружество, както и пред комисията и регулирания пазар, където са допуснати до търговия акциите на дружеството, информация:

- ✓ за юридическите лица, в които притежават пряко или непряко поне 25 на сто от гласовете в общото събрание или върху които имат контрол;
- ✓ за юридическите лица, в чиито управителни или контролни органи участват, или чиито прокуристи са;
- ✓ за известните им настоящи и бъдещи сделки, за които считат, че могат да бъдат признати за заинтересувани лица.

23.2.8 Описание на условията, наложени от учредителния договор, устава, хартата или правилниците, които управляват промени в капитала, когато такива условия са по-строги отколкото се изисква по закон.

В Устава на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не са предвидени условия за промяна в капитала на дружеството, по-рестриктивни от условията, предвидени в закона.

Съгласно закона и Устава капиталът на Дружеството се увеличава чрез издаване на нови акции срещу парични вноски или чрез превръщане на облигации, които са издадени като конвертируеми, в акции.

Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез увеличаване на номиналната стойност на вече издадените акции или чрез превръщане в акции на облигации, които не са издадени като конвертируеми. Капиталът на Дружеството не може да бъде увеличаван чрез капитализиране на печалбата по чл. 197 от ТЗ; с

непарични вноски по чл. 193 от ТЗ; както и под условието акциите да бъдат закупени от определени лица съгласно чл. 195 от ТЗ.

Увеличаването на капитала се извършва по решение на Общото събрание или по решение на Съвета на директорите в рамките на овластяването по чл. 33 от Устава, според което в срок до 5 (пет) години от 29.06.2007 г. (датата на ОСА, на която е прието овластяването), Съветът на директорите може да увеличава капитала на Дружеството до достигане на максимален размер от 20 000 000 лева чрез издаване на нови обикновени или привилегирани акции. С решение на извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 30.12.2009 г., параметрите на овластяването по чл. 33 бяха разширени, като Съветът на директорите има право да взема решение за увеличаване на капитала на дружеството до достигане на максимален размер от 50 000 000 лева.

С решение на извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 30.12.2009 г. се създаде нов чл. 33а от Устава, с който Съветът на директорите се овластява в срок до 5 години от датата на провеждане на извънредното Общо събрание да взема решение за издаване емисии варианти и/или конвертируеми облигации, въз основа на които капиталът на дружеството може да достигне максимален размер от 50 000 000 лева.

С решение на извънредно Общо събрание на акционерите, проведено на 30.12.2009 г. бяха променени и разширени параметрите на овластяването за издаване на корпоративни облигации по чл. 56 от Устава. Към момента Съветът на директорите има право в срок до 5 години от провеждане на извънредното Общо събрание Съветът на директорите е овластен да взема решения и за издаване на корпоративни облигации на обща стойност до 50 000 000 лева, независимо от броя на емисиите, при спазване на допълнителните изисквания на чл. 54 от Устава. Към този момент Дружеството е емитирало облигации в размер на 5 000 000 евро.

При увеличаване на капитала, с изключение на задължителното първоначално увеличаване на капитала, всеки акционер има право да придобие част от новите акции, съответстваща на дела му в капитала преди увеличението. Това право не може да бъде отнето или ограничено от органа, вземащ решение за увеличение на капитала, по реда на чл. 194, ал. 4 и чл. 196, ал. 3 от ТЗ.

При увеличаване на капитала на Дружеството се издават права по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Освен в случая на задължителното първоначално увеличаване на капитала, срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличаване на капитала.

Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван чрез обезсилване на обратно изкупените акции при условията на действащото законодателство и Устава. Капиталът не може да се намалява чрез принудително обезсилване на акции или обратно изкупуване на обикновени акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

23.2.9 Основания за прекратяване на дружеството

Съгласно Устава, ЗДСИЦ и ТЗ, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ се прекратява:

- ✓ по решение на Общото събрание само на основания, предвидени в Устава;

- ✓ при отнемане на лиценза от КФН;
- ✓ при обявяването му в несъстоятелност;
- ✓ с решение на съда по седалището по иск на прокурора, ако Дружеството преследва забранени от закона цели;
- ✓ когато чистата стойност на имуществото на Дружеството по чл. 247а, ал. 2 от ТЗ спадне под размера на вписания капитал и ако в срок една година общото събрание не вземе решение за намаляване на капитала, за преобразуване или прекратяване;
- ✓ ако в продължение на 6 месеца броят на членовете на Съвета на директорите на Дружеството е по-малък от предвидения в закона минимум.

