

# „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ

## РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТ ЗА ПЪРВИЧНО ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА

### 19 294 508 ОБИКНОВЕНИ ПОИМЕННИ БЕЗНАЛИЧНИ АКЦИИ С ПРАВО НА ГЛАС

	ЗА ЕДНА АКЦИЯ	ЗА ЦЯЛАТА ЕМИСИЯ
НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ	1.00 лв.	19 294 508.00 лв.
ЕМИСИОННА СТОЙНОСТ	3.00 лв.	57 883 524.00 лв.
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЕ НА ИНВЕСТИЦИОННИЯ ПОСРЕДНИК	0.15 лв.	2 894 176.20 лв.
ОБЩО РАЗХОДИ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	0.150830443 лв.	2 910 199.20 лв.
НЕТНИ ПРИХОДИ ОТ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ	2.849169557 лв.	54 973 324.80 лв.

ДАТА: 12 март 2010 г.

ИП „Интеркапитал Маркетс” АД, адрес: гр. София, район Средец, ул. „Добруджа” 6, ет. 3  
(седалище и адрес на управление на инвестиционния посредник, обслужващ публичното предлагане)

Това резюме следва да се чете като въведение към Проспекта за първично публично предлагане на акциите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ. Резюмето представя в синтезиран вид информацията, разгледана детайлно в Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, които са неразделна част от Проспекта. Резюмето може да не съдържа цялата информация, необходима за вземане на инвестиционно решение. Всяко решение за инвестиране в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на Проспекта като цяло от страна на инвеститора. Препоръчва се на всеки, който проявява интерес към предлаганите акции, да се запознае внимателно с целия Проспект, включително с това Резюме, Регистрационния документ и Документа за предлаганите ценни книжа, заедно с приложенията към тях, преди да вземе решение за инвестиране. За всеки инвеститор може да възникне задължение за заплащане на разноските за превод на Проспекта при образуване на съдебно производство, в случай на предявен от негова страна иск относно съдържанието на Проспекта. Лицата, които са изготвили резюмето носят отговорност за вреди само ако съдържащата се в него информация е заблуждаваща, невярна или противоречи на другите части от Проспекта.

**Комисията за финансов надзор е потвърдила Проспекта за първично публично предлагане на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, включващ това Резюме, Регистрационен документ и Документ за предлаганите ценни книжа, 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 този Проспект информация.**

Членовете на Съвета на Директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Проспекта за първично публично предлагане. Съставителите на годишните финансови отчети 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.

**Съдържание:**

<b>1</b>	<b>Управителни органи на Дружеството. Основни партньори</b>	<b>4</b>
1.1	Съвет на Директорите и ръководни служители	4
1.2	Основни партньори – банка-депозитар, инвестиционен посредник, правни консултанти	4
1.3	Одитори на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ	4
1.4	Отговорност за изготвянето на проспекта	5
<b>2</b>	<b>Статистически данни за предлагането и срок. Систематизирана Финансова информация</b>	<b>6</b>
2.1	Статистически данни за предлагането и срок	6
2.1.1	Статистически данни за предлагането	6
2.1.2	Срок	6
2.2	Систематизирана финансова информация	6
2.3	Капитализация и задлъжнялост	7
2.4	Причини за извършването на публичното предлагане и начин на използване на постъпленията от него	8
2.5	Рискови фактори	9
2.5.1	Рискове, свързани с инвестирането в акции	10
2.5.2	Общи (системни) рискове	10
2.5.3	Рискове, свързани с Дружеството и с отрасъла, в който оперира Дружеството	10
<b>3</b>	<b>Информация за Дружеството</b>	<b>11</b>
3.1	Историческа справка и развитие на емитента	11
3.2	Преглед на дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ	12
<b>4</b>	<b>Резултати от дейността, финансово състояние и перспективи</b>	<b>14</b>
4.1	Развойна дейност, патенти, лицензии и други	14
4.2	Основни тенденции	14
4.2.1	Пазар на недвижими имоти	14
4.2.2	Ваканционни и вилни селища по Черноморието и зимни курорти	15
<b>5</b>	<b>Основна информация за съвета на директорите и Висши ръководители</b>	<b>18</b>
5.1	Съвет на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ	18
5.2	Висши ръководители на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ	19
<b>6</b>	<b>Информация за акционерите със значително участие и за сделките със свързани лица</b>	<b>20</b>
6.1	Информация за лицата, които пряко или косвено контролират Емитента	20
6.2	Информация, оповестявана по реда на 145 от ЗППЦК	20
6.3	Сделки със свързани лица	21
<b>7</b>	<b>Финансова информация</b>	<b>22</b>
7.1	Резултати от дейността	22
7.2	Съществени промени, настъпили след датата на публикуване на отчета	23
<b>8</b>	<b>Информация за публичното предлагане и допускане до търговия</b>	<b>25</b>
8.1	Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, ISIN код)	25
8.2	Данни за публичното предлагане и допускането до търговия, условия и срок	25
8.2.1	Условия, на които се подчинява предлагането	25

8.2.2	Общата сума на емисията. Ценните книжа, предлагани за продажба и тези предлагани за подписка .....	26
8.2.3	Срок на публичното предлагане през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на публичното предлагане.....	26
8.3	План за разпределение на ценните книжа .....	28
8.4	Пазари .....	28
8.5	Притежатели на ценни книжа – продавачи .....	28
8.6	Разходи по публичното предлагане и допускането до търговия .....	28
8.7	Разводняване стойността на акциите .....	30
<b>9</b>	<b>Допълнителна информация.....</b>	<b>30</b>
9.1	Данни за акционерния капитал на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ .....	32
9.2	Информация за Устава „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ.....	32

