

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

ДОКУМЕНТ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ ЦЕННИ КНИЖА

Проспект за първично публично предлагане на ценни книжа

1 9 2 9 4 5 0 8 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.

ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК, ОБСЛУЖВАЩ ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ: ИП „Интеркапитал Маркетс” АД,

СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ: Начална дата за прехвърляне на права и записване на акции е първият работен ден след изтичането на 7 дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в „Държавен вестник” и публикуването му във в-к „Дневник”. Правата могат да бъдат прехвърляни до края на първия работен ден, следващ изтичането на 14 дни от началната дата за прехвърляне на права и записване на акции. Срокът за записване на акции изтича в края на първия работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни, считано от крайната дата за прехвърляне на права.

Проспектът съдържа цялата информация за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и предлаганите ценни книжа, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Дружеството, неговата дейност и ценните книжа. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с Регистрационния документ и с този Документ за предлаганите ценни книжа, преди да вземат решение да инвестират.

Комисията за финансов надзор е потвърдила този 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. Информация 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 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 на в точка 4 от Регистрационния документ и т. 3. от този Документ.

СЪДЪРЖАНИЕ

1 ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО ЕМИТЕНТ	5
1.1 Съвет на Директорите	5
1.2 Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти	5
2 ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ПРОСПЕКТА	7
3 РИСКОВИ ФАКТОРИ	8
4 КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ	11
4.1 Декларация за оборотния капитал	11
4.2 Капитализация и задължнялост на Емитента	12
4.3 Участие на физически и/или юридически лица, участващи в емисията/предлагането	13
4.4 Обосновка на предлагането и използване на постъпленията	13
5 ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ	15
5.1 Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, ISIN код)	15
5.2 Законодателство, по което са създадени ценните книжа.....	15
5.3 Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права.....	16
5.4 Решенията, разрешения и одобрения, свързани с публичното предлагане	20
5.5 Очаквана дата на емисията ценни книжа	20
5.6 Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърляемост на акциите	21
5.7 Наличие на предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите	23
5.8 Предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акциите на Емитента, отправени през последната или текущата година	23
5.9 Информация за данъчното законодателство в страната по седалището на Емитента и страната където се иска допускане до търговия.....	23
6 УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	28
6.1 Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането	28
6.2 План за пласиране и разпределение	38
6.3 Ценообразуване	39
6.4 Пласиране и поемане	40
7 ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ	42
7.1 Информация за кандидатстване за допускане до търговия на предлаганите акции на организиран пазар или на други равностойни пазари	42
7.2 Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас, които ще бъдат предлагани	42
7.3 Друга публична или частна подписка за ценните книжа, за които се иска допускане до регулиран пазар	42
7.4 Данни за лицата, поели ангажимент за осигуряване на ликвидност на акциите, чрез цените на търсенето и предлагането	42

7.5 Опция за превишаване размера на предлагането или други дейности за ценово стабилизиране във връзка с това предлагане.....	42
8 УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО	43
9 РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА	44
9.1 Общите нетни постъпления и приблизителна стойност на общите разходи на Емитента.	44
10 РАЗВОДНЯВАНЕ.....	46
11 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ	46
11.1 Информация за използваните консултанти.....	48
11.2 Индикация за използвана одитирана информация	48
11.3 Индикация за използвана информация от външни експерти	48
11.4 Индикация за използвана информация от трети лица	48

1 ДАННИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО ЕМИТЕНТ

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел по смисъла на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. Дружеството е учредено на 18 февруари 2005 г., регистрирано е с Решение № 1 на Софийски градски съд от 29.03.2005 г. по ф.д. 3624/2005 г. и е вписано в Регистъра на търговските дружества към същия съд под № 92329, том 1204, стр. 23.

С вписване № 20080313163111 от 13.03.2008 г. Дружеството е пререгистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131397743.

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. Член 116а, ал. 2 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа изисква не по-малко от една трета от членовете на съвета на директорите на Дружеството да бъдат независими.

1.1 Съвет на Директорите

Величко Стойчев Клингов	Изпълнителен член (Изпълнителен директор)
Никола Иванов Станчоф	Председател на Съвета на директорите
Росица Милкова Лисичкова	член на Съвета на директорите
Ивайло Кръстев Костов	член на Съвета на директорите

Към момента на изготвяне на този документ Дружеството се представлява пред трети лица от Изпълнителния член (Изпълнителен директор) на Съвета на директорите Величко Стойчев Клингов. От учредяването до датата на съставяне на този документ Съветът на директорите не е упълномощавал прокурист и/или друг търговски пълномощник. Подробна информация за членовете на Съвета на директорите се съдържа в т. 14 от Регистрационния документ.

1.2 Данни за основните банки, инвестиционни посредници и правни консултанти

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

РЕГИСТРИРАН ОДИТОР

Наименование	Бойко Маринов, член на ИДЕС, диплома 0169
Седалище и адрес на управление	гр. София, 1700, ж.к. Студентски град”, бл. 6А, ет. 2

ПРАВЕН КОНСУЛТАНТ

Наименование	АД „Токушев и Съдружници”
Седалище и адрес на управление	гр. София, ул. „Бачо Киро” № 5, вх. Б, ап. 6

2 ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ПРОСПЕКТА

Изготвянето на този Документ за предлаганите ценни книжа 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 Регистрационния документ) е отговорен за правната информация, представена в Документа за предлаганите ценни книжа. 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 Документа за предлаганите ценни книжа, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите.

Инвестиционният посредник „Интеркапитал Маркетс” АД ” (за информация вж. т. 21 от Регистрационния документ) е отговорен за икономическата информация, представена в Документа за предлаганите ценни книжа. 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 му е известно, информацията, съдържаща се в тази част от Документа за предлаганите ценни книжа, 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 Регистрационния документ) отговарят солидарно за вредите, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в Документа за предлаганите ценни книжа. 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 за предлаганите ценни книжа, 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 Регистрационния документ) 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 Регистрационния документ) – 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.

3 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 доходност. Потенциалните инвеститори трябва внимателно да се запознаят с описаните по-долу рискове, заедно с останалата информация, представена в Регистрационния документ относно рисковете, свързани с Дружеството и неговата дейност, както и с целия Проспект за публично предлагане, преди да вземат решение за придобиване на емитираните от Дружеството акции.

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 ще 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 желанието от инвеститорите момент. 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 варианти и чрез издаване на нови акции, вкл. привилегирани. Конвертирането в акции на издадени от Дружеството облигации, както и упражняването на варианти 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 варианти 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 варианти). 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 обезценяване на лева в такава ситуация би довело 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 обезценяване 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 дивиденди, тъй като няма получен реален паричен поток.

Рискове, свързани с Дружеството и с отрасъла, в който оперира Дружеството. Инвестиционната дейност на Дружеството е концентрирана изключително и само в сектора на недвижимите имоти. Поради това, стойността на акциите на Дружеството може да бъде повлияна от следните рискове:

- ✓ 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**.

4 КЛЮЧОВА ИНФОРМАЦИЯ

4.1 Декларация за оборотния капитал

Към датата на изготвяне на настоящия Документ за предлаганите ценни книжа, оборотният капитал на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е достатъчен за текущите нужди на Дружеството. С оглед осъществяване на инвестиционната си политика и предвид конкретно възникващите в бъдеще нужди от финансиране на инвестиционни проекти Дружеството ще осигурява финансиране на инвестиционната си дейност с привличане на парични средства посредством настоящото и последващи увеличения на капитала, както и чрез банкови кредити и облигационни емисии.

Информацията в таблиците по-долу е съответно от одитирания годишен неконсолидиран финансов отчет на дружеството към 31.12.2009 г. и от междинния неодитиран консолидиран финансов отчет към 31.12.2009 г.

Таблица 1. Оборотен капитал към 31.12.2009 г. (неконсолидирана база в хил. лв.)