За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

24 ЗНАЧИТЕЛНИ ДОГОВОРИ

От момента на учредяването на Дружеството до датата на изготвяне на този регистрационен документ „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и съответно дъщерните му дружества не са сключвали съществени договори, различни от договорите, сключени по повод обичайната им дейност, както и договори, сключени не като част от обичайната им дейност, установяващи съществено право или задължение за някое от тези дружества.

25 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТРЕТИ ЛИЦА И ИЗЯВЛЕНИЕ ОТ ЕКСПЕРТИ И ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ВСЯКАКЪВ ИНТЕРЕС

В този документ не е включена информация, изготвена от експерти, включително и по искане на емитента, освен посоченото по долу. Предоставената информация от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери от информацията публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща. Източниците на информация са посочени в съответния раздел на документа.

В Документа е представен Доклад на Вера Стоянова Ниновска в качеството ѝ на независим счетоводител относно коректността на прогнозата по т. 13.

Име	Вера Стоянова Ниновска
Адрес:	1504 София ул. "Шейново" 7, Партер
Квалификация:	Образование: Висше, ВИИ „Карл Маркс” София, специалност: „Счетоводство и контрол”
Относим професионален опит	<p>1997 – 2005 Главен счетоводител МАККАП БРОКЕРС АД - компания, специализирана в сферата на инвестиционното посредничество, осъществяваща търговия с финансови инструменти, управление на активи, финансови анализи</p> <p>1994 - 1997 Главен счетоводител ФК ПРИМА АД - компания, специализирана в сферата на валутните финансови пазари</p> <p>1990 – 1994 Счетоводител РУЛОН АД - компания, специализирана в производството на картон и полуцелулоза.</p>
Значителен интерес:	Лицето няма значителен интерес от това публично предлагане

26 ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ ще публикува поканата за свикване на Общо събрание на акционерите на интернет страницата на дружеството .

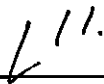
Потенциалните инвеститори могат да получат достъп то този Проспект и приложенията към него, включително Устав, учредителни документи, договори, финансови отчети, оценки, както и друга информация, включена или посочена в този документ, и допълнителна информация за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ може да бъде получена всеки работен ден от 10:00 до 17:00 часа в:

- офиса на емитента: адрес: град София, ул. „Аксаков” № 7а; телефон: (+359 2) 980 12 51; факс: (+359 2) 980 61 40; лице за контакт: Милен Божилов.
- офиса на ИП „Интеркапитал Маркетс” АД: адрес: град София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3; телефон: (+359 2) 92 10 510; факс: (+359 2) 92 10 521; лице за контакт: Николай Майстер.

27 ИНФОРМАЦИЯ ЗА УЧАСТИЯТА

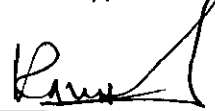
„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има едно дъщерно дружество (вж. т.7).

Членовете на Съвета на директорите с положените по-долу подписи декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в Регистрационния документ информация, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите:



НИКОЛА СТАНЧОФ

ПРЕДСЕДАТЕЛ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ



ВЕЛИЧКО КЛИНГОВ

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА
„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ



РОСИЦА ЛИСИЧКОВА

ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ



ИВАЙЛО КОСТОВ

ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ

Долуподписаните лица в качеството им на представляващи ИП „Интеркапитал Маркетс” АД и АД „Токушев и Съдружници” с подписа си декларират, че при изготвянето на съответната част от документа, за която представляваните от тях лица отговорят (вж. т. 1), са положили необходимата грижа за съответствието на този документ с изискванията на закона и че, доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в съответната част от регистрационния документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите:



НИКОЛАЙ МАЙСТЕР

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД



ГВОЗДАН КАРАДЖОВ

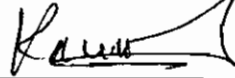
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД




**ВИКТОР ТОКУШЕВ,
УПРАВЛЯВАЩ СЪДРУЖНИК
АД „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ”**

Долуподписаните лица в качеството им на представляващи „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, ИП „Интеркапитал Маркетс” АД и АД „Токушев и Съдружници” с подписа си, положен на 12 март 2010 г., декларират, че Регистрационният документ отговаря на изискванията на закона.



**ВЕЛИЧКО КЛИНГОВ,
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ**



**НИКОЛАЙ МАЙСТЕР
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД**



**ГРОЗДАН КАРАДЖОВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД**



**ВИКТОР ТОКУШЕВ,
УПРАВЛЯВАЩ СЪДРУЖНИК
АД „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ”**