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

## 1 УПРАВИТЕЛНИ ОРГАНИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОСНОВНИ ПАРТНЬОРИ

### 1.1 Съвет на Директорите и ръководни служители

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 по-долу лица, а именно:

- **Никола Станчов** – председател на Съвета на директорите
- **Величко Стойчев Клингов** – изпълнителен директор
- **Росица Милкова Лисичкова** – независим член
- **Ивайло Кръстев Костов** – независим член

**Татяна Николаева Пелитева** е освободена като член на Съвета на директорите по нейно искане от Общо събрание на акционерите (ОСА), проведено на 30.12.2009 г.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се представлява от Изпълнителния директор **Величко Клингов**.

Към датата на съставяне на този регистрационен документ Съветът на директорите на Дружеството не е упълномощавал прокурист или друг търговски пълномощник.

Съветът на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е назначил **Милен Божилов** за Директор за връзки с инвеститорите.

### 1.2 Основни партньори – банка-депозитар, инвестиционен посредник, правни консултанти

Банката-депозитар на Дружеството е „Уникредит Булбанк” АД със седалище гр. София и адрес на управление ул. „Света София” № 7. За допълнителна информация вж. т. 20 от Регистрационния документ.

Първичното публично предлагане на акциите на Дружеството се обслужва от инвестиционен посредник ИП „Интеркапитал Маркетс” АД със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Добруджа” 6, ет. 3. За допълнителна информация вж. т. 21 от Регистрационния документ.

Правният консултант по изготвянето на Проспекта за първично публично предлагане на ценни книжа е адвокатско дружество „Токушев и Съдружници” със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Аксаков” 7А, ет. 4. За допълнителна информация вж. т. 21 от Регистрационния документ.

Основен оценител на недвижимите имоти е “Доби 02” ЕООД, със седалище и адрес на управление: гр. София, кв. “Гео Милев”, ул. “22 септември” №8. За допълнителна информация вж. т. 21 от Регистрационния документ.

### 1.3 Одитори на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

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.

Воденето на счетоводната отчетност е възложено на „Оптим Одит” АД със седалище и адрес на управление: гр. София, бул. „Г. С. Раковски” № 76. За допълнителна информация вж. т. 21 от Регистрационния документ.

#### **1.4 Отговорност за изготвянето на проспекта**

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

Правният консултант Адвокатско дружество „Токушев и Съдружници” е отговорен за правната информация, представена в този 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 този документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

Инвестиционният посредник „Интеркапитал Маркетс” АД” е отговорен за икономическата информация, представена в този документ. С подписите си на последната страница на документа 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 този документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

Членовете на Съвета на директорите на “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ) 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 документа, 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 – „Оптим Одит” АД 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 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 СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО И СРОК. СИСТЕМАТИЗИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 2.1 Статистически данни за предлагането и срок

#### 2.1.1 Статистически данни за предлагането

<b>Общ брой предлагани акции:</b>	19 294 508 (деветнадесет милиона и двеста деветдесет и четири и петстотин и осем) обикновени поименни безналични акции с право на глас, всички предложени на инвеститори за записване.
<b>Номинална стойност:</b>	1.00 лв. (един лев)
<b>Емисионна стойност:</b>	3.00 лв. (три лева)

Срещу всяка една съществуваща акция на Дружеството се издава едно право по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК или общо 4 823 627 броя права. Срещу едно право могат да бъдат записани четири акции от увеличението на капитала на Дружеството.

#### 2.1.2 Срок.

За начало на публичното предлагане се счита датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане на акциите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ в „Държавен вестник” и публикуването на същото съобщение във вестник „Дневник” (чл. 92а от ЗППЦК). При разминаване на двете дати за начало на публичното предлагане се счита датата на по-късната публикация. В случай на извършване на предлагане и в друга държава членка ще бъдат извършени съответни публикации съгласно изискванията на Регламент 809/2004 по начин и ред, указани в местното законодателство. Публичното предлагане приключва в първия работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата.

### 2.2 Систематизирана 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 <sup>1</sup>	1,1562 <sup>2</sup>	

<sup>1</sup>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.

<sup>2</sup>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.

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

Акционерният капитал на Дружеството е 4 823 627 (четири милиона осемстотин двадесет и три хиляди и шестстотин двадесет и седем) лева и е разпределен в 4 823 627 (четири милиона осемстотин двадесет и три хиляди и шестстотин двадесет и седем) обикновени безналични поименни акции с право на глас, с номинална стойност от 1 (един) лев всяка една.

### 2.3 Капитализация и задлъжнялост

Таблицата по-долу представя капитализацията и задлъжнялостта на Дружеството в периода 2006 – 2009 г. Данните са от годишните одитирани неконсолидирани финансови отчети на дружеството към 31.12.2006 г., 31.12.2007 г., 31.12.2008 г. и 31.12.2009 г.