в хил. лв.	31.12.2009 г.
Незавършено производство	33 883
Търговски и други вземания	2 052
Парични средства и парични еквиваленти	318
Общо текущи активи	36 253
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	17 201
Задължения към доставчици и клиенти	8 699
Задължения към персонала	49
Провизии	–
Други текущи задължения	5 618
Общо текущи пасиви	31 567
Нетен оборотен капитал	4 686

Таблица 2. Оборотен капитал към 31.12.2009 г. (консолидирана база в хил. лв.)

в хил. лв.	31.12.2009 г.
Материални запаси	34 404
Търговски и други вземания	1 228
Парични средства и парични еквиваленти	368
Общо текущи активи	36 000
Задължения по получени заеми от банки и небанкови финансови институции	17 201
Задължения към доставчици и клиенти	8 896
Задължения към персонала	65
Други текущи задължения	5 733
Общо текущи пасиви	31 895
Нетен оборотен капитал	4 105

4.2 Капитализация и задлъжнялост на Емитента

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 неодитиран 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”.

4.3 Участие на физически и/или юридически лица, участващи в емисията/предлагането

Никой от посочените в този документ експерти или консултанти не притежава значителен брой акции от капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ. Обслужването на увеличението на капитала на Дружеството е възложено на Инвестиционен посредник „Интеркапитал Маркетс” АД, чието възнаграждение зависи от успеха на предлагането. Подробна информация относно задълженията във връзка с пласирането на емисията и възнаграждението на Инвестиционния посредник е представена съответно в т. 6.4 и т. 9 от този документ.

4.4 Обосновка на предлагането и използване на постъпленията

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.

5 ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ/ДОПУСКАНИ ДО ТЪРГОВИЯ

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

Вид и клас на предлаганите ценни книжа: 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.

Брой предлагани ценни книжа: 19 294 508 (деветнадесет милиона и двеста деветдесет и четири и петстотин и осем) обикновени акции.

Форма на ценните книжа: Всички акции, както издадените до момента, така и акциите от тази емисия на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, са безналични.

Лице, водещо книгата на акционерите: 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: www.csd-bg.bg. Безналичните акции се смятат за издадени от момента на регистрацията им в Централен депозитар.

ISIN код: 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.

Валута на емисията: български лева (BGN)

Емисионна стойност: 3.00 (три) лева

5.2 Законодателство, по което са създадени ценните книжа

Издаването, придобиването, разпореждането, както и упражняването на правата по акциите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се урежда и регулира от българското законодателство.

Важни въпроси за инвеститорите във връзка с първичното публично предлагане на акциите на Дружеството (записването на акциите и търговията с права на борсата) се уреждат в следните нормативни актове:

Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията от 29 април 2004 година относно прилагането на Директива 2003/71/ЕО на Европейския парламент и на Съвета по отношение на информацията, съдържаща се в проспектите, както и формата, включването чрез препратка и публикуването на подобни проспекти и

разпространяването на реклами, както и Регламент № 211/2007 от 27.02.2007 г. за изменение на Регламент (ЕО) № 809/2004;

Търговски закон (ДВ, бр. 48 от 18.06.1991 г., последно изменение ДВ, бр.82 от 16.10.2009г.);

Закон за дружествата със специална инвестиционна цел (ДВ, бр. 46 от 2003 г., последно изменение ДВ, бр. 52 от 29.06.2007 г.);

Закон за публичното предлагане на ценни книжа (ДВ, бр. 114 от 1999 г., последно изменение ДВ, бр. 42 от 05.06.2009г.);

Закон за пазарите на финансови инструменти (ДВ, бр. 52 от 2007 г., последно изменение ДВ, бр. 24 от 31.03.2009 г.);

Закон за корпоративното подоходно облагане (ДВ, бр. 105 от 2006 г., последно изменение ДВ, бр. 35 от 12.05.2009г.);

Закон за данъците върху доходите на физическите лица (ДВ, бр. 95 от 2006 г., последно изменение ДВ, бр. 82 от 16.10.2009 г.);

Валутен закон (ДВ, бр. 83 от 1999 г., последно изменение ДВ бр.24 от 31.03.2009 г.);

Наредба № 2 от 17.09.2003 г. на КФН за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа (ДВ, бр. 90 от 2003 г., последно изменение ДВ, бр. 37 от 08.04.2008 г.);

Наредба № 38 от 25.07.2007 г. на КФН за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (ДВ, бр. 67 от 2007 г., последно изменение ДВ, бр.39 от 26.05.2009г.);

Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (ДВ, бр. 4 от 16.01.2004 г., последно изменение ДВ, бр. 13 от 17.02.2009г.);

Наредба № 15 от 05.05.2004 г. за воденето и съхраняването на регистрите от Комисията за финансов надзор и за подлежащите на вписване обстоятелства (ДВ, бр. 54 от 23.06.2004 г. последно изменение ДВ, бр. 13 от 17.02.2009 г.);

Наредба № 39 от 21.11.2007 г. за разкриване на дялово участие в публично дружество (ДВ, бр. 103 от 07.12.2007 г.).

Дружеството възнамерява да предложи акциите от настоящата емисия освен на територията на Република България и на територията на една или повече държави членки, като това може да бъде извършено след потвърждаване на проспекта от КФН и след като компетентните органи на приемащите държави бъдат предварително уведомени по предвидения за това ред (чл. 92в от ЗППЦК), като в случай на извършване на трансгранично предлагане приложение могат да намерят съответни изисквания на местното законодателство.

5.3 Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права

Право на глас

Всеки притежател на обикновени акции има право на глас в Общото събрание на Дружеството. Всяка една акция дава право на един глас на своя притежател.

Правото на глас се упражнява от лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ 14 дни преди датата на провеждане на съответното Общо събрание. Лицата, придобили акции след тази дата, не могат да гласуват с притежаваните от тях акции на въпросното Общо събрание, а правото на глас по тези акции може да се упражнява от предишния им притежател, вписан като акционер в регистрите на Централния депозитар към посочената в предходното изречение дата.

Правото на глас се упражнява лично (юридическите лица – чрез законния представител според закона и устройствените му актове) или чрез пълномощник с изрично писмено пълномощно за конкретното Общо събрание, подписано саморъчно от упълномощителя – акционер, което трябва да отговаря на изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му.

Лицата, посочени в предоставения от Централния депозитар списък на акционерите, вписани в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на Общото събрание, се допускат до участие в Общото събрание и могат да упражнят правото си на глас след надлежна легитимация. Физическите лица, включително чуждите граждани, се легитимират с валиден документ за самоличност. Законните представители на юридическите лица се легитимират с удостоверение за актуално състояние, от което е видно, че притежават представителна власт, и документ за самоличност. Пълномощниците освен горните документи следва да представят и надлежно издадено пълномощно. Документите, издадени на чужд език, с изключение на документите за самоличност, следва да бъдат преведени на български език от заклет преводач.

Чл. 89а от Устава урежда възможност за упълномощаване и чрез електронни средства. В съответствие с изискванията на ЗППЦК и с цел улесняване на акционерите при упълномощаване за представителство на Общо събрание чрез електронни средства, Съветът на директорите на Дружеството е приел 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 начина на гласуване се отбелязва в протокола от Общото събрание

Право на дивидент

Притежателите на обикновени акции имат право да участват при разпределянето на печалбата на Дружеството съразмерно на участието си в капитала. Дружеството е задължено да разпределя под формата на паричен дивидент не по-малко от 90% от печалбата си за всяка финансова година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ. Дружеството няма задължение по чл. 246, ал. 2, т. 1 от ТЗ да отделя всяка година 1/10 от печалбата си за фонд „Резервен”.

Решението за разпределяне на дивидент се взема от редовното годишно Общото събрание на акционерите, което следва да се проведе до края на първото полугодие на всяка календарна година. Право да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ на 14-ия ден след провеждане на Общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата. Дружеството е задължено да изплати дивидентите в срок от 12 месеца от края на съответната финансова година. Акционерите, които имат право да получат дивидент, могат да упражнят това право до изтичане на общия 5-годишен давностен срок, след което правото се погасява и неполучените дивиденти остават за Дружеството.