Таблица 3. Показатели за капитализацията и задлъжнялостта (на неконсолидирана база)

№	Показатели (хил. лв.)	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.
1	Собствен капитал	14 116	18 011	16 275	20 844
2	Основен капитал	4824	4824	4824	4824
3	Резерви	9398	5950	5465	6500
4	Финансов резултат	-106	7237	5986	9520
5	Общо задължения*	17 025	48 981	49 980	48 323
6	Коефициент на финансова автономност (1/5)	82,91%	36,77%	32,56%	43,13%
7	Коефициент на задлъжнялост (5/1)	120,61%	271,95%	307,10%	231,83%

Общо задължения (в хил.лв.)	2006 г.	2007 г.	2008 г.	2009 г.
гарантирани	-	9 779	9 779	9 779
обезпечени	9 584	19 537	21 081	24 178
негарантирани и необезпечени	7 441	19 665	19 120	14 366
косвени и условни	-	-	-	-

Данните в таблицата по-долу са от годишните одитирани консолидирани финансови отчети на Дружеството към 31.12.2007 г. и 31.12.2008 г. и от междинния неаудитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2009 г.

**Таблица 4.** Показатели за капитализацията и задлъжнялостта на (на консолидирана база)

№	Показатели (хил. лв.)	2007	2008	2009
1	Собствен капитал	17 672	16 375	11 583
2	Основен капитал	4 824	4 824	4 824
3	Резерви	5 950	5 465	6 500
4	Финансов резултат	6 898	6 086	259
5	Общо задължения*	49 674	45 720	49 444
6	Коефициент на финансова автономност (1/5)	35,58%	35,82%	23,43%
7	Коефициент на задлъжнялост (5/1)	281,09%	279,21%	426,87%

Общо задължения (в хил.лв.)	2007 г.	2008 г.	2009 г.
гарантирани	9 779	9 779	9 779
обезпечени	19 537	21 081	24 278
негарантирани и необезпечени	20 358	14 860	15 387
косвени и условни	-	-	-

Подробна информация за ползваните от Дружеството заемни средства за периода - от неговото учредяване до настоящия момент е представена в Регистрационния документ в точка 10.1 „Информация за капиталовите ресурси на Емитента”.

#### **2.4 Причини за извършването на публичното предлагане и начин на използване на постъпленията от него**

Съветът на директорите на Дружеството смята, че пазарът на ваканционни имоти в България предоставя добри възможности за покупка в момента. Освен това се наблюдават относително ниски и падащи цени на поземлени имоти подходящи за строителство в цялата страна и в частност в София. Дружеството очаква тази пазарна ситуация на относително ниски цени на парцели да продължи през идните две години, и възнамерява да се възползва от увеличените възможности за придобиване на проекти на добри локации.

От друга страна, ситуацията на пазарите на заеман финансов ресурс (силно ограниченото кредитиране от страна на търговски банки в България, както и все още слабите възможности за пласиране на корпоративни облигации) водят до необходимост от набиране на собствени средства за финансиране на текущите проекти на Дружеството (основно довършването на проекта Гранд Боровец). Поради същата причина всяко евентуално разширение на дейността (започване на нови проекти) най-вероятно ще трябва да бъде финансирано с много по-голяма част собствен капитал и с по-малко заемни средства.

Дружеството вече е върнало на акционерите си под формата на дивидент повече отколкото е получило от тях под формата на капитал. Затова е време отново да се обърне към инвеститорите за нов свеж ресурс.



При записване и плащане на всички предложени акции очакваните нетни приходи от емисията ще бъдат в размер 54 973 324.80 лева, но следва да се отбележи, че предлагането ще бъде успешно и при записване и плащане дори на една акция.

Дружеството възнамерява да използва постъпленията от тази емисия в четири основни направления, като при недостатъчна реализация на емисията последователността на използване на средствата ще бъде следната:

- ✓ Довършване на проекта Гранд Боровец;
- ✓ Закупуване на един или няколко парцела за реализиране на проект(и) в София – това е третият и засега последен голям географски сегмент (след Черноморието и зимните ни курорти), в който Дружеството търси да навлезе;
- ✓ Стратегическо разширение в първите два географски сегмента и по-конкретно закупуване на имоти в непосредствена близост до Марина Кейп и Гранд Боровец, предоставящи добра възможност за бъдещо развитие;
- ✓ Селективно и предпазливо закупуване на имоти, предлагани в рамките на процедура по реализиране на обезпечение по лоши кредити.

В случай че емисията бъде реализирана в недостатъчен размер дори за довършване на проекта Гранд Боровец (необходимата сума е приблизително 2 200 000 евро), Дружеството възнамерява да използва за финансиране на проекта средства от продажби на имоти, ако такива постъпления са налице, или привлечен капитал, или комбинация от двете. Реализирането и финансирането на останалите направления ще бъде в зависимост от наличието на свободни средства на Дружеството и/или външно финансиране при благоприятни условия.

Мениджмънтът не предвижда набраните средства от увеличението на капитала да се ползват за погасяване или намаляване дълга на Дружеството. Според конкретната обстановка на пазарите на дългов ресурс и в зависимост от периода необходим за реализиране на планираните нови инвестиции, биха могли да настъпят обстоятелства, при които с цел оптимизация на общите задължения и капиталовата структура на дружеството, е възможно временно и частично ползване на финансов ресурс, набран от увеличението на капитала за погасяване на задължения.

Дружеството не възнамерява да ползва приходите от набрания капитал за финансиране придобиването на други дружества. Възможно е обаче компанията да направи допълнителни инвестиции в дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, което се занимава с експлоатацията на изгражданите от компанията-майка обекти.

## **2.5 Рискови фактори**

*Инвестирането в издадените от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ акции е свързано с определени рискове, които могат да окажат влияние върху тяхната стойност и доходоносност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с рисковете, заедно с останалата информация, представена в Регистрационния документ и в Документа за предлаганите акции, преди да вземат решение за придобиване на предлаганите с този Проспект акции. Рисковите фактори са разгледани по групи в зависимост от значимостта им за инвеститорите в Глава „Рискови фактори” (т. 4 от Регистрационен документ, и т. 3 Документ за предлаганите ценни книжа).*

### 2.5.1 *Рискове, свързани с инвестирането в акции*

- ✓ Ценови риск
- ✓ Риск от волатилност.
- ✓ Ликвиден риск.
- ✓ Риск от разводняване на капитала (на стойността на акциите)

### 2.5.2 *Общи (системни) рискове*

- ✓ Инфлационен риск.
- ✓ Валутен риск.
- ✓ Липса на гаранция за изплащане на дивидент.

### 2.5.3 *Рискове, свързани с Дружеството и с отрасъла, в който оперира Дружеството*

- ✓ Рискове от неблагоприятна промяна в общите икономически условия и забавяне на икономическия растеж;
- ✓ Рискове, свързани със състоянието на пазара на недвижими имоти – повишена конкуренция, неблагоприятни промени на ценовите равнища, регулаторни ограничения и др.;
- ✓ Рискове, свързани с управлението на недвижимите имоти;
- ✓ Общи рискове, свързани с ниската ликвидност на инвестициите в недвижими имоти;
- ✓ Рискове, при забава при продажба на изградените имоти или реализиране на инвестиционни проекти;
- ✓ Зависимост от ключови служители, обслужващи дружества и конфликт на интереси;
- ✓ Рискове при използване на дългово финансиране.

Специфичните рискове, свързани с дейността на Дружеството и инвестициите в недвижими имоти, както и методите за тяхното управление са подробно описани в Регистрационния документ на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, раздел Рискови фактори.

### 3 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДРУЖЕСТВОТО

#### 3.1 Историческа справка и развитие на емитента

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел за секюритизиране на недвижими имоти по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Под „секюритизиране на недвижими имоти” следва да се разбира, че Дружеството придобива недвижими имоти със средствата, които е набрало от своите инвеститори чрез издаване на ценни книжа.

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

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..

Дружеството има седалище и адрес на управление в гр. София, ул. „Аксаков” 7а; телефон: (+359 2) 980 12 51; факс: (+359 2) 980 61 40; електронна страница: [www.icpd.bg](http://www.icpd.bg).

„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.

„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.

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.

### **3.2 Преглед на дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ**

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 от Регистрационния документ, относно тенденциите вж. т. 12 Информация за тенденциите от Регистрационния документ).

„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.

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.

Проектът Гранд Боровец предвижда изграждането на жилищни имоти основно за ваканционно ползване в обособен комплекс от сгради в к.к. Боровец. 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. Търговско-административната зона и обслужващите обекти за комплекса 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, фойе 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.

Подробна информация за проектите е представена в т. 8 от Регистрационния документ.

## **4 РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА, ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ И ПЕРСПЕКТИВИ**

### **4.1 Развойна дейност, патенти, лицензии и други**

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е дружество със специална инвестиционна цел и като такова 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.

„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.

### **4.2 Основни тенденции**

*За подробна информация относно тенденциите в развитието на пазара на недвижими имоти и източниците на ползвана информация вж. т. 12 от Регистрационния документ.*

#### *4.2.1 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.<sup>1</sup>

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.

#### *4.2.2 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.

---

<sup>1</sup> [www.bnb.bg](http://www.bnb.bg)

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 Българскиан 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.<sup>2</sup>.

---

<sup>2</sup> [www.bulgarianproperties.com/bg](http://www.bulgarianproperties.com/bg)

## 5 ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ И ВИСШИ РЪКОВОДИТЕЛИ

### 5.1 Съвет на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

Към настоящия момент в Съвет на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ включва следните членове:

✓ **Никола Станчоф** - Председател на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ; независим член по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК. Завършил е висшето си образование в Университета на Вирджиния, Шарлотсвил, където има магистърска степен по бизнес администрация. 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 (2000-2001 г.). 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.). 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.

✓ **Величко Стойчев Клингов** - Изпълнителен директор на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ. Завършил е висшето си образование в Университет за национално и световно стопанство, където има магистърска степен по по „Финанси”. 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 Народно събрание, като през това време е член на парламентарната комисия по икономическа политика и на комисията по въпросите на децата, младежта и спорта. През периода 2005 г. – 2007 г. е Директор за връзки с инвеститорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ.

✓ **Росица Милкова Лисичкова** - Член на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, независим член по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК. Завършила е висшето си образование в Университет за национално и световно стопанство, където има магистърска степен по „Организация на промишленото производство”. Получила е и допълнителни квалификации от Университета за национално и световно стопанство по "Кредитен анализ на риска" и "Фирмено реструктуриране", както и от Международения Банков Институт – София - “Анализ на кредитния риск”; “Финансов анализ на банка”; “Търговско финансиране”; “Международни финансови системи”. 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.

✓ **Ивайло Кръстев Костов** - Член на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, независим член по смисъла на 116а, ал. 2 от ЗППЦК. Завършил е висшето си образование в СУ „Св. Климент Охридски”, 2002 г”, където има магистърска степен по „Право”. 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.