Право на ликвидационен дял

Правото на ликвидационен дял възниква и може да бъде упражнено, само доколкото при ликвидация на Дружеството след удовлетворяване на кредиторите е останало имущество за разпределяне между акционерите и до размера на останалото имущество. В случай на ликвидация на Дружеството, притежателите на акции имат право да получат, след пълното удовлетворяване на кредиторите, дял от имуществото на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, съответстващ на дела на номиналната стойност на акциите им в капитала на Дружеството.

Право на информация

Всеки акционер, независимо от броя и стойността на притежаваните от него акции има право на информация, включително предварително да се запознае с писмените материали, свързани с дневния ред на предстоящо Общо събрание на акционерите, на което съответният акционер има право да участва, както и безплатно да ги получи; да задава на Общото събрание въпроси на членовете на Съвета на директорите и/или прокуриста на дружеството, относно икономическото и финансовото състояние и търговската дейност на Дружеството, независимо дали са свързани с дневния ред, освен за обстоятелства, които представляват вътрешна информация; да се запознае с устройствените актове на Дружеството, с протоколите от проведените Общи събрания и приложенията към тях, с годишните и тримесечните финансови отчети, както и с друга публична информация.

Право на участие в увеличение на капитала

В случай на увеличаване капитала на Дружеството с обикновени акции всеки акционер има право да придобие нови акции, съответстващи на неговия дял в капитала преди увеличението. Освен в случая на задължителното първоначално увеличение на капитала на Дружеството (проведено през 2006 г.), това право не може да бъде дерогирано, нито с Устава, нито по решение на органите на Дружеството.

Предимственото право при увеличаване на капитала може да се упражни от лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като акционери на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ на 14-ия ден след вземането на решението на Общото събрание за увеличаване на капитала, а когато това става по решение на Съвета на директорите – на 7-ия ден след датата на обнародване на съобщението по чл. 92а от ЗППЦК.

Други права

Всеки акционер на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има право да избира и да бъде избран в управителния орган на Дружеството, както и да номинира членове на Съвета на директорите.

Всеки акционер има право да обжалва пред окръжния съд по седалището на Дружеството решенията на Общото събрание, когато същите противоречат на разпоредбите на закона или на Устава на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ.

Малцинствени права

Акционер или акционери, притежаващи най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да поискат свикване на Общото събрание по реда и при условията на чл. 118 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Акционер или акционери, притежаващи не по-малко от 5 на сто от капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ могат да поискат допълване на дневния ред на Общото събрание по реда и при условията на чл. 118 от ЗПЦК във връзка с на чл. 223а от Търговския закон.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, при бездействие на Съвета на директорите, което застрашава интересите на Дружеството, могат да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, могат да търсят по исков ред отговорност от членовете на Съвета на директорите и прокуриста за вреди, причинени на Дружеството от техни действия или бездействия.

Акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, могат да искат от Общото събрание или от регистърния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;

В случай, че Дружеството има сключен договор за съвместно предприятие, акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на Дружеството, могат да предявят иск пред регистърния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на последното от действия или бездействия на лицата, управляващи съвместното предприятие.

Ограничаване на правата

Уставът на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не предвижда основания или условия за ограничаването на правата на предлаганите обикновени акции. Въпреки това, българското законодателство и Уставът на Дружеството позволяват издаването на привилегировани акции с право на гарантиран дивидент. В случай, че генерираната от Дружеството печалба не е достатъчна за покриване на задължително разпределяния дивидент по привилегированите акции, притежателите на обикновени акции няма да могат да участват в разпределянето на печалбата на Дружеството.

Извън посочената хипотеза, правата на притежателите на предлаганите акции не могат да бъдат ограничавани от права, предоставени по други ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг частноправен документ.

Условия за обратно изкупуване

Акциите, предмет на тази емисия не се издават с привилегия за обратно изкупуване, нито е предвидено издаването на акции с такава привилегия, съгласно Устава на Дружеството. Обратното изкупуване на акции е възможно при условията на Търговския закон при спазване на изискването по чл. 111, ал. 5 ЗППЦК и ограничението по чл. 22, ал. 4 ЗДСИЦ.

Условия за конвертиране

Ценните книжа, предмет на тази емисия, не подлежат на конвертиране в друг вид ценни книжа.

5.4 Решенията, разрешения и одобрения, свързани с публичното предлагане

Настоящата емисия ценни книжа се предлага от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ въз основа на Решение на Съвета на директорите от 10 март 2010 г.

С Решение № 235-Е от 14.04.2010 г. КФН потвърждава Проспекта за първично публично предлагане на акциите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, включително този Документ за предлаганите ценни книжа.

5.5 Очаквана дата на емисията ценни книжа

Очаквана дата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в „Държавен вестник”, публикуването му в централен ежедневник и публикуване на проспекта:	на или около 01.05.2010
Очаквана начална дата за прехвърляне на права и за записване на акции:	на или около 09.05.2010
Очаквана крайна дата за прехвърляне на права:	на или около 26.05.2010
Очаквана крайна дата за записване на акции и за заплащане на записаните акции:	на или около 18.06.2010
Очаквана дата на вписване на увеличението на капитала в търговския регистър:	на или около 24.06.2010
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 30.06.2010
Очаквана дата на вписване на емисията акции във водения от КФН регистър на публичните дружества:	на или около 14.07.2010

Начало на търговията с акциите от емисията на регулиран пазар на „Българска фондова борса – София” АД:

**на или около
21.07.2010**

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.

5.6 Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърляемост на акциите

Акциите, издадени до момента от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, включително и тези предмет на това публично предлагане се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на действащите нормативни разпоредби.

След регистрация на емисията акции, предмет на този Проспект в „Централен депозитар” АД и вписване на емисията във водения от КФН, акциите ще бъдат заявени за допускане до търговия на регулиран пазар, организиран от „Българска фондова борса – София” АД. Към настоящия момент Дружеството възнамерява да поиска приемането на емисията акции, включително акциите от настоящото увеличаване на капитала, за търговия на друг регулиран пазар. Прехвърлянето на безналичните акции се счита за извършено от момента на регистрацията на сделката в „Централния депозитар” АД.

Борсова търговия:

Вторичната търговия (покупко-продажби) с акции на Дружеството може да се извършва на „БФБ- София” АД чрез лицензиран инвестиционен посредник. Лице, което желае да закупи или продаде акции от настоящата емисия, следва да сключи договор с инвестиционен посредник и да даде на посредника поръчка за покупка, респективно за продажба на

облигации. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката при наличие на съответна цена “купува” или “продава”. След сключване на борсовата сделка „БФБ – София” АД и страните по сделката (инвестиционни посредници, чрез които е сключена покупко-продажбата), уведомяват „Централен депозитар” АД за сключената сделка и извършват необходимите действия за регистриране на сделката в „Централен депозитар” АД. Последният извършва вписване на прехвърлителната сделка в книгата на безналични акции едновременно със заверяване на сметката за безналични акции на приобретателя. „Централен депозитар” АД регистрира сделката в 2-дневен срок от сключването ѝ, ако са налице необходимите акции и парични средства и не съществуват други пречки за това, и актуализира книгата за безналични акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, която се води от него. „Централен депозитар” АД издава непрехвърлим документ за регистрация в полза на купувача на акциите (депозитарна разписка), който служи за установяване правата върху тях. Документът за регистрация се предава на новия притежател на акциите от инвестиционния посредник, с който е сключил договор.