## **5.2 Висши ръководители на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ**

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 Регистрационния документ.

## 6 ИНФОРМАЦИЯ ЗА АКЦИОНЕРИТЕ СЪС ЗНАЧИТЕЛНО УЧАСТИЕ И ЗА СДЕЛКИТЕ СЪС СВЪРЗАНИ ЛИЦА

### 6.1 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 договорености относно последваща промяна в контрола на Дружеството.

### 6.2 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.

### 6.3 Сделки със 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
<b>Продажби/покупки на стоки и услуги</b>				
- "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
<b>Покупки на стоки и услуги</b>				
- покупки на стоки от "Марина Кейп Турс" ЕООД	0	0	0	0
- покупки на услуги от "Марина Кейп Турс" ЕООД	0	0	0	0
<b>Продажба/покупка на финансови активи</b>				
- "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 отпускарало заеми и не е поемало гаранции за или в полза на свързани лица.

## 7 ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ

### 7.1 Резултати от дейността

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	–
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>17</b>	<b>26358</b>	<b>31654</b>	<b>17 708</b>

Разходи /в хил. лева/	2006	2007	2008	2009
<b>Общо оперативни разходи</b>	<b>-421</b>	<b>17216</b>	<b>23688</b>	<b>5969</b>
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
<b>Финансови разходи</b>	<b>544</b>	<b>1905</b>	<b>1980</b>	<b>2628</b>
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
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>123</b>	<b>19121</b>	<b>25668</b>	<b>8597</b>
Печалба/Загуба преди данъци	-106	7237	5986	9111
Разходи за данъци	–	–	–	–
<b>Печалба след облагане с данъци</b>	<b>-106</b>	<b>7237</b>	<b>5986</b>	<b>9111</b>
в т.ч. за малцинствено участие	–	–	–	–
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>	<b>-106</b>	<b>7237</b>	<b>5986</b>	<b>9111</b>

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 неаудитирания 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	–
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>26414</b>	<b>32530</b>	<b>9912</b>

Разходи /в хил.лева/	2007	2008	2009
<b>Общо оперативни разходи</b>	<b>17594</b>	<b>24088</b>	<b>7506</b>
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 продукция и незавършено производство	-27006	-6725	-3645
Други	365	477	377
<b>Финансови разходи</b>	<b>1917</b>	<b>2001</b>	<b>2656</b>
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
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>19511</b>	<b>26089</b>	<b>10162</b>
Печалба/Загуба преди данъци	6903	6441	-250
Разходи за данъци	–	16	–
<b>Печалба след облагане с данъци</b>	<b>6903</b>	<b>6425</b>	<b>-250</b>
в т.ч. за малцинствено участие	–	–	–
<b>Нетна печалба/загуба за периода</b>	<b>6903</b>	<b>6425</b>	<b>-250</b>

## 7.2 Съществени промени, настъпили след датата на публикуване на отчета

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 преценка 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



## 8 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ И ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ

### 8.1 Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, ISIN код)

<b>Вид и клас на предлаганите ценни книжа:</b>	обикновени безналични поименни акции с право на глас. Предлаганите акции са от същия клас и предоставят същите права, както вече издадените от Дружеството акции. Номиналната стойност на акциите е 1 (един) български лев.
<b>Брой предлагани ценни книжа:</b>	19 294 508 (деветнадесет милиона и двеста деветдесет и четири и петстотин и осем) обикновени акции.
<b>Форма на ценните книжа:</b>	Всички акции, както издадените до момента, така и акциите от тази емисия на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, са безналични.
<b>Лице, водещо книгата на акционерите:</b>	книгата на акционерите на дружеството се води от „Централен депозитар” АД, гр. София, ул. „Три уши” № 10, ет. 4, тел. (+359 2) 939 1970 и (+359 2) 939 1992; интернет адрес: <a href="http://www.csd-bg.bg">www.csd-bg.bg</a> . Безналичните акции се смятат за издадени от момента на регистрацията им в Централен депозитар.
<b>ISIN код:</b>	Към този момент Дружеството има регистриран капитал 4 823 627 лева, разпределен в 4 823 627 броя обикновени безналични акции. Международният номер за идентификация на тази емисия ценните книжа е BG1100018057.
<b>Валута на емисията:</b>	български лева (BGN)

### 8.2 Данни за публичното предлагане и допускането до търговия, условия и срок

#### 8.2.1 Условия, на които се подчинява предлагането

Тази емисия ценни книжа се предлага от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ въз основа Решение на Съвета на директорите на Дружеството 10 март 2010 г, прието на основание чл. 33 от Устава на Дружеството.

Съгласно изискванията на ЗППЦК при увеличаване на капитала на Дружеството се издават „права”, като срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Правата са самостоятелни ценни книги, даващи право на своите притежатели да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството по тяхната емисионна стойност. Правата имат самостоятелна стойност и се погасяват с упражняването на правото да се запишат акции или с изтичане на срока за записване на акциите.

На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК, акционерите, придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК придобиват

права за участие в увеличаването на капитала с тази емисия акции. Броят на правата е равен на дела в капитала на всеки от акционерите към изтичане на посочения в предходното изречение срок.

Съветът на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ публикува съобщение за публичното предлагане, началния и крайния срок за прехвърлянето на права и за записването на акции, регистрационния номер и датата на издаденото от КФН потвърждение, мястото, времето и начина на запознаване с проспекта, както и други данни, определени с наредба на КФН. В случай на извършване на предлагане и в друга държава членка ще бъдат извършени съответни публикации съгласно изискванията на Регламент 809/2004 по начин и ред, указани в местното законодателство.

### 8.2.2 *Общата сума на емисията. Ценните книжа, предлагани за продажба и тези предлагани за подписка*

<b>Общ брой предлагани акции:</b>	19 294 508 (деветнадесет милиона и двеста деветдесет и четири и петстотин и осем) обикновени поименни безналични акции с право на глас, всички предложени на инвеститори за записване.
<b>Номинална стойност:</b>	1.00 лв. (един лев)
<b>Емисионна стойност:</b>	3.00 лв. (три лева)

Срещу всяка една съществуваща акция на Дружеството се издава едно право по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК или общо 4 823 627 броя права. Срещу едно право могат да бъдат записани четири акции от увеличението на капитала на Дружеството.

### 8.2.3 *Срок на публичното предлагане през който предлагането ще бъде открито и описание на процеса на публичното предлагане*

**Начало на публичното предлагане:** За начало на публичното предлагане се счита датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане на акциите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ в „Държавен вестник” и публикуването на същото съобщение във вестник „Дневник” (чл. 92а от ЗППЦК). При разминаване на двете дати за начало на публичното предлагане се счита датата на по-късната публикация. В случай на извършване на предлагане и в друга държава членка ще бъдат извършени съответни публикации съгласно изискванията на Регламент 809/2004 по начин и ред, указани в местното законодателство.

**Краен срок на публичното предлагане:** Публичното предлагане приключва в първия работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който

изтича срокът за прехвърляне на правата.

Очаквана дата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в „Държавен вестник”, публикуването му в централен ежедневник и публикуване на проспекта:	на или около <b>01.05.2010</b>
Очаквана начална дата за прехвърляне на права и за записване на акции:	на или около <b>09.05.2010</b>
Очаквана крайна дата за прехвърляне на права:	на или около <b>26.05.2010</b>
Очаквана крайна дата за записване на акции и за заплащане на записаните акции:	на или около <b>18.06.2010</b>
Очаквана дата на вписване на увеличението на капитала в търговския регистър:	на или около <b>24.06.2010</b>
Очаквана дата на регистриране на емисията акции от увеличението на капитала и на записаните от инвеститорите акции от увеличението по техни сметки в „Централен депозитар” АД:	на или около <b>30.06.2010</b>
Очаквана дата на вписване на емисията акции във водения от КФН регистър на публичните дружества:	на или около <b>14.07.2010</b>
Начало на търговията с акциите от емисията на регулиран пазар на „Българска фондова борса – София” АД:	на или около <b>21.07.2010</b>

Посочените по-горе дати са определени въз основа на допускането, че процедурите в съответните институции ще протекат и приключат в рамките на нормативно определените срокове и в съответствие с установената от тях практика. Промени в съответните дати могат да настъпят в резултат на промяна в началната дата на предлагането (датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в „Държавен вестник” и публикуването му във в-к „Дневник”) поради забава на съответните публикации, както и в зависимост от датите на вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията, регистрацията в „Централен депозитар” АД, вписването на емисията във водения от КФН регистър и допускането на акциите за търговия на регулиран пазар.

Съгласно чл. 127, ал. 1 ЗППЦК акциите от настоящата емисия се считат за издадени от регистрацията им в „Централен депозитар” АД, която съгласно очаквания график на предлагането ще се осъществи на или около 30.06.2010 г., като за определяне на точната дата следва да се имат предвид и направените по-горе допускания.

*В случай на извършване на предлагане и на територията на друга държава членка, съответно оповестяване на публичното предлагане ще бъде извършено и в съответната друга държава членка при спазване на приложимите за това изисквания, като Дружеството не очаква извършването на трансгранично предлагане да окаже влияние на сроковете по настоящото предлагане.*

### **8.3 План за разпределение на ценните книжа**

Досегашните акционери на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, притежаващи акции от същия клас като предлаганите акции имат право на привилегировано участие в увеличаването на капитала на Дружеството (чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК). Всички останали инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/търговия, и да упражнят правата, като всяко лице може да запише най-малко една нова акция по емисионна стойност от 3,00 лв. (три лева) и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите или притежавани права, умножен по 4 (четири). Решението за увеличаване на капитала, както и Уставът на Дружеството не предвиждат основания за предлагане на акциите само на определен кръг инвеститори, в това число членове на Съвета на директорите или служители на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ. Не се предвиждат също така възможности и ограничения в броя на акциите, които могат да бъдат придобити от едно лице или свързани лица.

### **8.4 Пазари**

След приключване на публичното предлагане, в съответствие с изискванията на закона, в 7- дневен срок от вписване на увеличаването на капитала в Търговския регистър, Дружеството ще подаде заявление за вписване в регистъра, воден от КФН, на емисията акции. с цел търговия на БФБ. Незабавно след получаване на решението на КФН за вписване в регистъра, Дружеството ще подаде заявление за приемане за търговия на емисията акции на всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които вече ще е допусната търговията с акции на Дружеството ( Неофициалния пазар на БФБ и евентуално други).

След евентуалното одобрение от страна на КФН на този проспект, Дружеството възнамерява да кандидатства за допускане на неговите акции за търговия на Варшавската фондова борса (Warsaw Stock Exchange или Gielda Papierow Wartosciowych w Warszawie).