Извънборсова търговия: Със Закона за пазарите на финансови инструменти, отпадна изискването търговията с ценни книжа, включително предлаганите акции – предмет на настоящото публично предлагане, да се извършва единствено на регулиран пазар на ценни книжа, организиран от дружество, лицензирано от Комисията за финансов надзор. Търговия с ценни книжа може да се извършва/организира и чрез многостранна система за търговия, при условията предвидени в ЗПФИ.

Регистрационни сделки: Чрез лицензиран инвестиционен посредник, извършващ дейност като регистрационен агент, в „Централен депозитар” АД могат да бъдат регистрирани сделки с акции на Дружеството, сключени пряко между страните, както и прехвърляне на акции при дарение и наследяване. Инвестиционният посредник извършва действията по регистрацията в „Централен депозитар” АД и за осъществяване на сетълмента на посочените сделки, като оповестява информация за сключените пряко между страните сделки, за които той осъществява

регистрация.

Ограничения:

Съгласно Наредба 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Инвестиционния посредник няма право да изпълни нареждане за продажба на акции, ако акциите не са налични по сметка на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или заповест. С оглед на това акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог, наложен заповест или са блокирани на друго основание, няма да могат да ги продават, докато тази пречка не отпадне, освен при наличие на предвидените в закона изключения.

Други държави:

В случай на приемане на акциите за търговия на регулиран пазар в друга държава членка, съответно приложение ще намерят и изисквания на местното законодателство относно прехвърлянето на ценни книжа.

5.7 Наличие на предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите

Към момента на изготвяне на този документ към „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не са отправяни предложения за поглъщане/вливане, както и не са налице правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите, предмет на тази емисия или вече издадените от Емитента акции.

5.8 Предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акциите на Емитента, отправени през последната или текущата година.

Към момента на изготвяне на този Документ за предлаганите ценни книжа не е отправяно търгово предложение с предмет акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ.

Доколкото е известно на съставителите на този проспект, няма отправено предложение към един или повече от акционерите на Дружеството за придобиване на притежаваните от тях акции.

5.9 Информация за данъчното законодателство в страната по седалището на Емитента и страната където се иска допускане до търговия

По-долу е изложена информация за общия режим на данъчното облагане на доходи, свързани с предлаганите от Дружеството акции. Представени са основните аспекти и елементи на облагането на подобни доходи. Изложението не представлява правно становище или съвет за данъчните задължения, които могат да възникнат за отделните акционери. Няма гаранция, че данъчното третиране, както е описано по-долу, ще се запази същото. Както основанието, така и размера

на задълженията на отделни субекти могат да варират в зависимост от редица фактори, които не могат да бъдат предвидени или обсъдени в този Проспект.

В случай на приемане на акциите за търговия на регулиран пазар в друга държава членка, съответно приложение ще намерят и изисквания на местното данъчно законодателство относно сделките и доходите с ценни книжа.

Доходът от акции на Дружеството може да бъде под формата на положителна разлика между продажната цена и цената на придобиване на акция (капиталова печалба) или под формата на дивиденди. Общият режим на данъчно облагане на доходите от акции, издадени от дружества, регистрирани на територията на Република България, е регламентиран в Закона за данъците върху доходите на физическите лица¹ (ЗДДФЛ) и в Закона за корпоративното подоходно облагане² (ЗКПО). Режимът за регистрация на данъчните субекти и прилагане на спогодби за избягване на двойното данъчно облагане е уреден в Данъчно-осигурителния процесуален кодекс³.

5.9.1 Данъчен режим – общи положения

Доходите на местните физически и юридически лица, свързани с предлаганите от Дружеството акции, се облагат на общо основание на територията на Република България. Българското данъчно законодателство приема за местни лица, без оглед на тяхното гражданство, всички физически лица, които имат постоянен адрес в България (освен ако центърът на жизнените му интереси не се намира в страната) или пребивават в България повече от 183 дни през всеки 12-месечен период (не се отчита периодът на престой в България единствено с цел обучение или медицинско лечение), или са изпратени в чужбина от българската държава, български държавни органи, организации или предприятия, и членовете на техните семейства, както и лицата, чийто център на жизнени интереси се намира в България (чл. 4 от ЗДДФЛ). Местни лица са и всички юридически лица, които са регистрирани в България (хипотезите на учредяване са посочени в чл. 3 от ЗКПО).

Чуждестранни лица са всички физически и юридически лица и неперсонифицирани дружества (вж. чл. 2, ал. 2 от ЗКПО), които не отговарят на критериите да бъдат признати за местни лица (чл. 5 от ЗДДФЛ и чл. 4 от ЗКПО). Чуждестранните лица са данъчно задължени за доходите им, реализирани във връзка с притежаваните от тях акции на Дружеството под формата на положителни разлики при продажба, разпределяне на печалба и разпределяне на ликвидационни дялове. Чуждестранните лица са данъчно задължени за доходите от притежаваните от тях акции на Дружеството, независимо дали имат място на стопанска дейност на територията на България или са свързани по какъвто и да е друг начин със страната.

В случаите когато между държавата, чието местно лице е получателят на дохода и България има сключена спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (СИДДО), нейните разпоредби имат приоритет над разпоредбите на ЗКПО и ЗДДФЛ.

¹ Обнародван „Държавен вестник”, бр. 95 от 24.11.2006 г., последно изменен ДВ, бр. 99 от 15.12.2009 г.;

² Обнародван „Държавен вестник”, бр. 105 от 22.12.2006 г., последно изменение ДВ, бр. 95 от 01.12.2009 г.;

³ Обнародван „Държавен вестник”, бр. 105 от 29.12.2005 г., последно изменение ДВ, бр. 93 от 24.11.2009 г.;

Ако СИДДО предвижда, че дивидентите, получени от чуждестранно лице, подлежат на облагане в съответната чужда държава, чуждестранното лице може да се възползва от нейните разпоредби като докаже пред данъчните служби основанията за прилагане на спогодбата по реда и при условията на Раздел III от Глава шестнадесета на Данъчно-осигурителния процесуален кодекс. Лицето следва да удостовери пред данъчните органи, че: а) е местно лице на другата държава по смисъла на съответната СИДДО (чрез удостоверение от съответната чуждестранна данъчна администрация); б) е притежател на дохода от източник в Република България (чрез декларация); в) не притежава място на стопанска дейност или определена база на територията на Република България, с които доходът от дивиденти е действително свързан (чрез декларация); и г) са изпълнени особените изисквания за прилагане на СИДДО или отделни нейни разпоредби по отношение на определени в самата СИДДО лица, когато такива особени изисквания се съдържат в съответната СИДДО (чрез официални документи, а ако това не е възможно – чрез други писмени доказателства). Представят се и документи, удостоверяващи вида, размера и основанията за получаване на дохода. В случай на доходи от дивиденти по обикновени безналични акции, издадени от публично дружество, се прилагат решението на Общото събрание за разпределяне на печалбата, копие от депозитарна разписка, извлечение/удостоверение от “Централен депозитар” АД от книгата на акционерите на дружеството и/или други аналогични документи, удостоверяващи броя притежавани акции и дела им в капитала, както и размера на дължимия дивидент.

5.9.2 Информация за данъците, удържани при източника върху дохода от ценните книжа

Капиталова печалба

След потвърждаване на този Проспект от КФН предлаганите акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ ще бъдат заявени за приемане за търговия на „Българска фондова борса – София” АД, където са приети и предходно издадените от Дружеството акции.

Доходите на местни и чуждестранни физически и юридически лица, реализирани от сделки на регулиран български пазар на ценни книжа с тези акции, не подлежат на облагане с корпоративен/подоходен данък (чл. 196 от ЗКПО и чл. 13, ал. 1, т. 3 от ЗДДФЛ). Съгласно § 1, т. 21 от ДР на ЗКПО, както и съгласно § 1, т. 11 от ДР на ЗДДФЛ сделки (разпоредждания), извършени на регулиран български пазар на ценни книжа са сделките: а) с дялове на колективни инвестиционни схеми, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 73 от Закона за пазарите на финансови инструменти; "права" за целите на изречение първо са ценните книжа, даващи право за записване на определен брой акции във връзка с взето решение за увеличаване на капитала; б) сключени при условията и по реда на обратно изкупуване от колективни инвестиционни схеми, допуснати за публично предлагане в страната или в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство; в) сключени при условията и по реда на търгово предлагане по глава единадесета, раздел II от Закона за публичното предлагане на ценни книжа, или аналогични по вид сделки в друга държава - членка на Европейския съюз, или в държава - страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство.

С оглед цитираните разпоредби доходите от сделки с акции на Дружеството са освободени от данък, когато са извършени на български регулирани пазари на ценни книжа (към момента на изготвяне на този Документ по смисъла на ЗПФИ такъв е организираният от „Българска фондова борса – София” АД пазар). Изключение от това правило е предвидено за сделките с ценни книжа, които се извършват извън борсата (например директни сделки между физически лица) или само се регистрират на борсата.

Съгласно чл. 44 от ЗКПО когато разпореждането с акции и търгуеми права на акции на публични дружества, акции и дялове на колективни инвестиционни схеми се извършва на регулиран български пазар на ценни книжа, при определяне на данъчния финансов резултат счетоводният финансов резултат се намалява с печалбата, определена като положителна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези ценни книжа, и се увеличава със загубата, определена като отрицателна разлика между продажната цена и документално доказаната цена на придобиване на тези ценни книжа.

Печалба от дивидент

Член 10 от ЗДСИЦ задължава дружеството да разпределя като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за всяка финансова година. В съответствие със ЗДСИЦ Уставът на Дружеството предвижда дивидентите да се изплащат в срок в срок от 12 месеца от края на финансовата година, за която се дължи дивидентът.

Съгласно чл. 8, ал. 3 от ЗДДФЛ и чл. 12, ал. 4 от ЗКПО доходите от дивиденти и ликвидационни дялове, от участие в местни юридически лица, каквото е Дружеството, са от източник в страната.

Доходите от дивиденти, разпределяни от Дружеството, получени от местни и чуждестранни физически лица, се облагат с данък в размер 5 на сто, който се удържа при източника и е окончателен (чл. 38, ал. 1 и чл. 46, ал. 1 от ЗДДФЛ), като за лицата, извършващи дейност като търговци, се прилага размерът по ЗКПО (чл. 47 от ЗДДФЛ). С данък при източника в размер на 5 на сто се облагат и дивидентите, начислявани в полза на местни юридически лица, които не са търговци, включително на общини и чуждестранни юридически лица, с изключение на случаите, когато дивидентите се реализират от чуждестранно юридическо лице чрез място на стопанска дейност в страната (чл. 194, ал. 1 и чл. 200, ал. 1 от ЗКПО). Не подлежат на облагане с данък при източника дивидентите, начислени от местно юридическо лице в полза на: местно юридическо лице, което участва в капитала на дружеството като представител на държавата; договорен фонд; и чуждестранно юридическо лице, което е местно лице за данъчни цели на държава – членка на Европейския съюз, или на друга държава страна по Споразумението за Европейското икономическо пространство (чл. 194, ал. 3 от ЗКПО).

Доходите от източник в страната, посочени в чл. 12, ал. 2, 3, 5 и 8 от ЗКПО на чуждестранни юридически лица, когато не са реализирани чрез място на стопанска дейност в страната, подлежат на облагане с данък при източника, който е окончателен и е в размер на 10 на сто (чл. 195 и чл. 200, ал. 2 от ЗКПО).

Съгласно чл. 27 от ЗКПО приходите в резултат на разпределение на дивиденти от лицензирани дружества със специална инвестиционна цел се признават за данъчни цели и подлежат на данъчно облагане, съобразно действащото законодателство.

Данъчната печалба на данъчно задължените местни и чуждестранни юридически лица се облага с корпоративен данък в размер 10 на сто.

5.9.3 Информация за отговорността на Емитента за удържането на данъци при източника

Данъкът, удържан при източника, се удържа от Дружеството в момента на изплащането на дивидента и се внася в бюджета, от името на съответния акционер в тримесечен срок от началото на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивиденди - в случаите, когато притежателят на дохода е местно лице на държава, с която Република България има влязла в сила спогодба за избягване на двойното данъчно облагане (чл. 65, ал. 9 от ЗДДФЛ и чл. 202, ал. 1, т. 1 от ЗКПО). За всички останали случаи данъкът се внася в срок до края на месеца, следващ месеца, през който е взето решението за разпределяне на дивиденди (чл. 65, ал. 2 от ЗДДФЛ и чл. 202, ал. 1, т. 2 от ЗКПО).

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

6 УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

6.1 Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането

6.1.1 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 от 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 книжи, 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 (*виж по-долу*).

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.

6.1.2 Общата сума на емисията. Ценните книжа, предлагани за продажба и тези предлагани за подписка

Общ брой предлагани акции:	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.
Номинална стойност:	1.00 лв. (един лев)
Емисионна стойност:	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.

6.1.3 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.

Прехвърляне на правата

Начален срок за търговия с права

Това е първият работен ден, следващ изтичането на 7 (седем) дни от датата на обнародване на съобщението за публичното предлагане в "Държавен вестник" и публикацията му във вестник „Дневник“. Ако обнародването и публикацията на съобщението са на различни дати – продажбата на правата започва на първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от обнародването в "Държавен вестник".

Краен срок за прехвърляне на права:

Крайният срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 14 (четиринадесет) дни от началото на продажбата на правата, така както е определено по-горе. Съгласно правилника на "Българска фондова борса - София" АД (БФБ) последната дата за търговия с права на борсата е два работни дни преди изтичането на срока по предходното изречение. В случай на извършване на предлагане и в друга държава членка, на чийто регулиран пазар са приети за търговия правата за записване на акции от настоящото увеличение на капитала, последната дата на търговията с права ще бъде определена при съответно прилагане на местните изисквания.

Прехвърляне на права:

Прехвърлянето на права посредством тяхната покупко-продажба, т.е. търговията с права, се извършва на БФБ „Пазар на права” (чл. 112б, ал. 6 и сл. от ЗППЦК). Правата се закупуват от инвеститорите на борсата чрез подаване на поръчка за покупка до инвестиционен посредник, член на борсата. За придобиването на права по други способы се прилагат разпоредбите на правилника на „Централен депозитар” АД. В случай на извършване на предлагане и в друга държава членка и съответно приемане на правата за търговия на местен регулиран пазар, прехвърлянето на правата ще се осъществява при съответно прилагане и на местните изисквания.

Сумите, получени от продажбата на права, постъпват по специална сметка, открита от „Централен депозитар” АД и не могат да се ползват до вписване на увеличението на капитала на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията

Акционерите, които не желаят да участват в увеличението на капитала, както и всички други притежатели на права имат право да продадат правата си по посочения ред до края на борсовата сесия в последния ден на търговия с права, съответно да се разпоредят с тях по други способы до последния ден за прехвърляне на правата, но не по-късно от предвиденото съгласно Правилника на „Централен депозитар” АД. На 5-ия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ чрез инвестиционния посредник „Интеркапитал Маркетс” АД предлага за продажба при условията на явен аукцион тези права, срещу които не са записани акции от новата емисия до изтичане срока за прехвърляне на правата. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ ще разпредели сумата, получена от продажбата на неупражнените права, намалена с разходите по продажбата, съразмерно между техните притежатели.

Срок за записване на акции

Начална дата за записване на акции:	Предлаганите акции могат да бъдат записвани от началната дата за търговията с права – вж. по-горе.
Краен срок за записване на акции:	Крайният срок за записване на акции от притежателите на права съгласно чл. 112б, ал. 5 от ЗППЦК е първият работен ден, следващ изтичането на 15 (петнадесет) работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата.
Удължаване срока на подписката:	<p>Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН, както и като се обяви удължаването на срока в средствата за масово осведомяване. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.</p> <p>Дружеството не възнамерява да удължава или намалява определените по-горе срокове за записване на акциите.</p> <p>Притежателите на права следва да знаят, че не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок на подписката – вж. по-горе.</p>

Записване на акции

Лицата, придобили права в срока за тяхното прехвърляне, могат да запишат срещу тях съответния брой акции до изтичането на крайния срок за записване на акции. Дружеството осигурява възможност за записване на акции по дистанционен способ чрез „Централен депозитар” АД и неговите членове.

Заявки за записване:	Записването на акции се извършва чрез подаване на писмени заявки. Всички притежатели на права, придобити в срока за тяхното прехвърляне, подават заявките за записване на акции до упълномощения инвестиционен посредник “Интеркапитал Маркетс” АД, който обслужва увеличението на капитала, и/или до инвестиционните посредници, членове на „Централен депозитар” АД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от тях права, съгласно действащите процедури в правилника на „Централен депозитар” АД.
----------------------	--

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

При подаване на заявка за записване на акции срещу права до ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД от негов клиент, ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД подава нареждане от името на клиента и нареждане от името на Дружеството до „Централен депозитар“ АД съгласно процедурите на „Централен депозитар“ АД. При подаване на заявка до друг инвестиционен посредник от негов клиент за записване на акции срещу права инвестиционният посредник незабавно подава нареждане от името на клиента до „Централен депозитар“ АД за записване на акции съгласно процедурите на „Централен депозитар“ АД и уведомява за постъпилата заявка ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД. При получаване на уведомлението по предходното изречение ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД незабавно подава насрещно нареждане от името на Дружеството до „Централен депозитар“ АД съгласно процедурите на „Централен депозитар“ АД.

Заявките за записване на акции се подават до ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД всеки ден от 09.00 до 17.00 часа, съответно в работното време на другите инвестиционни посредници.

Съдържание на заявките:

Заявката за записване на акции има минимално нормативно определено съдържание, което включва: имената (наименованието) и уникалния клиентски номер на инвеститора и на неговия пълномощник при инвестиционния посредник, а ако такива номера не са присвоени - трите имена, ЕГН, местожителство и адрес, съответно наименование, идентификационен код БУЛСТАТ, данъчен номер, седалище и адрес на клиента, а ако клиентът е чуждестранно лице - аналогични идентификационни данни; емитент, ISIN код на емисията, брой на упражняваните права и

брой на записваните акции, за които се отнася заявката; дата, час и място на подаване на заявката; подпис на лицето, което подава заявката.

Документи, прилагани към заявките: Към заявката за записване на акции се прилагат: а) за български юридически лица - оригинал или нотариално заверено копие на удостоверение за актуална съдебна регистрация, издадено не по-рано от 1 месец преди датата на подаване на писмената заявка; както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него; б) за чуждестранни юридически лица - копие от регистрационния акт (или друг идентичен удостоверителен документ) на съответния чужд език, съдържащ пълното наименование на юридическото лице, дата на издаване и държава на регистрация, адрес на юридическото лице, имената на лицата, овластени да го представляват, както и копие от документа за самоличност на лицето, което подава заявката (законен представител или пълномощник), заверено от него; в) за български физически лица - заверено от тях копие от документа им за самоличност; г) за чуждестранни физически лица – заверено от тях копие на страниците от документа им за самоличност (паспорта), съдържащи информация за пълното име, номер на документа, дата на издаване (ако има такава), националност; адрес (ако има такъв в документа); д) в случай на подаване на заявката чрез пълномощник към заявката се прилага и заверено от него копие на документа му за самоличност както и оригинал на нотариално заверено изрично пълномощно. Представяните документи и копия от документи на чужд език, без документите за самоличност, следва да бъдат съпроводени с превод на български език от заклет преводач, а копието от регистрационния акт за чуждестранно юридическо лице и пълномощното на чужд език – с легализиран превод на български език.

Подаване на заявките:

Лицата, желаещи да запишат акции, подават заявки лично (чрез законните си представители) или чрез пълномощник с изрично нотариално заверено пълномощно. Лицата, подаващи заявките, прилагат към заявките и документите, посочени в предходната точка.

Законният представител на юридическо лице (българско и чуждестранно) се легитимира чрез документ за самоличност и удостоверение за актуална съдебна регистрация, съответно регистрационен документ - за чуждестранно юридическо лице, отговарящ на изискванията на предходната точка.

Българските физически лица се легитимират чрез документ за самоличност, а чуждестранните физически лица - с оригиналния си чуждестранен паспорт за влизане в Р. България.

Когато заявката се подава чрез пълномощник, той се легитимира с документ за самоличност и с изрично нотариално заверено пълномощно

Заедно с Акта за регистрация на емисията ЦД предоставя и депозитарни разписки за акционерите, за които има открити лични сметки. Актът за регистрация и депозитарните разписки се предават на представляващия дружеството-емитент или на изрично упълномощено от него лице срещу подпис. В случай, че записаните акции от увеличението на капитала, са регистрирани по клиентски сметки при инвестиционни посредници, членове на ЦД, депозитарните разписки се издават след заявление от страна на инвестиционния посредник до ЦД и се получават от изрично упълномощено от посредника лице срещу подпис.

Условия за действителност:

Записването на акции се счита за действително, само ако е направено от притежател на права, до максималния възможен брой акции, и е внесена цялата емисионна стойност на записваните акции в срока и при условията, посочени по-долу. При

частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

6.1.4 Обстоятелства, при които предлагането може да бъде отменено или временно преустановено

Комисията за финансов надзор има правомощие съгласно чл. 92з, ал. 1, т. 4 и т. 6 от ЗППЦК да спре публично предлагане за не повече от 10 последователни работни дни за всеки отделен случай, ако има достатъчно основания да смята, че разпоредбите на закона или актовете по прилагането му са били нарушени или да забрани публичното предлагане в същите случаи.

В периода между издаване на потвърждението на проспекта и крайния срок на публичното предлагане или започването на търговията на регулиран пазар Дружеството на основание чл. 85, ал.2 от ЗППЦК е длъжно, най-късно до изтичането на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържанието в проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към проспекта и да го представи в КФН. В случай, че КФН установи, че не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му, може да откаже да одобри допълнението към проспекта и на основание чл. 212 от ЗППЦК да спре окончателно публичното предлагане.

Съгласно чл. 91 от Закона за пазарите на финансови инструменти, пазарният оператор („БФБ – София” АД) може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговията финансови инструменти, които не отговарят на изискванията, установени в правилника за дейността на регулирания пазар, ако това няма да увреди съществено интересите на инвеститорите и надлежното функциониране на пазара. Пазарният оператор оповестява публично решението за спиране на търговията с финансови инструменти или за отстраняването на финансови инструменти от търговията и уведомява за това КФН.

Чл. 212 от ЗППЦК, чл. 118 от ЗПФИ и чл. 37 от Закона срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти уреждат правомощията на зам.-председателя на КФН да спре от търговията определени финансови инструменти.

6.1.5 Информация за възможността за намаляване на подписката и начина за възстановяване на надплатените суми

Дружеството не предвижда възможност за промяна на броя на предлаганите акции, включително за намаляването ѝ. В случай че бъдат записани по-малко от предложените акции, но е записана и платена най-малко една нова акция от увеличението на капитала, същото е успешно, като Дружество увеличава капитала до записания и платен размер.

6.1.6 Данни за минималната и/или максималната стойност, за която се кандидатства

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).

6.1.7 Оттегляне на заявка за записване на акции

По дефиниция (§ 1, т. 10 от ДР на ЗППЦК) записването е безусловно и неотменяемо волеизявление за придобиване на ценни книжа в процес на издаване и за заплащане на емисионната им стойност. Инвеститорът не може да оттегли заявката си за записване на акции. Инвеститорът има право да се откаже от ценните книжа по реда и при условията на чл. 85, ал. 6 от ЗППЦК.

6.1.8 Начин и сроковете за заплащането на ценните книжа и доставката на ценните книжа.

Внасянето на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка, открита на името на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в банката депозитар „Уникредит Булбанк“ АД, която ще бъде посочена в съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК, съответно в съобщението за предлагането, извършвано на територията на друга държава членка.

Набирателната сметка трябва да бъде заверена с вноската срещу записаните акции най-късно до изтичането на последния ден от подписката. Удостоверителен документ за направената вноска е платежното нареждане или вноската бележка, които трябва да съдържат името/наименованието на лицето, записващо акции, неговият ЕГН/БУЛСТАТ (за български лица), броя на записваните акции, общия размер на дължимата и извършена вноска, и се предават на упълномощения инвестиционен посредник „Интеркапитал Маркетс“ АД (от лицето – клиент на ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД, записало акциите, или от инвестиционния посредник, чийто клиент е записал акциите) най-късно до изтичане на крайния срок за записване на акции.

Набраните парични средства по специалната сметка не могат да се използват преди приключване на подписката и вписването на увеличаването на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията (чл. 89, ал. 2 от ЗППЦК).

Приключване преди крайния срок: Ако всички акции от тази емисия бъдат записани преди крайния срок на подписката, Дружеството обявява подписката за успешно приключила, уведомява КФН в срок от 3 работни дни и предприема необходимите действия за вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията, а след това – за регистрация на новата емисия акции в „Централен депозитар“ АД и БФБ.

Записване на по-малко акции: В случай, че бъдат записани по-малко от предложените акции, но е записана и платена най-малко една нова акция от увеличението на капитала, същото е успешно, като Дружество увеличава капитала до записания и платен размер.

Записване на повече акции: Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на Съвета на

директорите за увеличението на капитала.

6.1.9 Датата и начина на публикуване на резултатите от публичното предлагане

Дружеството ще уведоми КФН, в срок 3 работни дни от приключване на подписката, за нейното провеждане и резултатите от нея, включително за затруднения, спорове и други подобни при търгуването на правата и записване на акциите .

В срок 7 (седем) дни от приключване на първичното публично предлагане на акции, Дружеството ще изпрати уведомление до КФН относно резултата от публичното предлагане, съдържащо информацията относно датата на приключване на публичното предлагане; общия брой записани акции; сумата, получена срещу записаните акции; размера на комисионните възнаграждения и други разходи по публичното предлагане, вкл. платените на КФН такси.

След вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията, Дружеството ще регистрира емисията акции в „Централния депозитар” АД. Акциите ще се считат за издадени от момента на регистрацията на емисията в „Централен депозитар” АД.

В срок 14 (четирнадесет) дни от приключване на първичното публично предлагане, Дружеството ще представи удостоверение от „Централен депозитар” АД за регистриране на емисията и банково удостоверение от „Уникредит Булбанк” АД, удостоверяващо извършените вноски по записаните акции.

Ако публичното предлагане е приключило успешно, КФН вписва издадената емисия ценни книжа в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН.

Ако подписката приключи неуспешно, Дружеството уведомява КФН по реда на чл. 112б, ал. 12 от ЗППЦК, изпраща съобщение на банката депозитар за резултата от подписката и публикува покана в два централни ежедневника към лицата, записали акции, която съдържа условията и реда за връщане на набраните суми. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановени на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по предходното изречение. В случай че предлагането е осъществено и на територията на други държави членки уведомяването за неуспешно приключване на подписката и връщането на внесените суми ще бъдат извършени и в съответствие с приложимите местни изисквания.

В случай, че Агенция по вписванията откаже да впише в Търговския регистър увеличението на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, публичното дружество уведомява КФН в 7- дневен срок от постановяването на отказа. В този случай емисията ценни книжа, се отписва от регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 ЗКФН по инициатива на заместник-председателя на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност”.

6.1.10 Предпочтително удовлетворение, прехвърляемостта на правата по подписката и третирането на неупражнените права по подписката

Не се предвижда процедура за предварително упражняване на право на закупуване на акции от тази емисия. 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

на основание чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК. Всички лица имат възможност да придобият права за участие в увеличението на капитала на Дружеството от досегашни акционери в срока за прехвърляне на права (подробно описан по-горе).

Подробна информация относно прехвърлянето на права се съдържа в т. 6.3.1. по-горе.

Неупражнените права не могат да участват в увеличението на капитала на дружеството.

6.2 План за пласиране и разпределение

6.2.1 Информация за различните категории потенциални инвеститори, на които се предлагат 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.

Публичното предлагане на акциите от тази емисия ще се извършва на „Българска Фондова Борса – София” АД, Р. България, като е възможно и трансгранично предлагане при спазване на установената в ЗППЦК процедура. Не са определяни трансове и/или количества нови акции, които да бъдат разпределени между определени групи инвеститори.

6.2.2 Участие на главните акционери или членовете на Съвета на директорите в подписката или участие в подписката на трето лице за повече от пет процента от предлагането

Емитентът „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не разполага с информация дали членове на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият предлаганите акции от увеличението на капитала.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

6.2.3 Оповестяване на предварителното разпределение

Не се предвижда разпределяне на траншове на предлаганите ценни книжа, включително институционални траншове, траншове за клиенти на дребно и траншове за заетите лица на емитента и всякакви други траншове.

6.2.4 Процес за уведомяване на кандидатите за разпределяната сума и информация дали търговията може да започне преди да бъде направено уведомлението

Всяко лице, придобило права за участие в увеличението на капитала на Дружеството с акции, предмет на настоящото предлагане, в сроковете и при условията, посочени по-горе, може да упражни същите като запише акции в указаното съотношение. С оглед на това лицата, записали и заплатили акции в срока за записване на акции съгласно този проспект, няма да бъдат изрично уведомявани от „Интеркапитал Маркетс” АД за записаните от тях акции, доколкото техният брой зависи от броя на упражнените права и заплатените записани при упражняването на тези права акции.

Въз основа на получените общо заявки за записване ИП „Интеркапитал Маркетс” АД ще изготви списък за разпределение, съдържащ имената на инвеститорите, съответно инвестиционните посредници, чрез които са подадени заявките и броя предлагани акции, разпределени на всеки от тях. Съответните инвестиционни посредници ще

уведомят инвеститорите, включени в списъка за разпределение чрез изпращане на съобщения при споразумение със съответните инвеститори или според случая, с другия лицензиран инвестиционен посредник, действащ за сметка на инвеститора.

6.2.5 Записване, превишаващо размера на подписката и опция „зелена обувка” за превишаване на подписката

Не се предвижда записване, превишаващо размера на подписката и опция „green shoe” за превишаване на подписката.

6.3 Ценообразуване

6.3.1 Цената, на която ще бъдат предлагани ценните книжа. Информация за размера на всякакви разходи и данъци, които се начисляват конкретно на участника в подписката или купувача

Емисионната стойност на всяка една акция от тази емисия е 3,00 лв. (три цяло лева). Емисионната стойност е определена от Съвета на директорите съгласно овластяването по чл. 33 от Устава на Дружеството.

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

6.3.2 Процедурата за оповестяване на цената на предлагане

При определянето на емисионната стойност на акциите Съветът на директорите „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е съобразил изискванията на чл. 176, ал. 2 от Търговския закон, съгласно която емисионната стойност на издадените акции

не може да бъде по-малка от номиналната и е отчетел съотношението между регистрирания капитал и активите на дружеството. При нейното определяне са взети предвид следните фактори. 1) запазване интересите на досегашните акционери на Дружеството; 2) отчитане на необходимостта от набиране на нови парични средства с оглед завършването на инвестиционните проекти и изпълнение на инвестиционните цели на Дружеството, 3) оценката на нетната стойност на активите на Дружеството към 31.12.2009 г.; 4) стимулиране на интереса на потенциалните инвеститори с оглед успешното провеждане на първичното публично предлагане.

6.3.3 Права на държателите на акционерен капитал на емитента за закупуване на ценните книжа преди други

Правата на държателите на акционерен капитал на Дружеството за закупуване на акции от тази емисия преди други лица беше описана по-горе.

6.3.4 Информация за значително несъответствие между цената на публичното предлагане и цената на придобитите от членовете на Съвета на директорите и свързани лица, ценни книжа на Дружеството или такива които те имат право да придобият

Няма несъответствие между цената на публичното предлагане и цената на предлагане на акции от тази емисия за членовете на Съвета на директорите на дружеството, ръководни служители или свързани лица.

6.4 Пласиране и поемане

Публичното предлагане от тази емисия ще се извършва на „Българска Фондова Борса – София” АД, Р. България, като е възможно да бъде осъществено и предлагане на територията на една или повече други държави членки при спазване на установената за това процедура.

Банка депозитар:

Банката, в която е открита специалната набирателна сметка на Дружеството, по която ще се внася емисионната стойност на записваните акции, е „УниКредит Булбанк” АД, със седалище в гр. София и адрес на управление ул. ул. "Света София" № 7. „УниКредит Булбанк” АД е и банката депозитар на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, където публичното дружество е задължено да държи всичките си парични средства.

Депозитар на акциите:

Депозитарна институция относно предлаганите акции и правата за участие в увеличението на капитала по закон е „Централен Депозитар” АД, със седалище гр. София и адрес, ул. „Три уши” №10, ет. 4.

Инвестиционен посредник

Инвестиционен посредник, обслужващ увеличението на капитала е “Интеркапитал Маркетс” АД, със седалище в гр. София и адрес на управление: ул. „Добруджа” № 6, ет. 3. „Интеркапитал Маркетс” АД е лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на чл. 5, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови

инструменти и упълномощен от Съвета на директорите на Емитента.

Съществени условия по договора с инвестиционния посредник: - възнаграждение при успех – 5%; Дружеството не дължи фиксирано възнаграждение на ИП, което да не е обвързано с размера на набраните чрез увеличението на капитала средства; ИП има право да наема под-изпълнители (ко-мениджъри) на увеличението на капитала.

7 ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ

7.1 Информация за кандидатстване за допускане до търговия на предлаганите акции на организиран пазар или на други равностойни пазари

След регистриране на увеличението на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ в Търговския регистър към Агенция по вписванията, Дружеството ще заяви пред КФН вписване на емисията от увеличението в регистъра на публичните дружества и други емитенти с цел търговия на регулиран пазар. В 7-дневен срок от вписване на емисията във водения от КФН регистър, Дружеството ще заяви пред „Българска фондова борса – София” АД приемането на акциите от тази емисия за търговия. Относно очакваната дата за начало на търговията вж по-горе.

7.2 Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас, които ще бъдат предлагани

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).

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).

7.3 Друга публична или частна подписка за ценните книжа, за които се иска допускане до регулиран пазар

Няма друга публична или частна подписка за ценни книжа от същия или от друг клас, които да се организират едновременно или почти едновременно с издаването на акциите, предмет на този проспект и за които ще се иска приемане за търговия на „БФБ – София” АД.

7.4 Данни за лицата, поели ангажимент за осигуряване на ликвидност на акциите, чрез цените на търсенето и предлагането

Дружеството не е ангажирало инвестиционни посредници, които да осигуряват ликвидност на акциите чрез котировки „купува” и „продава”.

7.5 Опция за превишаване размера на предлагането или други дейности за ценово стабилизиране във връзка с това предлагане

Дружеството, както и акционерите му не са предвидили опция за превишаване размера на предлагането на акции или други действия за ценовото им стабилизиране.

8 УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

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.

9 РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

9.1 Общите нетни постъпления и приблизителна стойност на общите разходи на Емитента.

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 1. 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 2. Разходи по публичното предлагане.

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

БФБ	
ОБЩО РАЗХОДИ	2 910 199,2

Таблица 4. 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.

10 РАЗВОДНЯВАНЕ

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
Балансова стойност на една акция /лв./	4.321

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.

11 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

11.1 Информация за използваните консултанти

В този Документ за предлаганите ценни книжа не са включени изявления или доклади на консултанти.

11.2 Индикация за използвана одитирана информация

Одитираните финансови отчети на Дружеството, (съдържащи баланс, отчет за доходите, отчет за паричните потоци, отчет за собствения капитал и приложения), заедно с одиторските доклади и отчетите за управление за финансовите 2005 до 2008 г. на индивидуална основа и за 2007-2008 г. на консолидирана база, са оповестени по надлежния ред. Финансовите отчети на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ са изготвени съгласно МСС и МСФО.

В документа е използвана информация и от междинния неодитиран консолидирани финансов отчет към 31.12.2009 г.

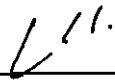
11.3 Индикация за използвана информация от външни експерти

В тази Документ за предлаганите ценни книжа не са включени, включително и по искане на Дружеството, записи или доклади от експерти.

11.4 Индикация за използвана информация от трети лица

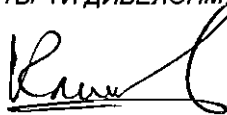
В този Документ за предлаганите ценни книжа не е включена информация, предоставена от трети лица.

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



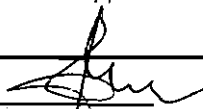
НИКОЛА СТАНЧОФ

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



ВЕЛИЧКО КЛИНГОВ

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР НА
„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ



РОСИЦА ЛИСИЧКОВА

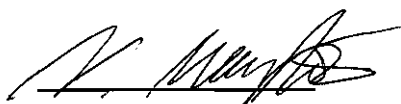
ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА
„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ



ИВАЙЛО КОСТОВ

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

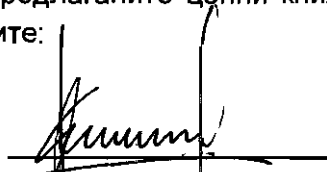
Долуподписаните лица в качеството им на представляващи „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и АД „Токушев и Съдружници” с подписа си декларират, че при изготвянето на съответната част от документа, за която представляваните от тях лица отговарят (вж. т. 2), са положили необходимата грижа за съответствието на този документ с изискванията на закона и че, доколкото им е известно, информацията, съдържаща се в съответната част от Документа за предлаганите ценни книжа, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите:



НИКОЛАЙ МАЙСТЕР

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД



ТРОЗДАН КАРАДЖОВ

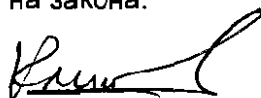
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР

ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД

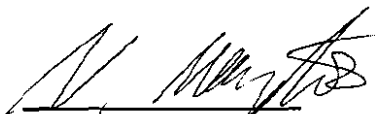


ВИКТОР ТОКУШЕВ,
Управляващ Съдружник
АД „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ”

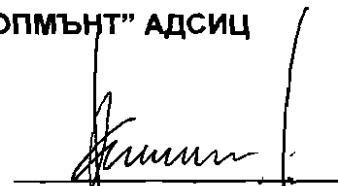
Долуподписаните лица в качеството им на представляващи „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, ИП „Интеркапитал Маркетс” АД и АД „Токушев и Съдружници” с подписа си, положен на 12 март 2010 г., декларират, че Документът за предлаганите ценни книжа отговаря на изискванията на закона.



ВЕЛИЧКО КЛИНГОВ,
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ



НИКОЛАЙ МАЙСТЕР
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД



ТРОВДАН КАРАДЖОВ
ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР
ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД



ВИКТОР ТОКУШЕВ,
Управляващ Съдружник
АД „ТОКУШЕВ И СЪДРУЖНИЦИ”