### **8.5 Притежатели на ценни книжа – продавачи**

Няма данни дали и колко лица (физически и/или юридически) от съществуващите към момента акционери ще продадат или съответно няма да упражнят права за записване на новите акции, обект на настоящия Документ за предлаганите акции.

Доколкото публичното дружество разполага с такава информация, не съществуват споразумения за замразяване на капитала, според които акционери на дружеството са се договорили да не продават в определен срок притежаваните от тях акции

### **8.6 Разходи по публичното предлагане и допускането до търговия**

Съгласно договора за осъществяване на настоящото увеличение на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ с ИП „Интеркапитал Маркетс” АД,

възнаграждението на инвестиционния посредник се определя в размер на 5% от набраните от емисията средства.

**Таблица 7.** Възнаграждение на инвестиционния посредник в случай на пълно записване на емисията при цена 3.00 лв за една акция.

	в лева	% от постъпленията от емисията
Обща стойност	2 894 176.20	5%
На една акция	0.15	5%

В таблицата по-долу са представени по статии основните разходи, които са за сметка на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и са пряко свързани с публичното предлагане на акциите. В таблицата не са включени разходите, които се отнасят до цялостната дейност на Дружеството или до повече от една емисия ценни книжа, такса за ISIN код за обикновените акции на Дружеството, обслужване на акционерна книга на Дружеството от „Централен депозитар” АД, годишна такса за надзор на КФН, такса за поддържане регистрацията на емисията акции на „БФБ – София” АД.

**Таблица 8.** Разходи по публичното предлагане.

Разход	в лева
Обнародване на съобщението за увеличение на капитала в Държавен вестник (прогноза)	180
Публикуване на съобщението за увеличение на капитала в един централен ежедневник (прогноза)	800
Такса за потвърждаване на проспект за увеличаване на капитала от КФН	5 000
Възнаграждение на инвестиционния посредник (прогноза)	2 894 176.20
Вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала	60
Депозиране на правата в Централен депозитар	3 300
Такса за присвояване ISIN код за емисията права	72
Изготвяне на справка за лица упражнили/неупражнили ПРАВА при увеличение капитала на емитент	51
Депозиране на акциите в Централен депозитар	5 900
Издаване на удостоверение от ЦД за регистрация на неофициален пазар на БФБ	60
Регистрация на акциите за търговия на неофициален пазар на БФБ	600
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>2 910 199,2</b>

**Таблица 9.** Очаквани постъпления

	за една акция	общо за емисията
Емисионна стойност	3.000 лв.	57 883 524.00 лв.
Възнаграждение на инвестиционния посредник	0.15 лв.	2 894 176.20 лв.
Общо разходи по публичното предлагане	0.1508304 лв.	2 910 199.20 лв.
Нетни приходи от публичното предлагане за Дружеството	2.84917 лв.	54 973 324.80 лв.

### 8.7 Разводняване стойността на акциите

Съгласно §1, т. 8 от Наредба № 2 “Разводняване на капитала (на стойността на акции)” е намаляването на печалбата на обикновена акция и на балансовата ѝ стойност в резултат на конвертиране в акции на издадени облигации и варианти или упражняване на издадени опции, както и в резултат на емитиране на обикновени акции на цена по – ниска от балансовата стойност”.

Показател /неконсолидирана основа/	31.12.2009
Обща сума на активите /хил.лв./	61 697
Общо задължения /хил.лв./	48 323
Балансова стойност на нетните активи /хил.лв./	20 844
Брой на акциите в обращение /хил.бр./	4 824
<b>Балансова стойност на една акция /лв./</b>	<b>4.321</b>

Балансовата стойност на една акция на Дружеството на неконсолидирана база към 31.12.2009 г. е в размер на 4.321 лв., докато емисионната стойност на една нова акция е 3.00 лева. Следователно при настоящото увеличение на капитала на Дружеството, съгласно разпоредбите на §1, т. 8 от Наредба № 2, се наблюдава разводняване стойността на акциите, като конкретния размер на разводняването може да варира в зависимост от това колко акции бъдат записани. Въпреки това очакванията на Управителния орган на компанията са, че разводняването няма да бъде съществено поради следните причини:

Според Съвета на директорите на Дружеството разводняване може да бъде налице, ако новите акции се продават по цена значително по-ниска от пазарната цена на съществуващите акции към момента на предлагането. Съветът на директорите на Дружеството подхожда отговорно към делегираните му от Общото събрание права за определяне на параметрите на емисии ценни книжа. В частност, Съветът на директорите има за политика да издава нови ценни книжа с емисионна цена, близка до пазарната цена на вече търгуваните на регулиран пазар ценни книжа от същия клас, с цел да осигури оптимални условия за записване на максимален брой нови ценни книжа. Тази политика се основава на убеждението, че пазарите на финансови инструменти са ефективни. Това би трябвало да означава, че пазарната цена на една акция (а не толкова балансовата стойност) отразява възможно най-достоверно реалното състояние на Дружеството.

Евентуални отклонения от пазарната цена са неизбежни предвид разликата във времето между момента на вземане на решение за параметрите на една нова емисия (да приемем, че този момент е най-късно датата на внасяне за одобрение на

проспекта за новата емисия в КФН) и момента на започване на търговията с правата по съответната емисия. Наблюдаваната от Съвета на директорите цена на акциите на Дружеството на БФБ-София непосредствено преди внасянето на този проспект за одобрение от КФН е близка до 3.00 лева на акция.

Законът в България предпазва от ефектите на разводняване стойността на акциите при увеличаване на капитала с емисионна стойност на една акция по-ниска от пазарната ѝ цена. Публичните дружества, (каквото е Емитентът) са задължени да реализират увеличение на капитала само чрез издаването на права. По този начин досегашните акционери имат възможност първо да упражнят правата си и да придобият съответен дял от новите акции или второ да – продадат притежаваните от тях права, чиято пазарна цена компенсира негативния ефект от разводняването за съществуващите акционери, които не вземат участие (изцяло или частично) в увеличението на капитала. Изчислявайки цената на правата по утвърдените в практиката методи, следва да се направи извода, че разликата между балансовата стойност на акцията преди увеличението и „разводнената” балансова стойност след увеличението, се компенсира от реализирането на „правата” по смисъла на т.3 от §1 на Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. В този случай акционерите, които не желаят да вземат участие в увеличението на капитала, получават конкретни гаранции от реализиране на права по смисъла на т.3 от §1 на Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, които като стойност биха компенсирали „разводняването” по смисъла на т.9 от приложение 3 на Регламент ЕО 809/2004.

При това увеличение на капитала ще има „разводняване” по смисъла последната хипотеза на §1, т. 8 от Наредба № 2 – а именно емисионната цена на акциите е по-ниска от балансовата им стойност. Този факт се наблюдава при много компании от сектора на недвижимите имоти и по-специално при тези, занимаващи се със строително предприемачество, както в България, така и на много други европейски пазари. Както при Дружеството, така и при много други сходни компании, отстъпката на пазарната цена спрямо балансовата стойност съществува за продължителен период от време (поне една-две години). Поради тази причина е трудно да се прецени, кога тази ситуация ще приключи и пазарът ще оцени акциите на Дружеството по-високо от балансовата им стойност. В същото време според Управителния орган на Дружеството, разводняването на капитала ще бъде компенсирано от бъдещото развитие на компанията и резултатите, които тя се очаква да постигне в случай на успешно увеличение на капитала. Набраните средства от тази емисия ще позволят завършването на настоящи инвестиционни проекти на компанията и реализирането на нови такива, като целта на Съвета на директорите на Емитента е тези инвестиционни проекти да доведат до формиране на висока доходност за акционерите, която да възнагради подобаващо поетите рискове от дейността.

## 9 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 9.1 Данни за акционерния капитал на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

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.

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.

### 9.2 Информация за Устава „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

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](http://www.brra.bg).

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

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).

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.

Дружеството издава само безналични акции, водени по регистрите на “Централен депозитар” АД. Всяка акция дава право на глас, на дивидент, на ликвидационен дял и предимство а акционерите при увеличаване на капитала. Издаването и разпореждането /прехвърлянето/ с безналичните акции се извършва с регистрация на съответните сделки в ЦД. Акции 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.

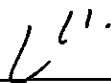
Дружеството може да издава по реда на чл. 23, б. “б” и чл. 24 от Устава и привилегировани акции, които могат да дават различни права (съответно да формират различни класове акции): с гарантиран или допълнителен дивидент. Тези акции могат да са без право на глас. Дружеството не може да издава привилегировани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

Съгласно Устава, ЗДСИЦ и ТЗ, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ 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.

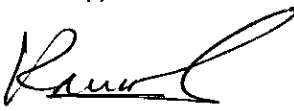
За прекратяване на Дружеството се издава разрешение от Комисията за финансов надзор. Лицата, определени за ликвидатори или синдици на Дружеството, се одобряват от Комисията за финансов надзор.

Членовете на Съвета на директорите с положените по-долу подписи декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в настоящото Резюме на Проспекта за публично предлагане на ценни книжа 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

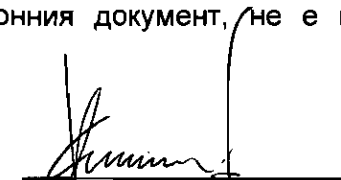
Долуподписаните лица в качеството им на представляващи ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД и АД „Токушев и Съдружници“ с подписа си декларират, че при изготвянето на съответната част от документа, за която представляваните от тях лица отговарят (вж. т. 1.4), са положили необходимата грижа за съответствието 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



**ГРОЗДАН КАРАДЖОВ**

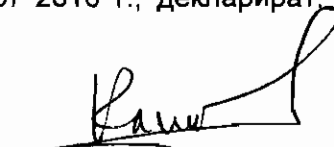
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД

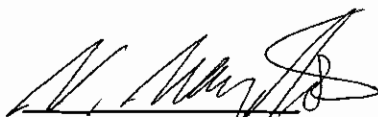


**ВИКТОР ТОКУШЕВ,**  
Управляващ Съдружник  
АД „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ”

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 това Резюме отговаря на изискванията на закона.



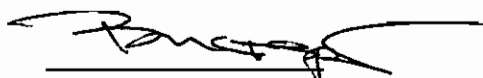
**Величко Клингов,**  
Изпълнителен директор  
„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ



**НИКОЛАЙ МАЙСТЕР**  
Изпълнителен директор  
ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД



**ГЕОРГИ КАРАДЖОВ**  
Изпълнителен директор  
ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД



**ВИКТОР ТОКУШЕВ,**  
Управляващ Съдружник  
АД „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ”