

## **„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АД СИЦ**

### **ПРОСПЕКТ ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА**

**24 045 904 БРОЯ ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО  
ПРЕХВЪРЛЯЕМИ АКЦИИ С НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ 1 ЛЕВ**

**ISIN КОД НА ЕМИСИЯТА: BG1100018057**

	<u>Общо за емисията при максимално записване</u>	<u>Общо за емисията при минимално записване</u>
Номинална стойност на акциите:	<b>24 045 904</b>	<b>15 255 474</b>
Емисионна стойност на акциите:	<b>24 045 904</b>	<b>15 255 474</b>
Общо разходи за публичното предлагане (прогноза):	<b>7 927</b>	<b>7 927</b>
Нетни постъпления от публичното предлагане (прогноза):	<b>24 037 977</b>	<b>15 247 547</b>
Номинална стойност на 1 акция:	<b>1 лв. (ЕДИН ЛЕВ)</b>	
Емисионна стойност на 1 акция:	<b>1 лв. (ЕДИН ЛЕВ)</b>	

**ДАТА: 14.07.2020 г.**

Този документ представлява Проспект за публично предлагане на емисия акции от увеличение на капитала на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АД СИЦ („Дружеството”). Проспектът съдържа цялата информация, която съобразно конкретните особености на Емитента и ценните книжа, които се предлагат чрез публично предлагане, е необходима на инвеститорите за точна оценка на икономическото и финансовото състояние, активите и пасивите, финансовите резултати, перспективите за развитие на Емитента, както и на правата, свързани с ценните книжа.

---

ПРОСПЕКТЪТ Е ОДОБРЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР (КФН) С РЕШЕНИЕ № [        ] ОТ \_\_\_\_\_.20\_\_ Г., В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129. КФН ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНOST НА ИНФОРМАЦИЯТА В НЕГО. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА ПРОСПЕКТА. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В ПРОСПЕКТА ДАННИ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА (АКЦИИ).

---

Проспектът е изготвен като един документ в съответствие с:

- Регламент (ЕС) № 1129/2017 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 г. относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО;
  - Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;
  - Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията;
- и
- Наредба 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация (Загл. доп. - ДВ, бр. 82 от 2007 г., изм., бр. 63 от 2016 г.).

Първичното публично предлагане на емисия акции (Новите акции), във връзка с настоящото увеличение на капитала (Предлагането) ще обхване предлагането на записване на Новите акции, както и правата за записване на Новите акции (Правата), които права ще бъдат регистрирани за търговия на „Българска Фондова Борса“ АД.

Предлаганите Нови акции ще бъдат от същия клас и със същите характеристики като Съществуващите акции, които представляват обикновени безналични акции, регистрирани в „Централен депозитар“ с ISIN BG1100018057. Всички съществуващи акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ са допуснати до търговия на „Българска Фондова Борса“ АД и до Варшавската фондова борса (Warsaw Stock Exchange).

След успешно приключване на подписката на Новите акции, увеличението на капитала на Емитента ще бъде регистрирано в Търговския регистър към Агенция по вписванията. Новите акции ще бъдат регистрирани в Централен депозитар АД и ще бъде подадено заявление за вписване в регистъра по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор на новата емисия акции. След получаване на решението на КФН за

вписване на емисията в регистъра ще бъде подадено заявление до „Българска Фондова Борса“ АД за допускане на емисията Нови акции до търговия на регулирания пазар.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ ще предприеме действия за допускане на настоящата емисия акции до борсова търговия на Алтернативен пазар на Българска фондова борса ([www.basemarket.bg](http://www.basemarket.bg)), както и ще кандидатства Новите акции да могат се добавят към съществуващите акции за търговия на алтернативен пазар „NewConnect“ (<https://newconnect.pl/en-home>) организиран от Варшавската фондова борса.

Сделки с акциите ще могат да бъдат извършвани на регулиран пазар, организиран от БФБ, на дата определена от Съвета на директорите на БФБ. Очаква се, ако публичното предлагане на Новите акции приключи успешно, решението за приемането за борсова търговия на Акциите, както и определянето на началната дата на търговия да се вземат в периода края на месец юли – началото на месец август 2020 г., а на Варшавската фондова борса до края на 2020 г.

## ВАЖНИ УВЕДОМЛЕНИЯ

---

Проспектът съдържа цялата информация за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, необходима за вземане на инвестиционно решение, включително основните рискове, свързани с Емитента и неговата дейност, която е представена в един документ. В интерес на инвеститорите е да се запознаят с информацията в Проспекта за публично предлагане на акции, преди да вземат инвестиционно решение.

Този Проспект е изготвен с цел да предостави информация на потенциални инвеститори на база на която те да могат да оценят евентуалната си инвестиция в Акциите. В тази връзка съдържаната в Проспекта информация относно Емитента и Акциите е избрана и обобщена. В Проспекта не се съдържа поемане на задължения или отказ от права и не се създават права към никое лице, освен към потенциалните инвеститори в Акциите.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ информира потенциалните инвеститори, че инвестирането в ценни книжа е свързано с определени рискове. в интерес на инвеститорите е да се запознаят с рисковите фактори, оказващи влияние върху дружеството, сектора в който оперира, и инвестирането в предлаганите акции, които са подробно представени в точка 3. „*Рискови Фактори*“ от този Проспект.

Информация относно отговорните лица, включително лицата, изготвили Проспекта, и обхвата на отговорността им е представена в т. 4 „*Отговорни лица за изготвяне на Проспекта*“ от този Документ.

При наличие в този Проспект на предоставена информация чрез препращане, то информацията от тези документи трябва да се чете заедно с Проспекта.

Потенциалните инвеститори следва да имат предвид, че трябва да разчитат само на информацията предоставена в Проспекта. С изключение на случаите, предвидени в императивни законови разпоредби, Емитентът не е оторизирал никое лице да предоставя различна информация или да прави каквито и да е декларации относно Дружеството и предлаганите акции, различни от съдържащите се в настоящия Проспект и ако такива са предоставени, то тази информация или декларации не трябва да се приемат като дадени с разрешението на Дружеството.

Предоставената в Проспекта информация, както и която и да е друга информация относно първичното публично предлагане на Новите акции до търговия на БФБ не трябва да се счита за правен, финансов, бизнес или данъчен съвет, като същата не представлява основа за извършване на каквато и да е оценка на Емитента и не следва да се счита за препоръка от страна на Емитента или ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД в качеството му на упълномощен инвестиционен посредник – мениджър по емисията към който и да е инвеститор за записване или закупуване на Акции.

Всеки инвеститор трябва да направи своя независима оценка на финансовото състояние на Емитента, както и да потърси и да се консултира със собствен правен, финансов или данъчен консултант, както и с брокер, адвокат, счетоводител или с други консултанти, които счита за подходящи, за да разбере естеството на Акции и характера на дейността на Емитента преди да вземат решение за инвестиране в Акции. Инвеститорите трябва да имат предвид, че цената на Акции и доходът от тях могат да се понижат, както и да се увеличат. Инвестирането в Акции не е предмет на препоръка на Комисията за финансов надзор или друг държавен орган в Република България.

Настоящия Проспект има валидност 12 месеца от неговото одобрение. Информацията в Проспекта е актуална към датата на неговото изготвяне посочена по-горе и е единствената информация, за чиято достоверност и пълнота Емитентът поема отговорност.

Членовете на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ отговарят солидарно за вреди, причинени от неверни, заблуждаващи или непълни данни в този Проспект. Съставителят на финансовите отчети на Дружеството отговаря 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. В тази връзка посочените лица са декларирали изискуемите от приложимото законодателство обстоятелства.

При изготвянето на Проспекта не са включени изявления или доклади, написани от дадено лице в качеството му на експерт, поради, което към настоящия Документ не са включени декларации и/или доклади, изготвени от дадени лица в качеството им на експерти.

В определени части на Проспекта, Емитентът е включил доклади и изявления от трети страни, с изричното им посочване, а именно:

- Министерство на финансите - [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg);
- Национален статистически институт – [www.nsi.bg](http://www.nsi.bg);
- Европейската комисия – [www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu);
- Международния валутен фонд – [www.imf.org](http://www.imf.org);
- Търговски Регистър - [www.brra.bg](http://www.brra.bg);
- Имотен Регистър - [www.registryagency.bg/bg/registri/imoten-registar](http://www.registryagency.bg/bg/registri/imoten-registar).

Информацията, получена от тези трети страни, е възпроизведена точно в настоящия Документ, и доколкото Емитентът е осведомен и може да провери информацията, публикувана от тези трети страни, не са пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

Разпространението на този Проспект не представлява предложение за предлагане и записване на акции от лица, в която и да е юрисдикция, където отправянето на подобно предложение или покана към подобни лица, може да бъде ограничена от закона. Публичното предлагане на Акции ще се извърши единствено на територията на Република България. Предлагащите Акции се издават съгласно Българското законодателство.

Този ПРОСПЕКТ Е ОДОБРЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР (КФН), В КАЧЕСТВОТО И НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129. КФН одобрява ПРОСПЕКТА ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ/ПОСЛЕДОВАТЕЛНОСТ. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА И/ИЛИ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА ТОЗИ ПРОСПЕКТ, И ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА.

---

Потенциалните инвеститори могат да се запознаят с оригинала на Проспекта, както и да получат безплатно копие и допълнителна информация по него от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ и упълномощения инвестиционен посредник всеки работен ден от 10:00 до 17:00 ч.:

<b>Емитент:</b>	<b>„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АД СИЦ</b>
<b>Адрес:</b>	гр. София 1000, район Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 4
<b>Телефон:</b>	(+359 2) 921 05 18
<b>Факс:</b>	(+359 2) 921 05 37
<b>Лице за контакт:</b>	Величко Клингов
<b>Електронен адрес за контакт и получаване на уведомления:</b>	<a href="mailto:office@icpd.bg">office@icpd.bg</a>
<b>Интернет страница</b>	<a href="http://www.icpd.bg">www.icpd.bg</a>

<b>Инвестиционен посредник:</b>	<b>ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС” АД</b>
<b>Адрес:</b>	гр. София 1000, район Средец, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3
<b>Телефон:</b>	(+359 2) 921 05 13
<b>Факс:</b>	(+359 2) 921 05 21
<b>Лице за контакт:</b>	Николай Майстер
<b>Електронен адрес за контакт и получаване на уведомления:</b>	<a href="mailto:office@intercapitalmarkets.com">office@intercapitalmarkets.com</a>
<b>Интернет страница</b>	<a href="http://www.intercapitalmarkets.com">www.intercapitalmarkets.com</a>

Проспектът на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ може да бъде получен от публичния регистър на Комисията за Финансов Надзор ([www.fsc.bg](http://www.fsc.bg)) след одобряването на Проспекта; от „Българска фондова борса” АД ([www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg)) след приемането на ценните книжа на Дружеството – предмет на предлагане с този Проспект за борсова търговия. Проспектът ще бъде наличен и на сайта на Емитента ([www.icpd.bg](http://www.icpd.bg)) и упълномощения инвестиционен посредник – мениджър по емисията ([www.intercapitalmarkets.com](http://www.intercapitalmarkets.com)).

По-важни използвани съкращения	
<b>КФН</b>	Комисия за финансов надзор
<b>БФБ</b>	Българска Фондова Борса АД
<b>ЦД</b>	Централен депозитар АД
<b>ИДЕС</b>	Институт на дипломираните експерт-счетоводители
<b>ЗППЦК</b>	Закон за публичното предлагане на ценни книжа
<b>ЗПМПЗФИ</b>	Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти
<b>ЗКПО</b>	Закон за корпоративното подоходно облагане
<b>ЗДДФЛ</b>	Закон за данъците върху доходите на физическите лица
<b>ЗКФН</b>	Закон за Комисията за финансов надзор
<b>ЗПФИ</b>	Закон за пазарите на финансови инструменти
<b>ТЗ</b>	Търговски закон
<b>ЗЗД</b>	Закон за задълженията и договорите
<b>СИДДО</b>	Спогодби за избягване на двойното данъчно облагане
<b>АДСИЦ</b>	Акционерно дружество със специална инвестиционна цел
<b>ДСИЦ</b>	Дружество със специална инвестиционна цел
<b>Регламент или Регламента за проспектите</b>	Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО
<b>Делегиран регламент или Делегирания регламент за проспектите</b>	Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията
<b>Делегиран регламент или Делегирания регламент за проспектите</b>	Делегиран регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) № 2016/301 на Комисията.
<b>Емитент/Дружество</b>	Позоваванията на Емитент или Дружество в този Проспект се отнасят до „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ.
<b>СД</b>	Съвет на директорите

## СЪДЪРЖАНИЕ

---

<b>1</b>	<b>УКАЗАТЕЛ.....</b>	<b>12</b>
1.1	ИЗИСКВАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ 1: .....	12
1.2	ИЗИСКВАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ 11: .....	13
<b>2</b>	<b>РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА СЪГЛАСНО ЧЛЕН 7 ОТ РЕГЛАМЕНТА ЗА ПРОСПЕКТИТЕ .....</b>	<b>14</b>
2.1	РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ, СЪДЪРЖАЩО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ .....	14
2.2	РАЗДЕЛ Б: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА .....	14
2.3	РАЗДЕЛ В: ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА .....	17
2.4	РАЗДЕЛ Г: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ .....	18
<b>3</b>	<b>РИСКОВИ ФАКТОРИ.....</b>	<b>21</b>
<b>4</b>	<b>ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ПРОСПЕКТА.....</b>	<b>37</b>
<b>5</b>	<b>ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ.....</b>	<b>39</b>
<b>6</b>	<b>ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА .....</b>	<b>40</b>
6.1	Юридическо и търговско наименование, седалище и контакти .....	40
6.2	Дата на създаване и продължителност на дейността на емитента.....	40
6.3	Обслужващо дружество за счетоводни услуги .....	41
6.4	Обслужващо дружество за управление и обслужване на недвижимите имоти (дъщерно дружество) .....	42
6.5	БАНКА ДЕПОЗИТАР.....	44
6.6	Оценители .....	46
6.7	Максимално допустим размер на разходите за управление на дружеството .....	46
<b>7</b>	<b>ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ .....</b>	<b>48</b>
7.1	Основни дейности .....	48
7.2	Основни пазари .....	64
7.3	Важни събития в развитието на стопанската дейност на емитента .....	67
7.4	Стратегия и цели.....	73
7.5	Обобщена информация относно степента, до която емитентът зависи от патенти или лицензи, индустриални, търговски или финансови договори, или от нови производствени процеси .....	74
7.6	Основанията за декларациите, направени от емитента във връзка с неговата конкурентна позиция .....	74
7.7	Инвестиции .....	75
<b>8</b>	<b>ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА .....</b>	<b>79</b>
<b>9</b>	<b>ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД.....</b>	<b>81</b>
9.1	Финансово състояние.....	82
9.2	Оперативни резултати от дейността .....	89
9.3	Капиталови ресурси .....	95
9.4	Финансова информация за минали периоди.....	101
9.5	Нормативна среда .....	112
9.6	Правни и арбитражни производства .....	115



9.7 Значителна промяна във финансовото състояние на емитента .....	121
<b>10 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ .....</b>	<b>123</b>
<b>11 ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ .....</b>	<b>131</b>
<b>12 УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИШЕ РЪКОВОДСТВО .....</b>	<b>132</b>
12.1 Информация за съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ .....	132
12.2 Висши ръководители на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ .....	134
12.3 Фамилни връзки между посочените в т. 12.1 „Информация за Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ от този документ лица .....	135
12.4 Декларации на членовете на съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ ....	135
12.5 Конфликти на интереси на административните, управителните и надзорни органи и висшето ръководство на емитента.....	135
<b>13 ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ .....</b>	<b>136</b>
<b>14 ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ .....</b>	<b>137</b>
14.1 Дата на изтичане на текущия срок на заемане на длъжността и периодът, през който лицето е заемало тази длъжност .....	137
14.2 Информация за договорите за услуги на членовете на съвета на директорите, сключени с емитента или с някое от неговите дъщерни дружества и предвиждащи обезщетения при прекратяване на трудовото правоотношение .....	137
14.3 Одитен комитет и комитет за възнагражденията .....	137
14.4 Спазване на режима за корпоративно управление .....	138
14.5 Потенциални съществени въздействия върху корпоративното управление. Одобрени от ръководството и/или ОСА предстоящи промени в състава на ръководството и комитетите.....	139
<b>15 СЛУЖИТЕЛИ.....</b>	<b>140</b>
15.1 Брой на заети лица.....	140
15.2 Акционерни участия и стокови опции .....	140
15.3 Описание на всякакви договорености за участието на служителите в капитала на емитента .....	140
<b>16 МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ .....</b>	<b>141</b>
16.1 Информация за лицата, които пряко или косвено притежават участие в Емитента, подлежащо на оповестяване.....	141
16.2 Данни за лицето/лицата, които упражняват контрол върху емитента, и мерки, които са въведени, за да не се злоупотребява с този контрол.....	142
16.3 Описание на всякакви договорености, известни на емитента, действието на които може на някоя следваща дата да доведе до промяна в контрола на емитента .....	142
<b>17 СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА.....</b>	<b>143</b>
<b>18 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>145</b>
18.1 Акционерен капитал .....	145
18.2 Устав .....	146
18.3 Договори от съществено значение .....	152
<b>19 СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>154</b>

19.1 Декларация за обортния капитал .....	154
19.2 Капитализация и задлъжнялост на Емитента .....	154
19.3 Интереси на физически и/или юридически лица, участващи в емисията/предлагането .....	158
19.4 Обосновка на предлагането и използване на постъпленията.....	158
<b>20 ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ .....</b>	<b>163</b>
20.1 Общо описание на предлаганите акции (вид, клас, ISIN код) .....	163
20.2 Законодателство, по което са създадени ценните книжа .....	165
20.3 Описание на правата, отнасящи се до ценните книжа, включително всякакви ограничения на тези права и процедура за упражняването на тези права .....	166
20.4 Решения, разрешения и одобрения, свързани с допускането до търговия.....	170
20.5 Очаквана дата на емисията ценните книжа.....	171
20.6 Описание на всякакви ограничения върху свободната прехвърляемост на акциите .....	172
20.7 Наличие на предложения за задължително поглъщане/вливане и/или правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите .....	174
20.8 Предложения от трети лица за публично изкупуване на контролен пакет от акциите на Емитента, отправени през последната или текущата година. ....	174
20.9 Данъчно законодателство .....	174
<b>21 УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО .....</b>	<b>182</b>
21.1 Условия, статистически данни за предлагането, очакван график и действия, изисквани за кандидатстване за предлагането .....	182
21.2 План за пласиране и разпределение .....	192
21.3 Ценообразуване.....	194
21.4 Пласиране и поемане .....	195
<b>22 ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ .....</b>	<b>196</b>
22.1 Информация за кандидатстване за допускане до търговия на предлаганите акции на организиран пазар или на други равностойни пазари.....	196
22.2 Всички регулирани пазари или равностойни пазари, на които вече са допуснати до търговия ценни книжа от същия клас, които ще бъдат предлагани.....	196
22.3 Друга публична или частна подписка за ценните книжа, за които се иска допускане до регулиран пазар ....	196
22.4 Данни за лицата, поели ангажимент за осигуряване на ликвидност на акциите, чрез цените на търсенето и предлагането .....	196
22.5 Опция за превишаване размера на предлагането или други дейности за ценово стабилизиране във връзка с това предлагане.....	196
<b>23 ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА .....</b>	<b>197</b>
<b>24 РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА.....</b>	<b>198</b>
24.1 Общите нетни постъпления и приблизителна стойност на общите разходи на емитента/лицето предлагащо ценните книжа. ....	198
<b>25 РАЗВОДНЯВАНЕ.....</b>	<b>200</b>
25.1 Разводняване, свързано с намаляване на балансовата стойност на акциите .....	200

25.2 Разводняване, свързано с намаляване на процентното участие в капитала на емитента.....	202
<b>26 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ .....</b>	<b>203</b>
26.1 Информация за използваните консултанти .....	203
26.2 Индикация за използвана одитирана информация .....	203
26.3 Индикация за използвана информация от външни експерти .....	203
26.4 Индикация за използвана информация от трети лица .....	203
<b>27 ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ .....</b>	<b>204</b>

## 1 УКАЗАТЕЛ

Този Проспект е изготвен съгласно чл. 6, пар. 3 от Регламента за проспектите (Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета) като единен документ и съдържа информация в съответствие с елементите на Приложение 1 и Приложение 11 от Делегирания регламент (Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията). Местоположението на информацията е посочено в настоящия Указател.

### 1.1 ИЗИСКВАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ 1:

№ по ред от Приложение 1	Име	Точка от проспекта
1.	Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган	т. 4
2.	Законово определени одитори	т. 5
3.	Рискови фактори	т. 3
4.	Информация за Емитента	т. 6
5.	Преглед на стопанската дейност	т. 7
6.	Организационна структура	т. 8
7.	Операционен и финансов преглед	т. 9
8.	Капиталови ресурси	т. 9.3
9.	Нормативна среда	т. 9.5
10.	Информация за тенденциите	т. 10
11.	Прогноза или оценка на печалбата	т. 11
12.	Административни, управителни и надзорни органи и висш ръководен състав	т. 12
13.	Възнаграждения и обезщетения	т. 13
14.	Практики на ръководните органи	т. 14
15.	Служители	т. 15
16.	Мажоритарни акционери	т. 16
17.	Сделки между свързани лица	т. 17
18.	Финансова информация за активите и пасивите, финансовото състояние, печалбите и загубите на емитента	т. 9.4
19.	Допълнителна информация	т. 18
20.	Договори от съществено значение	т. 18.3
21.	Налични документи	т. 27

**1.2 ИЗИСКВАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ПРИЛОЖЕНИЕ 11:**

<b>№ по ред от Приложение 11</b>	<b>Име</b>	<b>Точка от проспекта</b>
<b>1.</b>	Отговорни лица, информация от трети страни, доклади на експерти и одобрение от компетентния орган	т. 4
<b>2.</b>	Рискови фактори	т. 3
<b>3.</b>	Съществена информация	т. 19
<b>4.</b>	Информация относно ценните книжа, които ще се предлагат за търговия	т. 20
<b>5.</b>	Условия на предлагането	т. 21
<b>6.</b>	Допускане до търговия и организиране на посредничеството	т. 22
<b>7.</b>	Продаващи държатели на ценни книжа	т. 23
<b>8.</b>	Разходи по емисията	т. 24
<b>9.</b>	Разводняване	т. 25
<b>10.</b>	Допълнителна информация	т. 26

## 2 РЕЗЮМЕ НА ПРОСПЕКТА СЪГЛАСНО ЧЛЕН 7 ОТ РЕГЛАМЕНТА ЗА ПРОСПЕКТИТЕ

### 2.1 РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ, СЪДЪРЖАЩО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

#### 2.1.1 НАИМЕНОВАНИЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА И ISIN КОД

Предмет на публично предлагане са 24 045 904 (двадесет и четири милиона четиридесет и пет хиляди деветстотин и четири) обикновени, безналични, поименни, свободно прехвърляеми акции с номинална стойност 1 лев, ISIN код на емисията: BG1100018057. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството. Настоящото публично предлагане ще бъде осъществено само на територията на Република България.

#### 2.1.2 ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ, ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРАВЕН СУБЕКТ И ДАННИ ЗА КОНТАКТ С ЕМИТЕНТА

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ притежава единен идентификационен код (ЕИК) 131397743 и идентификационен код на правни субект (ИКПС/LEI) 25490027CZAZKV10Y612.

Данни за контакт с Емитента:

Емитент:	„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ
Седалище и адрес на управление / адрес за кореспонденция:	Република България, гр. София 1000, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 4
Телефон:	(+359 2) 921 05 18
Електронен адрес за контакт и получаване на уведомления:	office@icpd.bg
Интернет страница:	www.icpd.bg

#### 2.1.3 ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ И ДАННИ ЗА КОНТАКТ, ЗА УПЪЛНОМОЩЕНИЯ ИНВЕСТИЦИОНЕН ПОСРЕДНИК

Упълномощен инвестиционен посредник по настоящото предлагане на акции е ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД, притежава единен идентификационен код (ЕИК) 131057477 и идентификационен код на правни субект (ИКПС/LEI) 549300MWSEJVNQAMN503.

Данни за контакт с упълномощен инвестиционен посредник:

Инвестиционен посредник:	ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД
Адрес:	гр. София 1000, район Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3
Телефон:	(+359 2) 921 05 13
Факс:	(+359 2) 921 05 21
Лице за контакт:	Николай Майстер
Електронен адрес за контакт:	office@intercapitalmarkets.com
Интернет страница:	www.intercapitalmarkets.com

#### 2.1.4 ИДЕНТИФИКАЦИОННИ ДАННИ И ДАННИ ЗА КОНТАКТ НА КОМПЕТЕНТНИЯ ОРГАН ОДОБРИЛ ПРОСПЕКТА

Данни за контакт с компетентния орган одобрил Проспекта:

Компетентен орган	Комисия за финансов надзор
Седалище и адрес на управление / адрес за кореспонденция:	Република България, гр. София 1000, район Оборище, ул. „Будапеща“ № 16
Телефон:	(+359 2) 2 9404 999
Електронен адрес за контакт и получаване на уведомления:	delovodstvo@fsc.bg
Интернет страница:	www.fsc.bg

#### 2.1.5 ДАТА НА ОДОБРЕНИЕ НА ПРОСПЕКТА

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ТОЗИ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ № [ ] ОТ [ ] Г.

#### 2.1.6 ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ КЪМ ИНВЕСТИТОРИТЕ:

а) Настоящото резюме следва да се схваща и да се тълкува като въведение към Проспекта; б) Всяко решение да се инвестира в ценните книжа следва да се основава на разглеждане на целия Проспект от страна на инвеститора; в) Инвеститора може да загуби целия инвестиран капитал или част от него; г) Когато е предявен иск пред съд относно информацията, която се съдържа в Проспекта, ищецът инвеститор може, съгласно националното право, да трябва да отговаря за разносните във връзка с превода на Проспекта преди да започне съдебното производство; д) Гражданска отговорност носят само лицата, които са изготвили резюмето, включително негов превод, но само когато то е подвеждащо, неточно или несъответстващо на останалите части на Проспекта, когато се разглежда заедно с останалите части на Проспекта, или когато — разгледано заедно с останалите части на Проспекта — не предоставя съществена информация, която да помогне на инвеститорите да преценят дали да инвестират в тези ценни книжа; е) Към този Проспект не са приложими изискванията на член 8, параграф 3, буква б) от Регламент (ЕС) № 1286/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 26 ноември 2014 г. относно основните информационни документи за пакети с инвестиционни продукти на дребно и основаващи се на застраховане инвестиционни продукти.

### 2.2 РАЗДЕЛ Б: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

#### 2.2.1 КОЙ Е ЕМИТЕНТЪТ НА ПРЕДЛАГАНЕ АКЦИИ?

а) СЕДАЛИЩЕ И ПРАВНА ФОРМА, ИКПС, ПРАВОТО, СЪГЛАСНО КОЕТО ОСЪЩЕСТВЯВА ДЕЙНОСТТА СИ И ДЪРЖАВА НА УЧРЕДЯВАНЕ  
Емитентът на Предлаганите акции е „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ (Intercapital Property Development ADSIC) - акционерно дружество със специална инвестиционна цел, създадено по българското законодателство, със седалище и адрес на управление: България, гр. София, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 4 ЕИК 131397743 и LEI код 25490027CZAZKV10Y612.

б) ОСНОВНА ДЕЙНОСТ - Основната дейност на Дружеството е свързана с инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупката на недвижими имоти и ограничени вещни права (върху недвижими имоти), развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения, продажба на недвижими имоти, отдаване под наем (лизинг, аренда) или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, свързана със секюритизация на недвижими имоти и

## „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ

позволена от закона. С решение № 702-ДСИЦ от 16.11.2005 г. на Комисията за финансов надзор, Дружеството получава лиценз да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел.

„Интеркапитал Пропърти Дивелоупмънт“ АДСИЦ е публично акционерно дружество по смисъла на ЗППЦК. Акциите на дружеството се търгуват на „БФБ“ АД, алтернативен пазар BaSE Market, с борсов код: 41С. Акциите на дружеството са приети за търговия и на Варшавската фондова борса (Warsaw Stock Exchange), Полша, на пазара „NewConnect“ с борсов код: ISD.

с) **ОСНОВНИ АКЦИОНЕРИ** - „Интеркапитал Пропърти Дивелоупмънт“ АДСИЦ за периода на разглежданата историческа финансова информация и към датата на Проспекта няма акционери притежаващи мажоритарен дял от неговия капитал.

Акционери с пряко участие над 5% в капитала на Емитента към датата на Проспекта:

Наименование на дружеството	Държава	Дял от общия брой акции	брой акции
ФИНАНС ДИРЕКТ АД	България	6,61%	397 579
KRAJOWY DEPOZYT PAPIEROW WARTOSCIOWYCH S. — попечителска сметка	Полша	16,34%	981 983
ДФ Инвест Класик	България	8,89%	534 679
ДОГОВОРЕН ФОНД ИНВЕСТ АКТИВ	България	12,81%	770 246

Към настоящия момент не съществуват акционери с мажоритарно участие в капитала на Емитента, няма физическо или юридическо лице, което да осъществява пряк или непряк контрол по смисъла на §1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК спрямо „Интеркапитал Пропърти Дивелоупмънт“ АДСИЦ, като лице, което притежава над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на Емитента по смисъла на §1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

Икономическа група - Емитентът е едноличен собственик на капитала на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, България и осъществява пряк контрол върху дъщерното си дружество. От своя страна „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е едноличен собственик на капитала на „Марина Кейп Турс“ ЕООД, България. „Интеркапитал Пропърти Дивелоупмънт“ АДСИЦ осъществява непряк контрол върху дружество „Марина Кейп Турс“ ЕООД.

д) **ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОСНОВНИТЕ УПРАВЛЯВАЩИ ДИРЕКТОРИ** - Дружеството, „Интеркапитал Пропърти Дивелоупмънт“ АДСИЦ има едностепенна система на управление. Към датата на изготвяне на този проспект Съветът на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелоупмънт“ АДСИЦ се състои от трима члена, а именно:

Величко Стойчев Клинов	Изпълнителен директор
Цветелина Чавдарова Христова	независим член на Съвета на директорите
„АХЕЛОЙ 2012“ ЕООД, представлявано от Петя Георгиева Йорданова	независим член на Съвета на директорите

е) **ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИТЕ ОДИТОРИ** - Одитор на Дружеството през периода, обхванат от разглежданата в Проспекта финансовата информация (2017 г. и 2019 г.) е Николай Полинчев, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители („ИДЕС“) с рег. № 0684, упражняващ дейност чрез „НИБОС“ ЕООД, гр. София, 1111, район р-н Слатина, ж.к. Гео Милев, ул. Гео Милев № 15, ап. 10 (бизнес адрес), ЕИК 200635432. „НИБОС“ ЕООД се представлява и управлява от едноличния собственик на капитала Николай Михайлов Полинчев.

## 2.2.2 ОСНОВНА ФИНАНСОВ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

Към датата на Проспекта „Интеркапитал Пропърти Дивелоупмънт“ АДСИЦ изготвя финансови отчети, както на индивидуална база така и на консолидирана база. Информация за финансовото състояние на Дружеството и настъпилите промени през разглежданите исторически финансови периоди 2017 г., 2018 г. и 2019 г. е представена на одитирана годишна индивидуална и одитирана годишна консолидирана база. Междинната неодитирана финансова информация представена в настоящия Проспект е на индивидуална база и обхваща периода на първо тримесечие на 2020 г. и съпоставимия период за първо тримесечие на 2019 г.

➤ Активи, съгласно одитирани годишни индивидуални финансови отчети за периода 2017 г. – 2019 г.

АКТИВИ	Годишни индивидуални					
	31.12.2019	Дял*	31.12.2018	Дял*	31.12.2017	Дял*
	(одитирани данни в хил. лв.)					
Общо нетекущи активи	38 440	87,7%	36 712	84,4%	40 251	85,2%
Общо текущи активи, в т. ч.:	5 383	12,3%	6 777	15,6%	6 973	14,8%
- Пари и парични еквиваленти	13	0,0%	2	0,0%	14	0,0%
Общо Активи	43 823	100,0%	43 489	100,0%	47 224	100,0%
Собствен капитал	942		(495)		3 973	
Общо нетекущи пасиви	13 070	30,5%	17 549	39,9%	17 665	40,8%
Общо текущи пасиви	29 811	69,5%	26 435	60,1%	25 586	59,2%
Общо пасиви	42 881	100%	43 984	100%	43 251	100%
Нетни финансови задължения (Пасиви – пари в брой)	42 868		43 982		43 237	

\*Показаният в таблицата дял е изчислен към общата стойност на активите, съответно пасивите за съответната финансова година. Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелоупмънт“ АДСИЦ

➤ Активи, съгласно неодитирани междинни индивидуални финансови отчети към 31.03.2020 г. и 31.03.2019 г.

АКТИВИ	Междинни индивидуални			
	31.03.2020	Дял*	31.03.2019	Дял*
	(неодитирани данни в хил. лв.)			
Общо нетекущи активи	38 371	88,11%	36 698	84,52%
Общо текущи активи, в т.ч.:	5 177	11,89%	6 721	15,48%
- Пари и парични еквиваленти	160	0,37%	9	0,02%
Общо Активи	43 548	100,00%	43 419	100,00%
Собствен капитал	718		(878)	
Общо нетекущи пасиви	13 073	30,52%	17 518	39,55%
Общо текущи пасиви	29 757	69,48%	26 779	60,45%
Общо пасиви	42 830	100%	44 297	100,00%
Нетни финансови задължения (Пасиви – пари в брой)	42 670		44 288	

\*Показаният в таблицата дял е изчислен към общата стойност на активите, съответно пасивите за съответния междинен финансов период. Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелоупмънт“ АДСИЦ

➤ **Активи, съгласно одитирани годишни консолидирани финансови отчети за периода 2017 г. – 2019 г.**

АКТИВИ	Годишни консолидирани					
	31.12.2019	Дял*	31.12.2018	Дял*	31.12.2017	Дял*
	(одитирани данни в хил. лв.)					
Общо нетекущи активи	38 864	85,7%	37 073	85,2%	40 644	86,5%
Общо текущи активи	6 503	14,3%	6 463	14,8%	6 320	13,5%
- Пари и парични еквиваленти	126	0,3%	98	0,2%	172	0,4%
Общо Активи	45 367	100,0%	43 536	100,0%	46 964	100,0%
Собствен капитал	(1 005)		(219)		4 166	
Общо нетекущи пасиви	15 447	33,3%	18 869	43,1%	18 538	43,3%
Общо текущи пасиви	30 925	66,7%	24 886	56,9%	24 260	56,7%
Общо пасиви	46 372	100,0%	43 755	100%	42 798	100%
Нетни финансови задължения (Пасиви – пари в брой)	46 246		43 657		42 626	

\*Показаният в таблицата дял е изчислен към общата стойност на активите, съответно пасивите за съответната финансова година.  
Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

➤ **Структура на приходите, разходите и печалбите/загубите, съгласно одитирани годишни индивидуални финансови отчети за периода 2017 г. - 2019 г. и неодитирани междинни индивидуални финансови отчети към 31.03.2020 и 31.03.2019 г.**

Показател	Междинни индивидуални		Годишни индивидуални		
	31.03.2020	31.03.2019	2019	2018	2017
	(неодитирани данни в хил. лв.)		(одитирани данни в хил. лв.)		
Общо приходи от дейността			2 101	2 118	18 749
Общо разходи за дейността	(107)	(143)	(1 325)	(3 197)	(7 718)
Печалба /(Загуба) от оперативна дейност	(43)	(143)	776	(1 079)	11 031
Финансови приходи / разходи (нето)	(181)	(240)	(897)	(1 588)	(6 428)
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	-	55	(1 716)	(4 507)
Печалба /(Загуба) за годината	(224)	(383)	(66)	(4 383)	96
Доход на акция	(0.04)	(0.06)	(0.01)	(0.73)	0.02

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

➤ **Структура на приходите, разходите и печалбите/загубите, съгласно одитирани годишни консолидирани финансови отчети за периода 2017 г. - 2019 г.**

Показател	Годишни консолидирани		
	2019	2018	2017
	(одитирани данни в хил. лв.)		
Общо приходи от дейността	3 269	3 632	21 656
Общо разходи за дейността	(2 981)	(4 595)	(10 184)
Печалба /(Загуба) от оперативна дейност	288	(963)	11 472
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	55	(1 716)	(4 507)
Печалба /(Загуба)	(1 986)	(4 290)	382
Разходи за данъци	-	(10)	(39)
Печалба /(Загуба) за годината	(1 986)	(4 300)	343
Доход на акция	(0.33)	(0.72)	0.05

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

➤ **Парични потоци, съгласно одитирани годишни индивидуални финансови отчети за периода 2017 г. – 2019 г. и неодитирани междинни индивидуални финансови отчети към 31.03.2020 г. и 31.03.2019 г.**

Индивидуален отчет за паричните потоци (хил. лв.)	Междинни		Годишни		
	31.3.2020	31.3.2019	2019	2018	2017
	(неодитирани данни)		(одитирани данни)		
Нетен паричен поток от оперативна дейност	296	7	485	(12)	(20)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-	-	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(149)	-	(474)	-	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	147	7	11	(12)	(20)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	13	2	2	14	34
Пари и парични еквиваленти в края на годината	160	9	13	2	14

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

➤ **Парични потоци, съгласно одитирани годишни консолидирани финансови отчети за периода 2017 г. – 2019 г.**

Консолидиран отчет за паричните потоци	Годишни		
	2019	2018	2017
	(одитирани данни в хил. лв.)		
Нетен паричен поток от оперативна дейност	502	(74)	(239)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-	(1)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(474)	-	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	28	(74)	(240)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	98	172	412
Пари и парични еквиваленти в края на годината	126	98	172

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът не е изготвил прогнозни финансови данни и не е правил допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

### 2.2.3 КРАТКО ОПИСАНИЕ НА ВСИЧКИ ЗАБЕЛЕЖКИ В ОДИТНИЯ ДОКЛАД, СВЪРЗАНИ С ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ:

**Мнение от доклада на независимия одитор за 2019 г. – одитиран индивидуален финансов отчет:**



**Квалифицирано мнение** - „По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад База за изразяване на квалифицирано мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Компанията към 31 декември 2019 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).“

**Мнение от доклада на независимия одитор за 2018 г. – одитиран индивидуален финансов отчет:**

**Квалифицирано мнение** - „По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад База за изразяване на квалифицирано мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Компанията към 31 декември 2018 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).“

**Мнение от доклада на независимия одитор за 2017 г. – одитиран индивидуален финансов отчет:**

**Квалифицирано мнение** - „По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад База за изразяване на квалифицирано мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Компанията към 31 декември 2017 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).“

**Мнение от доклада на независимия одитор за 2019 г. – одитиран консолидиран финансов отчет:**

**Квалифицирано мнение** - „По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад База за изразяване на квалифицирано мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2019 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).“

**Мнение от доклада на независимия одитор за 2018 г. – одитиран консолидиран финансов отчет:**

**Квалифицирано мнение** - „По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад База за изразяване на квалифицирано мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Компанията към 31 декември 2018 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).“

**Мнение от доклада на независимия одитор за 2017 г. – одитиран консолидиран финансов отчет:**

**Квалифицирано мнение** - „По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад База за изразяване на квалифицирано мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2017 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).“

#### 2.2.4 КОИ СА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ЕМИТЕНТА?

Основните рискове характерни за Емитента са свързани с неговия предмет на дейност регламентиран от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел – секюритизация на недвижими имоти:

- Риск, свързан с управлението;
- Риск, Емитентът да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции;
- Риск свързан със зависимостта от дейността на обслужващите дружества;
- Зависимост от другите собственици на недвижими имоти - закупили апартаменти във ваканционния комплекс;
- Риск, свързан с възможно нарастване на разходите по поддръжка на комплекса и обслужващия наеман персонал;
- Риск, свързан със заетостта на инвестиционните (ваканционни) имоти;
- Риск свързан с неблагоприятни изменения на пазарните цени на недвижимите имоти;
- Риск от промяна в нормативната уредба, касаеща дейността на компанията;
- Рискове от настъпване на фосмажорни събития и др.
- Риск, свързан с възможността Емитента или някое от дружествата в групата да бъде декапитализирано

### 2.3 РАЗДЕЛ В: ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

#### 2.3.1 КОИ СА ОСНОВНИТЕ ХАРАКТЕРИСТИКИ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ?

**ВИД, КЛАС И ISIN** - Предмет на Предлагането са 24 045 904 нови, обикновени, поименни, безналични, свободно прехвърляеми акции от увеличение на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ, с право на глас, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерен на тяхната номинална стойност. Акциите от тази емисия са с ISIN код BG1100018057 и са от същия клас като вече издадените акции на Дружеството.

**ВАЛУТА, ЕДИНИЧНА НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ, ОБЩА НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ, БРОЙ И СРОК НА АКЦИИТЕ:**

**Валута** - Емисията акции за увеличение на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ е деноминирана в български лева (BGN). След успешното приключване на увеличението на капитала акциите ще се котира и търгуват в български лева на „Българска Фондова Борса“ АД и в полски злоти на „Варшавската фондова борса“.

**Номинална стойност** - Номиналната и емисионната стойност на настоящата емисия акции е 1 лв. (един лев).

**Обща номинална стойност** - Предлаганите акции са с обща максимална номинална стойност 24 045 904 (двадесет и четири милиона четиридесет и пет хиляди деветстотин и четири) лева. Общият брой на предлаганите акции е в максимален размер 24 045 904 (двадесет и четири милиона четиридесет и пет хиляди деветстотин и четири) броя.

**Срок на ценните книжа** - „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ не е ограничено със срок за съществуване, емисията Нови акции също не е ограничена със срок.

**ПРАВА, МАТЕРИАЛИЗИРАН В АКЦИИТЕ** - Всяка записана акция от настоящата емисия носи на притежателя си следните:

**Основни права:** Право на дивидент; Право на глас; Право на ликвидационен дял, съразмерен с номиналната стойност на акциите; Право на информация; Право на участие в управлението, чрез решаване на въпросите от компетентността на ОСА; Право на

записване на част от новите акции при увеличаване капитала на Дружеството, съразмерно на притежаваните акции до увеличението и право на предпочитително придобиване на ценни книжа; Право на защита на членството и отделните членствени права (чл. 71 от ТЗ); Право на всеки акционер да атакува пред съда решения на Общото събрание на акционерите, противоречащи на закона или Устава (чл. 74 от ТЗ).

**Права на малцинството** - (акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публичното дружество): Право да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството; Право да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните му органи и неговия прокурист; Право да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори; Право да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание; Право да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ. Това право не се прилага, когато в дневния ред на общото събрание е включена точка, по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

**РЕД НА ВЗЕМАНИЯТА НА АКЦИИТЕ В КАПИТАЛОВАТА СТРУКТУРА НА ЕМИТЕНТА В СЛУЧАЙ НА НЕПЛАТЕЖОСПОСОБНОСТ** – Акциите представляват капиталов инструмент, които удостоверява участието на притежателя им в Дружеството и в неговия капитал и имущество. В случай на несъстоятелност на Емитента притежателите на акции биха получили част от имуществото на Емитента при положение, че след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите, респективно до размера на това имущество. Поради, което вземанията на притежателите на акции на остатъчното имущество на Дружеството в случай на несъстоятелност са на практика подчинени на всички останали обезпечени и необезпечени кредитори на Емитента.

**ОГРАНИЧЕНИЯ ЗА СВОБОДНОТО ПРЕХВЪРЛЯНЕ НА АКЦИИ** – Акциите, издадени от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ, се прехвърлят свободно, без ограничения.

**ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ** - „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата за изтеклата финансова година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ. Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като лица с право на дивидент на 14-ия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година (съгласно чл. 132 от Устава).

### 2.3.2 КЪДЕ ЩЕ СЕ ТЪРГУВАТ ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ?

При успешно записване на Предлаганите акции, Емитентът ще извърши необходимите процедури за приемането им за борсова търговия на Алтернативен пазар на Българска фондова борса ([www.basemarket.bg](http://www.basemarket.bg)). Борсовата търговия ще може да започне на определената от СД на БФБ дата. Емитентът, ще заяви новите акции за търговия на алтернативен пазар „NewConnect“ (<https://newconnect.pl/en-home>) организиран от Варшавската фондова борса, където се търгуват вече издадените акции на Дружеството.

### 2.3.3 ИМА ЛИ ГАРАНЦИЯ, СВЪРЗАНА С ЦЕННИТЕ КНИЖА ?

Няма издадена гаранция по предложените акции от увеличение на капитала на Емитента.

### 2.3.4 КОИ СА ОСНОВНИТЕ РИСКОВЕ, ХАРАКТЕРНИ ЗА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ?

- Ценови Риск;
- Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа;
- Липса на ликвидност за акциите на дружеството;
- Риск от неизплащане на дивидент;
- Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа.

## 2.4 РАЗДЕЛ Г: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ НА АКЦИИ

### 2.4.1 ПРИ КАКВИ УСЛОВИЯ И ПО КАКЪВ ГРАФИК МОГА ДА УЧАСТВАМ В ПРЕДЛАГАНЕТО ?

Очакваната дата на емисията се основава на допускането, че процедурите в съответните институции ще протекат и приключат приблизително в най-кратките нормативно определените срокове и в съответствие с установената от тях практика. Промени в съответните дати могат да настъпят в резултат на промяна на датата на одобрение на Проспекта от КФН, в началната дата на предлагането поради забава на съответните публикации на Съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на специализирана финансова медия X3News, на Емитента и инвестиционния посредник, 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.

### ОЧАКВАН/ ПРИБЛИЗИТЕЛЕН ГРАФИК НА ПРЕДЛАГАНЕТО:

Одобряване на предварително внесения проспект от КФН	30.7.2020
Оповестяване на Съобщението за публичното предлагане през информационна медия и на интернет страниците на емитента и упълномощения инвестиционен посредник	31.7.2020
Регистрация на правата на БФБ-София АД	3.8.2020
Начална дата за прехвърляне на правата	10.8.2020
Изтичане на срока за прехвърляне на правата	25.8.2020
Провеждане на аукцион на БФБ-София АД	1.9.2020
Начална дата за записване на акциите	10.8.2020
Изтичане на срока за записване и заплащане на акциите	17.9.2020
Издаване на банково удостоверение за набраните по набирателната сметка суми и за записаните акции	17.9.2020
Заявяване за вписване на емисията в Търговския регистър	17.9.2020
Произнасяне на Търговския регистър и вписване на емисията	25.9.2020
Вписване на емисията в ЦД	30.9.2020

## „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД СИЦ

Вписване на емисията в КФН	5.10.2020
Подаване за регистрация на новите акции на БФБ	6.10.2020
Регистрация на новите акции на БФБ	14.10.2020

**СРОКОВЕ, УСЛОВИЯ И ПОДРОБНОСТИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР** - Предмет на Предлагането са до 24 045 904 нови акции от увеличението на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ. Предлаганите акции са с номинална стойност и емисионна стойност от 1 лв. (един лев). Капиталът ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 15 255 474 от предлаганите акции, в който случай капиталът ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции. На основание чл. 1126, ал. 2 от ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 (седем) дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК - публикацията му на интернет страницата на специализирана финансова медия **X3News (www.x3news.com)**, както и на интернет страниците на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Всяко право дава възможност за записване на 4 нови акции. Началната дата за прехвърляне на права е първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от публикуването на Съобщението за предлагане по горния ред. Крайният срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни, считано от началната дата за прехвърляне на права. Съгласно Правилника на БФБ, последната дата за сключване на борсови сделки с права е 2 работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права съгласно предходното изречение. Инвеститорите трябва да имат предвид, че всички не упражнени до крайния срок права се предлагат за продажба на служебния аукцион, организиран от БФБ. На 5-ия работен ден след крайната дата за прехвърляне на правата, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ чрез упълномощения инвестиционен посредник, предлага за продажба при условията на явен аукцион всички права, които не са упражнени/срещу които не са записани нови акции до изтичане на срока за прехвърляне на правата. Началната дата за записване на акции съвпада с датата, от която започва предлагането на правата - първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на публикуването на Съобщението за предлагане. Крайният срок за записване на акции от притежателите на права е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата.

Записването на Новите акции се извършва, като притежателите на права подават писмени заявки („Заявки“ до инвестиционните посредници - членове на ЦД, при които се водят клиентските сметки за притежаваните от заявителите права. Заплащането на емисионната стойност на записваните акции се извършва по специална набирателна сметка, открита на името на емитента, която ще бъде посочена в Съобщението за публичното предлагане по чл. 92а от ЗППЦК. Съгласно предварителния график, записването на новите акции ще започне на или около 09.7.2020 и ще приключи на или около 14.8.2020. Незабавно след регистрацията на новите акции в Търговския регистър, ЦД и КФН, ще бъде подадено заявление за допускане до търговия на предлаганите акции на неофициалния пазар на БФБ, което се очаква да стане около 01.9.2020 г. Очаква се емисията да бъде допусната до търговия на „Българска Фондова Борса“ АД в началото на месец септември 2020г., а на Варшавската фондова борса в периода края на 2020 г. най-късно до края на месец февруари 2021 г.

**ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ И ПЛАСИРАНЕ** - Досегашните акционери на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ, притежаващи акции от същия клас като предлаганите акции, имат право на привилегировано участие в увеличаването на капитала на Дружеството (чл. 1126, 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 1.00 лв. (един лев) и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите или притежавани права, умножен по 4 (четири), като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число. Няма основание за привилегировано предлагане на ценни книжа на определена група инвеститори. 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“ АД, Република България.

**НЕТНИ ПОСТЪПЛЕНИЯ И РАЗХОДИ ПО ЕМИСИЯТА** - Общите разходи на една акция, изчислени като общият размер на прогнозните разходи, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа (7 927.00 лв.) се раздели на максималния брой акции, които ще бъдат предложени публично (24 045 904 бр.), са 0.0003 лв. на акция. В случай на увеличение на капитала с минималния брой предложени акции (15 255 474 броя), при който процедура се счита за успешна, прогнозните разходи за една акция възлизат на 0.0005 лв. на акция.

При увеличение на капитала на Емитента с максималния брой предложени акции, нетните приходи от публичното предлагане ще бъдат в размер на 24 037 977 (двадесет и четири милиона тридесет и седем хиляди деветстотин седемдесет и седем) лева.

При увеличение на капитала на Емитента с минималния брой предложени акции, при който процедура се счита за успешна, нетните приходи от публичното предлагане ще бъдат в размер на 15 247 547 (петнадесет милиона двеста четиридесет и седем хиляди петстотин четиридесет и седем) лева.

За сметка на инвеститорите единствено ще бъдат разходите за сключване на сделките с права и акции, в т.ч. комисионните на инвестиционните посредници и другите такси (такси на БФБ и ЦД), ако същите не са включени в общото комисионно възнаграждение на инвестиционните посредници.

**РАЗВОДНЯВАНЕ** - Емисионната стойност на една акция от настоящата емисия от увеличението на капитала в размер на 1.00 лв. за акция е по-висока от текущата балансова стойност на една акция от вече емитираните в капитала обикновени акции, която възлиза на 0.12 лв. за акция, изчислена към датата на последния публикуван неаудитиран междинен индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.03.2020 г.

Ако приемем, че новите акции биха били издадени към датата на последния изготвен неаудитиран междинен индивидуален финансов отчет на Емитента към 31.03.2020 г., то:

✓ При увеличение на капитала на Емитента с максималния брой предложени акции, собственият капитал след увеличението в максимален размер и след приспадане на разходите по публичното предлагане на емисията ще има стойност от 24 755 977 (двадесет и четири милиона седемстотин петдесет и пет хиляди деветстотин седемдесет и седем) лева. В този случай общия брой на акции след увеличение в максимален размер ще възлизат на 30 057 380 (тридесет милиона петдесет и седем хиляди триста и осемдесет) броя акции. Балансовата стойност на една акция при записване на максималния размер на предлагането ще се увеличи до 0,82 лв.

✓ При увеличение на капитала на Емитента с минималния брой предложени акции, собственият капитал след увеличението в минимален размер и след приспадане на разходите по публичното предлагане на емисията ще има стойност от 15 965 547 (петнадесет милиона деветстотин шестдесет и пет хиляди петстотин четиридесет и седем) лева. В този случай общия брой на акции

след увеличение в максимален размер ще възлизат на 21 266 950 (двадесет и един милиона двеста шестдесет и шест хиляди деветстотин и петдесет) броя акции. Балансовата стойност на една акция при записване на минималния размер на предлагането ще се увеличи до 0,75 лв.

Видно от направените изчисления е, че при увеличение на капитала в максимален размер и при увеличение в минимален размер, стойността на една акция ще остане по-висока от балансовата стойност на една акция преди увеличението на капитала. Следователно в настоящото публично предлагане не се наблюдава ефект на разводняване по отношение на балансовата стойност на една акция, независимо от размера на записаните и заплатени акции от настоящата емисия, в резултат на което съществуващите акционери на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ няма да претърпят разводняване.

**РАЗВОДНЯВАНЕ, СВЪРЗАНО С НАМАЛЯВАНЕ НА ПРОЦЕНТНОТО УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА** - Възможно е намаляване на процентния дял от капитала на Емитента, притежаван от акционерите, ако те не запишат полагащите им се от увеличението на капитала акции. Непосредственото разводняване на процентното участие в капитала на Емитента, за акционер, който не участва в увеличението на капитала на Дружеството, ще се определи на база на дела на притежаваните от него акции, спрямо общия брой акции издадени от Дружеството (включително броя на новоиздадените акции от настоящата емисия). Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се нови акции, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял, както следва: с 80,00% при максимално записване на предлаганите акции съответно от 0,00002% на 0,000003%; с 71,73% при минимално записване на предлаганите акции съответно от 0,00002% на 0,000005%;

#### 2.4.2 ЗАЩО Е ИЗГОТВЕН ТОЗИ ПРОСПЕКТ?

**ЦЕЛ** - Целта на настоящото предлагане е набиране на средства с цел финансиране на инвестиционни намерения на Емитента относно преустройство на съществуващ инвестиционен имот, модернизация и осъвременяване на някой от предлаганите в имота услуги, подобряване на финансовото състояние на емитента, чрез изплащане на текущи задължения, както и да се отговори на предизвикателствата, рисковете и възможностите предизвикани и преопределени от световната пандемия от COVID-19.

**ИЗПОЛЗВАНЕ НА СРЕДСТВАТА** - Набраният капитал от настоящото публично предлагане ще се използва за осъществяване на основната дейност на Дружеството, свързана с инвестирането и развитието на недвижими имоти, позволена от закона. Плановите на Дружеството предвиждат изразходване в две направления, а именно:

##### А. Разширение и модернизация на притежаван инвестиционен имот, в т.ч.:

1. преустройство на вътрешното разпределение на жилищните етажи, надграждане и довършителни работи на изградените сгради в „Зона 4“ представляващи „Сектор 26“ и „Сектор 27“ от ваканционен комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой (включително и обзавеждане);
2. закупуване и поставяне на соларни панели и топлообменник за външен басейн;
3. при наличието на парични средства са предвидени да бъдат извършени и други дейности свързани с модернизация и осъвременяване на предлаганите в комплекса услуги, като например доразвиване на детския клуб и изграждане на допълнителни детски площадки и атракциони, обособяване на спортни площадки и съоръжения, както и други свързани с повишаване качеството на предлаганите развлекателни услуги в комплекса. По предварителни данни необходимите средства по т. А от настоящите цели ще възлезат в порядъка на 2 500 000 лева.

##### В. Погасяване на текущи задължения на Емитента

1. погасяване на по-голямата част от текущите задължения на Емитента.

Към датата на Проспекта, Емитентът има други текущи задължения към трети лица в размер на 27 090 000 лева. Целта на настоящото предлагане на акции представена в цел **В. „Погасяване на текущи задължения на Емитента“** е набиране на средства достатъчни за изплащане на част от тези задължения в размер на минимум 45% до максимум 80% и повече от сумата на общите текущи задължения към трети лица (в зависимост от размера на набраните средства). Погасяването на част от текущите задължения на Дружеството, ще подобри капиталовата му структура и финансовото му състояние, което ще доведе и до значително подобрене на коефициентите за ликвидност и задлъжнялост на Емитента.

➤ **Изпълнение на целите при максимално записване** - При записване и заплащане на максималното предложено количество акции от настоящото публично предлагане, набраните нетни парични средства в размер на 24 037 977 (двадесет и четири милиона тридесет и седем хиляди деветстотин седемдесет и седем) лева ще бъдат изразходвани, както следва:

1. разширение и модернизация на Зона 4, от ваканционен комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой. По предварителни данни инвестицията ще възлезе на приблизително 2 500 000 лева;
2. погасяване на част от текущите задължения на Дружеството в размер на 21 537 977 (двадесет и един милиона петстотин тридесет и седем хиляди деветстотин седемдесет и седем) лева, представляващи 79,5% от текущите задължения на Дружеството към трети лица. Приоритет на погасяване на задължения: по цесии към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД - 15 922 хил. лв., по обратно изкупуване на облигации в размер на 4 205 хил. лв., частично по останалите текущи пасиви на Дружеството в размер на 1 411 хил. лв.

➤ **Изпълнение на целите при минимално записване** - При записване и заплащане на минималното изисквани акции, набраните нетни парични средства в размер на 15 247 547 (петнадесет милиона двеста четиридесет и седем хиляди петстотин четиридесет и седем), реално ще бъдат изцяло използвани за постигане на същата цел, но до размера на набрания капитал като първо ще бъдат извършени целите по т. А. „Разширение и модернизация на притежаван инвестиционен имот“, а с останалата част от 12 747 547 (дванадесет милиона седемстотин четиридесет и седем хиляди петстотин четиридесет и седем) лева ще бъдат погасени част от текущите дългови задължения на Емитента, представляващи 47% от текущите задължения на дружеството към трети лица, а именно част от задължения по цесии към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД (12 747 547 лв.) представляващи 80% от общото задължение в размер на 15 922 хил. лв.).

➤ **Приоритет на изпълнение на целите:** Няма да има различия в използването на средствата и в тяхната йерархия при минималния, и при максималния набран нетен капитал - всички средства ще бъдат насочени за осъществяване на посочените по-горе дейности като в случай, че увеличението на капитала е в по-малък размер от максималния, първо ще се заделят средства за извършване на предвидените инвестиции във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ (съгласно описаните цели по т. А. „Разширение и модернизация на притежаван инвестиционен имот“), а с останалият размер от набраните нетни парични средства ще бъдат погасени текущи задължения към трети лица (съгласно описаните цели по т. В. „Погасяване на текущи задължения на Емитента“). Постъпленията от емисията няма да се използват за придобивания на активи, различни от обичайната стопанска дейност на Емитента, регламентирана със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и в Устава на Дружеството.

### 3 РИСКОВИ ФАКТОРИ

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

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

**Последователността в представянето на рисковите фактори отразява виждането на Съвета на директорите относно конкретната им значимост към настоящия момент за дейността на Дружеството. Обсъдени са всички фактори, които по преценка на емитента могат да окажат съществено влияние при вземането на инвестиционно решение. В процеса на осъществяване на дейността си Дружеството, съответно неговите инвеститори, могат да бъдат изложени и на други рискове, които към момента не могат да бъдат предвидени или са несъществени по преценка на съставителите към датата на този документ.**

#### А. СИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ

Систематичните рискове са свързани с пазара и макросредата, в която Дружеството функционира, поради което те не могат да бъдат управлявани и контролирани от ръководния екип.

- **Макроикономически Риск**

Макроикономическият риск, това е рискът, свързан с икономическата стабилност и перспективите за растеж на националната икономика, в това число влизат и държавните политики по отношение на данъци, инфлация, БВП, бюджетен дефицит и външен дълг, безработица на съответните страни както и регулациите и решенията взети от централните банки, които оказват влияние на монетарната и лихвена политика с цел стимулирането или стопирането на дадена икономика.

България има икономика от отворен тип, следователно развитието ѝ зависи пряко от международните финансови пари. Пример за това е появата на разразилата се финансова криза в САЩ, заради агресивното финансиране на банките с ипотечни кредити през 2008 г. и в последствие прераснала в световна икономическа криза, довела до намаляването на лихвените нива на централните банки с цел стимулирането на световните икономики на развитите държави. В резултат на това, нараснаха дълговите нива, включително и на много страни от ЕС, което от една страна доведе до покачването на потреблението в краткосрочен и средносрочен



план, но от друга доведе до нестабилни дългови нива както на държавно така и на фирмено ниво. Също така световната икономическа криза, доведе до спад износа, намаляване потока на чуждия капитал, намалено кредитиране от страна на финансовите институции в страната ни. В резултат на тези фактори имотния пазар се сви доста след настъпване на последната глобалната икономическа криза, не само заради влошените условия за кредитиране, но и заради намаления инвестиционен апетит за инвестиции в по-рискови държави.

Дейността на дружеството, резултатите от оперативното и финансовото му състояние, зависят от стабилността на Българската икономика. Всяко едно влошаване на един или повече макроикономически фактори (лихвени нива, инфлация, безработица, чуждестранни инвестиции) могат да окажат отрицателно влияние върху Дружеството, включително оперативното и финансовото му състояние.

- **Политически риск**

Това е рискът, произтичащ от политическите процеси в държавата – риск от политическа дестабилизация, промени в управлението, в законодателството, икономическата политика и данъчната система. Всякакъв риск свързан с възможността правителството на една държава рязко да смени курса на политиката си, в резултат на което да настъпят негативни промени в икономическия и бизнес климат на страната. Влошаването на пазарните условия, довежда до загуби както за дружествата, които оперират в него, така и за инвеститорите.

Сред политическите рискове са успешното продължаване на интегрирането на България в Европейския Съюз (ЕС). След приемането на страната ни в ЕС в началото на 2007 г., бяха наложени икономически реформи, в името на интеграцията на страна ни в Европейски Съюз. В бъдеще икономическият растеж ще зависи от политическата воля за продължаване на икономическите реформи, с цел въвеждането на най-добрите пазарни практики на ЕС в икономически, политически, социален, юридически, финансов план.

Политическият климат на България, като член на НАТО и Европейския съюз е стабилен и не предвещава сериозни рискове за бъдещата икономическа политика на страната. Поетия курс на страна ни към Евроразона благодарение на строгата фискална правителствена дисциплина изразяваща се в умерен държавен дълг спрямо брутния вътрешен продукт в страната, също спомагат за намаляването на политическия риск, както и за сравнително евтиния финансов ресурс, с които страната ни може да финансира държавните си проекти.

Въпреки това, една потенциална нестабилност на институциите в страната може да има значителен неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента, оперативните резултати и финансовото му състояние. Дружеството е уязвимо и за външнополитически рискове и техните ефекти върху икономиката на страната. Всички потенциални инвеститори трябва да отчетат наличието на политически риск съобразно собствените си разбирания и очаквания, като го отчетат при вземането на решение относно инвестиция в ценни книжа на Емитента.

- **Риск от форсмажорни обстоятелства**

Форсмажорни обстоятелства са всички природни, политически и други катаклизми (наводнения, земетресения, граждански неподчинения, сблъсъци, стачки и др.), които са с непредвиден характер. Форсмажорни обстоятелства могат да бъдат и грешки и аварии на материалната база от механичен характер, дължащи се на човешка или не системна грешка. Настъпването на такива събития могат да имат пряко и непосредствено влияние върху всички дейности свързани с

недвижимите туристически имоти и да нарушат обичайната дейност на Емитента, което от своя страна ще повлияе върху финансовото му състояние.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект в световен мащаб е налице форсмажорно обстоятелство, във връзка с обявената на 11.03.2020 г. от Световната Здравна Организация (СЗО) пандемия от коронавирус (Covid-19). Република България обяви извънредно положение на територията на страната, като такова е обявено и в редица държави в Европа и в целия свят. Разпространението на вируса оказва неблагоприятно влияние върху икономическата активност в страната и света, фондовите пазари, туризма, транспорта и много други отрасли. Очакванията са да се намали предлагането, поради засягането на производителните вериги на глобално ниво, което най-вероятно ще доведе до рецесия в глобален мащаб.

Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Република България в резултат на Covid-19 може да повлияе неблагоприятно върху операциите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в частност върху приходите и управлението на ваканционни имоти. Ръководството на дружеството предприе навременни мерки с оглед справяне с настъпилата в глобален мащаб, включително и в България форсмажорна обстановка, във връзка, с което е предприето и публично предлагане на акции предмет на настоящия Проспект.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, в качеството му на публично дружество ще разкрива възможно най-бързо информация относно въздействието на Covid-19 върху дейността му. Във връзка с динамичната обстановка и вземаните от правителствата на засегнатите държави нови мерки за справяне с епидемията, към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът не е в състояние да направи оценки на въздействието на върху развитието на дейността му и финансовото му състояние.

- **Инфлационен риск**

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да намали покупателната сила на местната валута, а оттам, реалната възвръщаемост и спестявания на инвеститорите в нея. Понижение на реалните доходи, ще въздейства отрицателно на вътрешното потребление. Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. През последните три години темпът на инфлация, измерен чрез индекса на потребителските цени расте на годишна база от 2.1% , до 2.8% за 2018 спрямо 2017, а за последната година се увеличи до 3.8%. Според прогнозата на Министерство на финансите се очаква темпът на нарастване на икономиката в страната малко да се забави до 3.3% за периода 2020–2022 г.

Инфлацията, също така може да повлияе върху размера на разходите на Емитента, тъй като част от пасивите на Дружеството са лихвени. Тяхното обслужване е свързано с лихвени нива, които отразяват и нивата на инфлация в страната. Затова поддържането на ниски инфлационни нива в страната се разглежда като значим фактор за дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ.

Доколкото Българското правителство поддържа курс към присъединяването на страната ни към Еврозоната, в обозримото бъдеще нивото на инфлация не се очаква да надхвърля 2-3% годишно. Така, че към настоящият момент механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството. Въпреки, това, всеки

инвеститор, трябва да отчете наличието на инфлация и да се съобразява както с текущите така и очакваните нива на инфлационния риск.

- **Валутен риск**

Валутния риск произтича от факта, че акциите на Емитента са деноминирани в български лева. Всяка обезценка на лева спрямо друга валута (различна от еврото) би довела до загуба на инвеститорите, в сравнение с доходността, която биха получили от инвестиция при същите условия, но изразена в чуждата валута. Фиксираният курс на лева към еврото при съотношение 1 EUR = 1.95583 BGN, след въвеждането на системата на паричен съвет в страната на 1 Юли 1997г., ограничи колебанията на лева към основите международни валути, посредством налагането на валутен борд в България. В резултат, бе премахнат до голяма степен наличието на валутен риск.

Валутен Риск, съществува и тогава, когато приходите и разходите на дадено Дружество се формират от различни валути. Този вид риск може да бъде намален чрез сложни финансови инструменти наречени деривативи. Понастоящем Дружеството не формира приходите и разходите си във валути различни от български лев, следователно този риск е минимизиран.

- **Кредитен риск на държавата**

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международния кредитен рейтинг на дадена страна. Ниският кредитен рейтинг на страната може да доведе до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Емитента.

На 29.05.2020 г. Международната рейтингова агенция S&P Global Ratings потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB/A-2' и ревизира перспективата от положителна на стабилна.

Ревизията отразява очакванията за значителното влошаване на растежа в България, както и в други държави, през 2020 г., в резултат от въвеждането на мерки за овладяване на пандемията с Covid-19. От рейтинговата агенция отчитат нарастване на макроикономическите и фискални рискове, но имайки предвид, че през последните години макроикономическите дисбаланси на страната са се свили значително, очакванията на анализаторите са, че българската икономика ще се възстанови през 2021 година.

Според оценката на S&P Global Ratings България влиза в настоящата рецесия със силна външна позиция, след години на излишък по текущата сметка. Държавният дълг е нисък и страната отчита бюджетни излишъци през последните четири години. Според рейтинговата агенция отговорът на политиката за преодоляване на последствията от пандемията няма да застраши стабилността на публичните финанси, като се посочва, че режимът на валутен борд в страната насърчава разумната фискална политика. Анализаторите от S&P Global Ratings отбелязват още, че България постига стабилен напредък към присъединяването си към ВМ II и банковия съюз. Ограничения пред рейтинга се явяват институционалната среда и ниският БВП на глава от населението, в сравнение с останалите европейски страни.

Сред основните фактори, които биха могли да доведат до повишение на рейтинга, са връщането към предишната траектория на растеж, без натрупване на големи макроикономически дисбаланси, както и подобрене във външните баланси, надхвърлящо очакванията на агенцията. Съответно сред факторите, които биха довели до понижение на рейтинга, са изведени появата на външни, макроикономически или фискални дисбаланси.



Рискът от влошаване на кредитния рейтинг на държавата, вследствие на нестабилно управление на страната, би имало отрицателно влияние, както върху разходите на компанията, понеже част пасивите на Дружеството са лихвени и тяхното обслужване е свързано с лихвени нива, така и върху бъдещите му възможности за външно финансиране.

- **Лихвен риск**

Лихвеният риск е свързан с възможността текущите лихвените равнища, при които Емитентът финансира своята дейност, да се увеличат. Повишаването на лихвите, при равни други условия, би се отразило неблагоприятно върху цената на финансовия ресурс, използван от Емитента при реализиране на различни бизнес проекти и като резултат на това нетните печалби на Компанията да намалее. Дружеството може да редуцира лихвения риск, посредством, балансирано използване на различни източници на финансиране.

Дружеството е изложено на риск от промяна на пазарните лихвени проценти, идващи от дългови финансирания посредством заеми от финансови институции.

- **Безработица**

В страните с пазарна икономика безработицата е призната за социален риск по повод на труда. Като обществено оценен риск, безработицата подлежи на задължително обществено осигуряване и обезщетяване при определени условия. Цялостната дейност по формирането и провеждането на държавната политика по социалното осигуряване на безработицата, както и насърчаването и подпомагането на безработните лица, при търсенето и започване на работа и/или друг тип икономическа дейност, дава съдържанието на процеса на управлението на този социален риск.

Високите нива на безработица могат сериозно да застрашат икономическия растеж в страната, което от своя страна може да доведе до свиване на потреблението и намаляване на приходите реализирани от стопанските субекти в страната, включително и приходите реализирани от Емитента и неговите дъщерни компании.

През четвърто тримесечие на 2019 г. нивото на безработица в България се е понижило спрямо предходното тримесечие. Според последните публикувани данни на НСИ, коефициентът на безработица в страната за четвъртото тримесечие на 2019 г. е 4.1% или с 0.6 процентни пункта по-нисък в сравнение с четвъртото тримесечие на 2018 г. Броят на хората през 2019 г. без работа се равнява на 138,5 хиляди човека. През същия период коефициентът на безработица е 4,4 процентни пункта при мъжете и с 3,8 процентни пункта при жените. От всички безработни лица 9.5% са с висше образование, 45.9% - със средно, и 44.6% - с основно или по-ниско образование. Коефициентите на безработица по степени на образование са съответно 1.3% за висше образование, 3.3% за средно образование и 13.8% за основно и по-ниско образование.

*Източник: [www.nsi.bg](http://www.nsi.bg)*

Към датата на изготвяне на Проспекта няма официални данни за нивото на безработица в страната за изминалите месеци на 2020 г. Очакванията са, във връзка с разразилата се в световен мащаб пандемията с COVID-19, и настъпилите редица промени в стопанската активност, организацията на работа, заетостта, както и преустановената дейност на редица бизнеси след обявеното от парламента на извънредно положение в страната, да се наблюдава ръст в нивото на безработицата към настоящия момент. В тази връзка, редица правителства, вкл. и българското въведоха планове и предприеха мерки за подпомагане на бизнеса и гражданите за

преодоляване на последствията от икономическата и социална криза, произтичащи от пандемията. Същевременно към момента липсва цялостна картина какво се случва на микро и макро равнище, какъв е обхватът и мащабът на ефектите от кризата и респективно, на предприетите антикризисни мерки.

- **Рискове, свързани с промени в данъчната и регулативната рамка**

Резултатите на Емитента могат да бъдат повлияни от промените в регулаторната рамка. Възможността от по-радикални промени в регулаторната рамка в България може да има неблагоприятен ефект върху дейността на Емитента като цяло, оперативните му резултати, както и финансовото му състояние. От определящо значение за финансовия резултат на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ е запазването на текущия данъчен режим за дейността на Дружеството, в частност освобождаването на печалбата на Дружеството от облагане с корпоративен данък. Облагането на печалбите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ с корпоративен данък би намалило нетната печалба на Дружеството и размера на дивидента, който разпределя към акционерите си. Няма гаранция, че законодателството и нормативната уредба, които са от пряко значение за дейността на Дружеството, няма да бъдат изменени в посока, която да доведе до значителни непредвидени разходи и съответно да се отрази неблагоприятно на неговата печалба. Системата на данъчно облагане в България все още се развива, в резултат на което може да възникне противоречива данъчна практика. Инвеститорите трябва също така да вземат под внимание, че стойността на инвестицията в акциите може да бъде неблагоприятно засегната от промени в действащото данъчно законодателство, включително в неговото тълкуване и прилагане. Въпреки тези предположения, трябва да се има предвид, че местното законодателство в частта на дружествата със специална инвестиционна цел, е добре функциониращо, което предполага, че благоприятният регулативен модел на този вид компании ще се запази и в бъдеще.

- **Риск свързан със замърсяването на околната среда**

Тези рискове обикновено се свързват със замърсяване на околната среда, напр. с използване в строителството на вредни за здравето на хората материали или закупуване на замърсени имоти и вменяване на Дружеството на задължение да отстрани замърсявания на имоти, притежавани от него. Тези рискове ще бъдат контролирани посредством внимателен предварителен анализ на имотите обект на покупка.

## **В. НЕСИСТЕМАТИЧНИ РИСКОВЕ**

Несистематичните рискове могат да бъдат разделени на два вида: секторен (отраслов) риск, касаещ несигурността в развитието на отрасъла като цяло, и фирмен риск, произтичащ от характерните особености на дадено Дружество

### **РИСКОВЕ ПРИ ИНВЕСТИРАНЕТО В ПАЗАРА НА НЕДВИЖИМИ ИМОТИ (СЕКТОРНИ РИСКОВЕ)**

Специфичните рискове, които влияят върху сектора, в които оперира Емитента произтичат от промени в бизнес средата с недвижими имоти и туризма. Те са резултат от външни за Дружеството фактори, върху които то не може да оказва влияние.

- **Неблагоприятни изменения на пазарните цени на недвижими имоти**

Основната част от активите на Дружеството са инвестирани в недвижими имоти. Поради това динамиката на цените на пазара на недвижими имоти, включително цените на строителството,

наемите и други свързани услуги (застраховки, поддръжка и др.) ще имат определящ ефект върху печалбата на Дружеството и стойността на неговия капитал.

Възможно е евентуално понижение на цените на недвижимите имоти и/или рентите да намали печалбата на Дружеството. Дружеството се стреми да намали непрекия риск от потенциално намаление на наемните равнища като изгражда и предлага за продан специфични имоти, чиито наем е по-малко вероятно да спадне или такива имоти, които да са преимуществено за лично ползване от купувачите. Част от паричните средства набрани чрез настоящото увеличение на капитала на Дружеството ще бъдат инвестирани в изграждане на нови сгради и преустройство на съществуващи такива, поради което повишение на цените на проектиране, на строително-монтажните работи и на строителните материали, при равни други условия, ще се отрази негативно на рентабилността на Дружеството.

- **Ниска Ликвидност на недвижимите имоти**

Инвестициите в недвижими имоти представляват сравнителни нисколиквидни активи. Това означава, че имот притежаван от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, има вероятност да не се продаде бързо и с ниски разходи, на справедлива цена. Това от своя страна, ще намали планираната възвръщаемост от дейността на Дружеството. За посрещането на краткосрочни нужди от парични средства, Дружеството ще предприеме действия по погасяване на текущи задължения с паричните средства набрани чрез настоящото увеличение на капитала. Също така ще бъдат предприети действия по предоговарянето на останалите текущи задължения към трети лица в нетекущи задължения. Дружеството ще преразгледа и оптимизира на групово ниво материалните запаси и всички други разходи, върху, които то може да влияе. При наличие на свободни средства, те ще бъдат вложени в свръх ликвидни инструменти (парични средства на каса, банкови влогове - безсрочни или със срок до три месеца и ценни книжа с остатъчен срок до падежа до 90 дни).

- **Нарастването на разходи за строителство и ремонт на недвижими имоти.**

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

- **Нарастването на цената и/или непокрытие от застраховките на недвижими имоти.**

В съответствие с изискванията на закона, Дружеството застрахова притежаваните от него недвижими имоти срещу пожар и природни бедствия, в съответствие с обичайната

благоразумна практика в страната. Съществуват обаче рискове, които не се покриват от застрахователните компании или чието застраховане по действителна стойност на имуществото не е икономически оправдано поради високите премии, които ще следва да се заплатят (например риск от терористичен акт). Ако произтекът вреди от застрахователно събитие над застрахователното покритие, Дружеството ще претърпи загуби, които могат да бъдат до размера на инвестициите в съответния недвижим имот капитал. Разходите за застраховки са текущ разход, който Дружеството извършва и при повишаването на застрахователните премии, финансовия му резултат намалява.

- **Зависимост от другите собственици на недвижими имоти - закупили апартаменти във ваканционния комплекс.**

При отдаване на недвижим имот под наем, Дружеството, ще е зависимо от финансовата стабилност на собствениците закупили апартаменти във ваканционния комплекс, в случай, че те са затруднени да извършват плащанията си за такса поддръжка, според сключените договори между страните, поради финансови или други причини - ще има вероятност това да се отрази в намаление на събираемостта, доходите, и следователно и печалбата на Групата.

- **Риск, свързан с възможно нарастване на разходите по поддръжка на комплекса и обслужващия наемен персонал**

Нарастването на разходите за поддръжка на имотите във ваканционния комплекс над определената такса заплащана от другите собственици на недвижими имоти - закупили апартаменти във ваканционния комплекс, ще има неблагоприятен ефект върху резултатите от операциите и финансовото състояние на Дружеството. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ управлява и минимизира този риск като стриктно следи и анализира икономическата обстановка в страната, както и възможността от ръст на консумативните разходи и пазара на труда в туристическия сектор, имащи отношение към фомирането на стойността на заплащаната от другите собственици на апартаменти от ваканционния имот такса управление за поддръжка на комплекса.

- **Риск, свързан със заетостта на инвестиционните (ваканционни) имоти**

Възможно е в известни периоди от време, за част от собствените имоти на Емитента, отдавани от обслужващото (дъщерно) дружество на туристи и на организации, с цел туризъм и организиране на бизнес и групови мероприятия да липсват посетители. В тези случаи, за периода, в който дъщерното дружество няма да може да запълни своя капацитет, няма да получава доход от съответния имот (ваканционен апартамент). За намаляването на тези рискове, Групата ще прилага гъвкав подход като извършва редовно наблюдение върху търсенето на подобен тип имоти и ще предлага подобрения на съществуващи, както и нови и по-атрактивни туристически и съпътстващи услуги за привличането на клиенти и нови таргет групи.

#### **РИСКОВЕ СПЕЦИФИЧНИ ЗА ДРУЖЕСТВОТО**

Тези рискове произтичат от фактори и промени, касаещи пряко дейността на Емитента и неговия бизнес модел. Те се отнасят конкретно до Дружеството и върху тях то може да оказва влияние в най-голяма степен.

- **Избор на неподходяща пазарна стратегия**

Бъдещите печалби, както и пазарната стойност на Емитента зависят от бизнес стратегията, избрана от висшия ръководен екип на компанията. Дружеството се стреми да контролира стратегическия риск чрез постоянно наблюдение на своята пазарна стратегия и резултати, за да ги коригира своевременно при необходимост с цел защита на инвеститорския интерес. Всички неподходящи или забавени промени в стратегията на Дружеството, биха могли да имат сериозен неблагоприятен ефект върху неговата дейност, измерващи се в загуби или пропуснати ползи във финансовото и оперативното му състояние.

- **Ликвиден Риск**

Неспособността на Дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния матуритет води до ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието на силно ликвидни активи, основно парични средства или техните съответни еквиваленти.

Ефективното управление на ликвиден риск изисква консервативна политика чрез постоянно поддържане на оптимални ликвидни средства, гъвкави кредити за финансиране на фирмената дейност, адекватни кредитни ресурси, всекидневна проверка на наличните ликвидни активи, които да покрият предстоящите падежи произтичащи от пасивите на Дружеството.

Инвестициите в активи върху недвижими имоти са по принцип ниско ликвидни - има вероятност даден имот да не се продаде на справедлива пазарна цена, с ниски разходи и бързо, заради дългите срокове по осъществяването на прехвърлянето, правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността. Това означава, за да се избегне този вид риск, се изисква непрекъснато много внимателно следене и оценяване на ликвидността на Дружеството.

- **Кредитен Риск**

Този вид риск възниква при появата на заемни средства и вероятността кредитополучателя да не изпълни ненавременно, частично или пълно поетите от него ангажименти в договора между него и кредитора или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят частично или изцяло по график предвидимите дължими от тях суми, което ще доведе до загуби за дружеството. За контролиране на този риск Дружеството е създадо организация по текущо следене на събираемостта и изготвяне на анализ на текущото състояние на вземанията си от клиентите и другите контрагенти към него и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Също така, Емитентът следи стриктно възникването на нови задължения и тяхното навременно разплащане.

Законът за дружества със специална инвестиционна цел предвижда механизъм за ограничаването на този риск чрез изискването на всички притежавани от дружеството недвижими имоти да се оценяват от независими експерти, с необходимата квалификация и опит.

- **Валутен риск**

В България от 1999 г. местната валута е фиксирана към еврото. Рязка промяна във макро-рамката на коя да е от страните в Региона може да има негативен ефект върху резултатите в България. Дружеството осъществява своите сделки основно на вътрешния пазар. Продажбите на услуги се осъществяват в лева. Дружеството не е изложено на значителен валутен риск, защото почти

всички негови операции и сделки са деноминирани в български лева и евро, а последното е с фиксиран курс спрямо лева.

Валутен риск съществува за инвеститори, чиито първоначални средства са деноминирани в щатски долари или друга валута, различна от лева и евро, поради постоянните движения на валутните курсове. Инвеститори, които поемат валутен риск при покупката на настоящата емисия биха увеличили или намалили ефективната доходност от инвестициите си вследствие на засилване или отслабване на курса на еврото спрямо съответната валута.

- **Рискове, свързани с дейността и структурата на емитента**

Към датата на Проспекта „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ няма мажоритарен акционер и не принадлежи към конкретна икономическа група. При евентуална нужда от финансиране изпълнението на инвестиционната политика на Емитента, това обстоятелство може да породри риск за Емитента от липсата на подкрепа на мажоритарен акционер при взимане на решение за емитиране на дългови ценни книжа, кандидатстване за банков заем или увеличение на капитала на Дружеството.

- **Оперативни рискове. Рискове, свързани с управлението на емитента**

Оперативните рискове са свързани с управлението на Дружеството. Това е рискът от неочаквани загуби или разходи, свързани с дейността на Дружеството, в резултат на неадекватни действия или неработещи вътрешни процеси. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения на мениджмънта на компанията, действия на обслужващото дружество и банката – депозитар. Тези рискове биха могли да доведат до загуби за Дружеството, а оттам и влошаване на ликвидността на Емитента. Други оперативни рискови биха могли да бъдат - възможни технически грешки на единната информационна система; напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества; риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

Лицата, които биха инвестирали в ценни книжа на Дружеството очакват върху инвестицията да влияят основните рискове, свързани с дейността на дружеството - Емитент. Реалното настъпване на тези рискове през периода на притежаване на ценните книжа води до намаляване на паричните постъпления за Емитента, а от там и до възможността за генериране на печалба за Дружеството и за неговите акционери.

- **Зависимост от ключов персонал**

Изграждането на нови и иновативни бизнес, икономически и финансови модели изисква силно специфична квалификация в служителския екип на дружеството – липсата на такива специалисти в страната поради високата конкуренцията между работодателите в България и европейските пазари, води до сериозен дефицит на техния брой. Успехът на целите които дружеството си поставя ще зависи, донякъде, от неговата способност да задържи своите мениджъри. Невъзможността да се поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал на ключови позиции за дружеството, може да окаже значителен неблагоприятен ефект върху финансовото и оперативното му състояние. Към този момент Дружеството не е сключило застраховка „ключов персонал“.

- **Риск свързан със зависимостта от дейността на обслужващите дружества**

Финансовото състояние на Дружеството е в пряка зависимост от извършваните дейности на обслужващите дружества. С цел да ограничи възможните загуби „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е сключило писмени договори с обслужващите дружества, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите.

- **Риск, Емитентът да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции**

Инвестициите в недвижими имоти изискват солидни капиталови разходи. При неблагоприятна икономически, финансови или други негативни за Дружеството събития може да се наложи финансиране на тези разходи основно от външни източници. Няма сигурност обаче, че външното финансиране ще може да бъде намерено и привлечено при приемливи условия. В резултат на което е вероятно да се възникне необходимост, Дружеството да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните му резултати и финансовото му състояние. С цел да се минимизира този риск, в Дружеството се извършва стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по неговото осигуряване, с цел да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

- **Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди**

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от преобразуваната печалба за годината (съгласно разпоредбите на чл. 10 , ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 247а от ТЗ) под формата на дивидент. Следователно Съветът на директорите носи отговорност за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане дължимия дивидент. При настъпване на неблагоприятен икономически и финансови последици може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници като банкови заеми или други кредитни линии. Няма сигурност обаче, че при необходимост от външно финансиране, то ще може да бъде привлечено при приемливи условия.

- **Неетично и незаконно поведение**

Това е рискът, Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения с него или с нетово дъщерно дружество, вкл. лица от ръководните органи на дружества от групата. За избягването на този риск, Съвета на директорите възнамерява да се придържа към строги правила за прозрачност при взимането на решения и за избягване на конфликт на интереси. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни на Дружеството контрагенти ще се минимизира посредством предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация.

- **Риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, в различни от пазарните условия**

Всички сделки на Емитента със свързани лица, в т.ч. собствениците, неговите дъщерни асоциирани предприятия и ключов управленски персонал са сключени при пазарни условия. Въпреки, че мениджмънтът на Емитента, очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ от



тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключена възможността да възникне подобна ситуация.

- **Риск, свързан с възможността Емитента или някое от дружествата в групата да бъде декапитализирано**

Доколкото към датата на последния изготвен одитиран годишен финансов отчет на Емитента и на неговото дъщерно дружество, размерът на собствения капитал е по-нисък от основният (акционерен) капитал, съществува риск, Емитента или негово дъщерно дружество да продължи да бъде декапитализирано. В тази връзка „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е предприел мерки за преодоляване на моментната декапитализация, чрез настоящото публично предлагане на акции, описани в обосновката на целите на изразходване на набраните от увеличението средства (т. 19.4 „Обосновка на предлагането и използване на постъпленията“). След успешното приключване на увеличението на основния капитал, Емитентът значително ще подобри капиталовата си структура на индивидуално и консолидирано ниво, като ефекта за това ще бъде постигнат чрез следните действия и ползи:

- ✓ чрез увеличение на основния капитал - размерът на собствения капитал на Дружеството значително ще се увеличи;
- ✓ чрез предвиденото преустройство и дострояване на „Зона 4“ от ваканционния комплекс „Марина Кейп“:
  - продаваните собствени на Емитента ваканционни апартаменти ще станат по - атрактивни за купувачите и ще се подобри възможността за сключване на сделки по покупко-продажба на недвижими имоти, което ще генерира печалби от дейността и ще увеличи собствения капитал на Емитента;
  - отдаваните (от обслужващото-дъщерно дружество) под наем ваканционни имоти ще станат по рентабилни, което ще доведе до повишаване на приходите, намаляване на разходите и повишване на резултата от тяхното управление;
- ✓ чрез предвиденото изплащане на текущи задължения – ще се намалят разходите за лихви, което ще даде възможност за генериране на по-големи печалби, а от там и увеличение на собствения капитал;
- ✓ чрез модернизация и осъвременяване на някои от предлаганите в имота услуги – обслужващото (дъщерното) дружество на Емитента ще има възможност за: удължаване на активния сезон до 8 месец на календарна година; подобряване на инфраструктурата в комплекса и повишаване качеството на обслужване. Всичко това ще доведе до разширяване на клиентския сегмент след чувствително подобряване на условията при предлагане и организиране на бизнес мероприятия, семинари, тийм билдинг, детски и спортни лагери и други групови събития. В крайна сметка това ще спомогне за увеличаване на заетостта и запълване на капацитета на комплекса, генериране на печалби за дъщерното дружество и подобряване на собствения му капитал. Всичко това ще повиши възможността за редовно изплащане към Емитента на договорената в договора за управление на инвестиционните имоти такса;
- ✓ чрез оптимизиране на разходите на групово ниво –в т.ч.: складови наличности, разходи за консумативи, лихви, външни услуги и др.



Ръководството на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ смята, че чрез предприетите мерки за преодоляване на моментната декапитализация, Емитентът ще успее да подобри в значително финансовото си състояние, в т. ч. структурата на собствения си капитал. Въпреки това пълният ефект, при които размерът на собствения капитал достига основния, ще бъде постигнат в следващите няколко финансови периода с реализирането на последователен положителен финансов резултат от дейността.

- **Рискове, свързани с конкуренцията**

Пазарът на недвижими имоти е висококонкурентен и с множество участници. Основни конкуренти на Дружеството са останалите дружества със специална инвестиционна цел секюритизиращи недвижими имоти и по-специално тези насочени в предлагането на туристически и ваканционни услуги.

Основната част от активите на дружеството са недвижими имоти на територията на гр. Ахелой (ваканционен комплекс „Марина Кейп“), другият актив е в к.к. Боровец (незавършено строителство). Пазарът на ваканционни имоти е силно конкурентен, като не може да се посочат лица, които имат значителен пазарен дял и могат да оказват влияние върху икономическата среда. Цената на недвижимите имоти собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ зависи от общото състояние на пазара на ваканционни имоти.

Няма гаранции, че „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ ще успее да постигне по-добра доходност от своите конкуренти и/или ще привлече повече туристи и партньорски организации за провеждане на мероприятия във ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

- **Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа**

В случай на неуспешно осъществяване на публичното предлагане, Дружеството ще е изправено пред невъзможността да осигури изцяло или частично нужния ресурс за финансиране и постигане на заложените в Проспекта инвестиционни цели.

С цел минимизиране на този риск, макар и да няма гаранции, че това ще е успешно, при конкретна такава ситуация, наред с допълнителната оптимизация на разходите, ръководството на Дружеството ще прилага гъвкава политика по осигуряване на разрешените от закона източници и форми на финансиране, както и реструктуриране на наличния си заемен капитал. Съществува риск при неуспешно осъществяване на настоящото публично предлагане на ценни книжа Дружеството да продължи да бъде декапитализирано. При евентуално възникване на такова стечение на обстоятелствата за преодоляване на декапитализацията и съществената несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие, ще се търси бързо осъществяване на продажба на активи – като с предпочитание ще се търси реализация на недовършения инвестиционен имот „Гранд Боровец“, допълнително ще се насочат усилия за осъществяване на сделки по покупко-продажба на собствени на Дружеството апартаменти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой. При недостатъчност на подобрението на собствения капитал след генерирани печалби от продажбата на имоти ще се предложи нова публична емисия за увеличение на основния капитал но този път в по-малък размер необходим за покриване на недостига на собствения капитал.

### **С. РИСКОВИ ФАКТОРИ ХАРАКТЕРНИ ЗА АКЦИИТЕ ПРЕДМЕТ НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ**

Инвестицията в акции е свързана с висока степен на риск. Всеки инвеститор следва да бъде информиран за характера и спецификата на рисковете, на които е изложен в качеството си на инвеститор в акции, описани в настоящия Проспект.

Препоръчително е всеки инвеститор да се запознае в исторически план с търговията на „Българска Фондова Борса“ АД и на Варшавската фондова борса /Giełda Papierów Wartościowych w Warszawie (Warsaw Stock Exchange)/ на съществуващата емисия обикновени акции на Дружеството с цел по-ясно разбиране и приемане на описаните по-долу рискове от инвестиране в предлаганите Нови акции на Дружеството.

- **Ценови Риск**

Пазарната стойност на акциите на Емитента, включително тези, предмет на този Проспект, след регистрацията им за търговия на регулиран пазар се определя на базата на търсенето и предлагането. Цената на акциите се влияе и от икономическите и финансовите резултати на Дружеството заедно с другата публично оповестена информация, както и от външни за него фактори, оказващи влияние на капиталовите пазари в страната, върху които Емитента не може да упражнява влияние. Поради това, Дружеството не гарантира на инвеститорите, че цената на неговите акции ще се запази стабилна и/или ще повишава своята стойност в бъдеще. Акционерите следва да имат предвид, че е възможно да настъпят събития, които да причинят резки колебания в пазарните цени на акциите, каквито и преди са се проявявали на българския капиталов пазар и на международните финансови пазари, както и че има вероятност тези движения да засегнат в неблагоприятна посока акциите на Дружеството.

- **Ликвиден риск**

Ликвидният риск е свързан с ликвидността на самия пазар на ценните книжа и изразява потенциалната възможност за покупка или продажба в кратки срокове и обичайни обеми на дадените ценни книжа на вторичния пазар. В хипотеза на ниска ликвидност и в частност липса на активно пазарно търсене на акциите, сключването на сделки с тях може да се окаже затруднено, като това може да доведе до невъзможност за реализиране на капиталови печалби или до предотвратяване на възможни загуби от страна на отделни инвеститори. Регистрацията на акциите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ за свободна търговия на „Българска Фондова Борса“ АД и „Варшавската фондова борса“ ограничава влиянието на този риск.

- **Инфлационен риск**

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута - лева. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а от там - до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

- **Валутен риск**

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. Евентуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в ценни книжа на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Българският лев е фиксиран със закон към еврото, което 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 риск от обезценка на еврото.

- **Риск от неуспешно осъществяване на публичното предлагане на ценни книжа**

В случай че Дружеството не успее да увеличи капитала си с посочения минимален размер, с което емисията да бъде приета за успешна, пред Дружеството се открива риск от това да не може да изпълни основните си бизнес и финансови цели заложи в Проспекта за публичното предлагане.

- **Липса на ликвидност за акциите на дружеството**

Към момента няма много активна търговия с акциите на Дружеството на БФБ и на полската борса, където също се търгуват акциите. След приемането за търговия на Новите акции, няма сигурност, че ще се създаде и ще съществува активен борсов пазар за тях или че емисионната им стойност ще отговаря на цената, на която те ще се търгуват на борсовия пазар. При продажби на значителни количества акции или очакването, че такива продажби могат да настъпят може да се отрази неблагоприятно на пазарната цена на акциите. Степента на ликвидност на ценните книжа може да се отрази отрицателно на цената, на която инвеститорът желае да осъществи продажба.

- **Риск от разводняване на капитала**

Рискът от разводняване представлява вероятността от намаляване на пропорционалното участие на акционера в полагащата му се част от печалбата на емитента, раздаваните дивиденди и ликвидационни дялове, правата на глас в общото събрание на акционерите и дори загубата на някои специфични права. С цел избягване на подобно разводняване, всеки акционер в дружеството получава безплатни права, които му осигуряват възможност за записване на пропорционална част от новата емисия ценни книжа, отговаряща на процентното му участие преди увеличението на капитала. В случай, че акционерът се възползва от тези права в пълен размер, рискът от разводняване се елиминира. Този риск може да се прояви само, когато акционерите не упражнят своите права и не запишат пропорционален дял от новите акции.

- **Риск от неизплащане на дивидент**

Изплащането на дивидент зависи от реализирането на положителен финансов резултат от дейността на Дружеството. Инвеститорите следва да имат в предвид, че е възможно за дадена финансова година Дружеството изобщо да не реализира печалба и съответно да не разпредели дивидент.

- **Риск свързан с реинвестиране**

Рискът при реинвестиране се изразява в това инвеститорът да вземе решение да се освободи от притежаваните акции на Дружеството по-рано от първоначалното си инвестиционно решение. Тогава за инвеститора съществува риск да не открие други ценни книги със същата или по-добра доходност в които да реинвестира.

- **Риск от Волатилност**

Съществува възможност от резки движения в цените на акциите на Дружеството. Те могат да бъдат породени както от фундаментални фактори, характерни за самия Емитент (напр. публикуване на финансови резултати, корпоративни събития като смяна на собствеността, сливане и придобиване), така и външни фактори извън контрола на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ случващи се на местния и/или международните финансови пазари (напр. срив на търговските системи, компютърни грешки, пресъхване на ликвидността на пазарите и др.). Волатилността породена от резките движения в цените на акциите може да доведе до съществени загуби за инвеститорите в тях.

- **Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа**

Облагането на доходите, реализирани от сделки с акции на публични дружества на регулиран и нерегулиран пазар, както и на доходите от дивиденди и ликвидационни дялове, е подробно разгледано в т. 20.9 „Данъчно законодателство“ от настоящия Документ.

Рискът от промяна на описания режим на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа, от дивиденди и ликвидационни дялове, в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

#### 4 ОТГОВОРНИ ЛИЦА ЗА ИЗГОТВЯНЕ НА ПРОСПЕКТА

Изготвянето на целия Проспект – представен в един документ, е възложено на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ (повече информация за тях е представена в т. 12 „Управителни и надзорни органи и висше ръководство“), а именно:

- Величко Стойчев Клингов - Изпълнителен директор;
- Цветелина Чавдарова Христова – независим член на Съвета на директорите;
- „Ахелой 2012“ ЕООД, ЕИК 202371390, гр. София – независим член на Съвета на директорите, представлявано в СД от Петя Георгиева Йорданова.

Бизнес адресът на членовете на СД е гр. София 1000, район Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 4.

Независим одитор на Дружеството за 2019, 2018 г. и 2017 г. е Николай Полинчев, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители („ИДЕС“) с рег. № 0684, упражняващ дейност чрез търговско дружество „НИБОС“ ЕООД, ЕИК 200635432, с адреса на управление и бизнес адрес гр. София, 1111, район р-н Слатина, ж.к. Гео Милев, ул. Гео Милев № 15, ап. 10. „НИБОС“ ЕООД се представлява и управлява от едноличния собственик на капитала Николай Михайлов Полинчев.

Съставител на одитираните годишни индивидуални финансови отчети и на одитираните годишни консолидирани финансови отчети на Дружеството за 2017 г., 2018 г. и 2019 г., както и на неодитираните междинни индивидуални финансови отчети към 31.03.2020 г. и неодитираните междинни индивидуални финансови отчети към 31.03.2019 г. разгледани в настоящия Проспект е „Оптим Одит“ АД, гр. София, ЕИК 130582707, чрез представляващия дружеството Благородна Свиленова Атанасова в качеството ѝ на изпълнителен директор. „Оптим Одит“ АД е съставител и на всички изготвени и публикувани исторически неодитирани междинни индивидуални финансови отчети и неодитирани междинни консолидирани финансови отчети на Емитента (които не са представени в настоящия Проспект, но са налични в показаните в Проспекта публични източници), в качеството му на обслужващо дружество за счетоводни услуги съгласно сключен между страните договор от 2005 г. Седалището и адреса на управление на „Оптим Одит“ АД е гр. София 1000, район Оборище, бул. „Г. С. Раковски“ № 76. Бизнес адресът на дружеството е гр. София, 1680, ул. „Кюстендил“ 23, ет. 1, офис 2.

Отговорен за информацията в целия Проспект е „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ като Емитент на акции от настоящата публична емисия.

Включената в Проспекта информация е предоставена на съставителя от Емитента или е събрана от публични източници.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, в качеството му на Емитент на предлаганите акции поема отговорността за пълнотата и точността на съдържащата се информация в този Документ. Членовете на Съвета на директорите на Емитента декларират с подписите си, положени в края на документа, че доколкото им е известно информацията, съдържаща се в Проспекта, съответства на фактите и че в Документа няма пропуски, които могат да засегнат неговия смисъл.

В допълнение, съгласно чл. 81, ал. 2 от ЗППЦК, представляващият „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ декларира с подписите си, положен в края на Документа, че Проспектът отговаря на изискванията на закона.

Съгласно чл. 81, ал. 3 от ЗППЦК, Членовете на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ са отговорни заедно и поотделно за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни в Проспекта. Лицата, отговорни за изготвянето на финансовите отчети са отговорни заедно и поотделно с лицата от предходното изречение за всякакви и всички вреди, причинени от погрешни, подвеждащи или непълни данни във финансовите отчети на Дружеството, а одиторите на Дружеството - за вреди, причинени от издадените одиторски доклади върху одитираните от тях финансови отчети на Дружеството.

В съответствие с чл. 81, ал. 5 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК), всички посочени по-горе отговорни за съдържанието на Проспекта лица декларират, че доколкото им е известно и след като са положили всички разумни усилия да се уверят в това информацията в Проспекта, съответно в определените части от него, за които те отговарят, е вярна и пълна като съответства на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл.

Декларациите по чл. 81, ал. 5 от ЗППЦК от посочените по-горе отговорни лица са представени като отделни приложения към Проспекта и представляват неразделна част от същия.

## **5 ЗАКОНОВО ОПРЕДЕЛЕНИ ОДИТОРИ**

Одитор на Дружеството през периода, обхванат от разглежданата в Проспекта финансовата информация (2017 г. 2018 г. и 2019 г.) е Николай Полинчев, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители („ИДЕС“), който е професионалният орган на дипломираните експерт-счетоводители в Република България. с рег. № 0684, упражняващ дейност чрез дружеството „НИБОС“ ЕООД, гр. София, 1111, район р-н Слатина, ж.к. Гео Милев, ул. Гео Милев № 15, ап. 10 (бизнес адрес), ЕИК 200635432. „НИБОС“ ЕООД се представлява и управлява от едноличния собственик на капитала Николай Михайлов Полинчев.

Одиторът на Дружеството е извършил проверка на годишните индивидуални финансови отчети за 2017 г. 2018 г. и 2019 г., както и на годишните консолидирани финансови отчети за 2017 г. 2018 г. и 2019 г. съгласно Международните счетоводни стандарти (МСС), както и в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти.

Отговорен одитор за одита на годишните индивидуални и годишните консолидирани финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. на Емитента е регистриран одитор Николай Михайлов Полинчев с рег. № 0684.

В периода, обхванат от историческата финансова информация представена в настоящия Проспект одиторът на Емитента не е подавал оставка.

## 6 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

### 6.1 ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ. СЕДАЛИЩЕ И КОНТАКТИ

ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ	„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ (INTERCAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT). Наименованието на Дружеството не е изменяно от учредяването му до момента.
ПРАВНА ФОРМА	Акционерно дружество със специална инвестиционна цел (АДСИЦ)
МЯСТО НА РЕГИСТРАЦИЯ	България
ЗАКОНОДАТЕЛСТВО	Българско
ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД (ЕИК)	131397743
ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД НА ПРАВНИ СУБЕКТ (ИКПС/LEI)	25490027CZAZKV10Y612
СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ /АДРЕС ЗА КОРЕСПОНДЕНЦИЯ	Република България, гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 4
ТЕЛЕФОН	(+359 2) 921 05 18
ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС ЗА КОНТАКТ И ПОЛУЧАВАНЕ НА УВЕДОМЛЕНИЯ:	office@icpd.bg
ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦА	www.icpd.bg

С изключение на документите, към които препраща Проспектът, съдържанието на Интернет страницата на Емитента не представлява част от този Проспект.

### 6.2 ДАТА НА СЪЗДАВАНЕ И ПРОДЪЛЖИТЕЛНОСТ НА ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което е учредено на 18.02.2005 г. по реда и условията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ) и е вписано в регистъра на Софийски градски съд с Решение № 1 от 29.03.2005 г., парт. № 92329, том 1204, рег. I, стр. 23 по фирмено дело № 3624/2005 г.

С решение № 702-ДСИЦ от 16.11.2005 г. на Комисията за финансов надзор, Дружеството получава лиценз да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Със същото решение е потвърден и Проспект за публично предлагане на 750 000 нови акции на Дружеството, издавани с цел първоначално увеличение на капитала на дружеството.

Дружеството не е ограничено със срок за съществуване.



„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е публично акционерно дружество по смисъла на ЗППЦК.

Акциите на дружеството се търгуват на „БФБ” АД, алтернативен пазар BaSE Market, с борсов код: 4IC.

Акциите на дружеството са приети за търговия и на Варшавската фондова борса (Warsaw Stock Exchange), Полша, на пазара “NewConnect” с борсов код: ISD.

### 6.3 ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО ЗА СЧЕТОВОДНИ УСЛУГИ

ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ	„Оптим Одит” АД
ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД (ЕИК)	130582707
СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ	Република България, гр. София, ул. „Г .С. Раковски” № 76
БИЗНЕС АДРЕС	гр. София, 1680, ул. „Кюстендил” 23, ет. 1, офис 2
ТЕЛЕФОН	(+359 2) 981 11 31
ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦА	<a href="http://www.optimaudit.com">www.optimaudit.com</a>

Воденето на счетоводната отчетност се осъществява от „Оптим Одит” АД, с ЕИК 130582707 със седалище и адрес на управление: София, ул. „Г .С. Раковски” № 76, с бизнес адрес: гр. София, 1680, ул. „Кюстендил” 23, ет. 1, офис 2; Телефон: (+359 2) 981 11 31.

**Съществени условия на сключения договор между дружеството със специална инвестиционна цел и обслужващото дружество за счетоводни услуги, включително условията за прекратяване.**

„Оптим Одит” АД е обслужващо дружество за счетоводни услуги на Емитента от 2005 г. Съгласно сключения договор с „Оптим Одит” АД, същото оказва на Дружеството следните счетоводни услуги: воденето на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция на Дружеството; предоставяне на финансови консултации във връзка с дейността на Дружеството и действащата нормативна уредба.

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

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

**6.4 ОБСЛУЖВАЩО ДРУЖЕСТВО ЗА УПРАВЛЕНИЕ И ОБСЛУЖВАНЕ НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ (ДЪЩЕРНО ДРУЖЕСТВО)**

<b>ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ</b>	<b>„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД</b>
<b>ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД (ЕИК)</b>	<b>175158218</b>
<b>СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ</b>	<b>Република България, гр. София, ул. Добруджа № 6</b>
<b>БИЗНЕС АДРЕС</b>	<b>гр. София, ул. Добруджа № 6</b>
<b>ТЕЛЕФОН</b>	<b>(+359 2) 921 05 13</b>
<b>ЕЛЕКТРОНЕН АДРЕС</b>	<b>office@marinacape.com</b>
<b>ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦА</b>	<b>www.marinacape.bg</b>

"Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД е регистрирано с решение от 18.10.2006 г. на Софийски градски съд по фирмено дело № 12083/2006 г. и е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписвания с номер на вписване 20080313190856. Капиталът на дружеството е в размер на 5 000 лв.

„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е 100% дъщерно дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, учредено през 2006 г. с цел поемане обслужването и управлението на апартаментите и търговските площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп“. От създаването на дружеството през 2006 г. до настоящия момент „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е единственото обслужващо дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ извършвало дейността по обслужването и управлението на ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД се представлява и управлява от Радостина Пантелеева и Недялко Динев. На заседание на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ от 18.04.2018 г. е взето решение за назначаване на втори управител на "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД, а именно Недялко Зафиров Динев, който да представлява и управлява дружеството заедно с настоящия управител Радостина Кралева Пантелеева. „Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД е дружество, с което всички клиенти, придобили имоти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ сключват договор за поддръжка и управление при годишно възнаграждение от 12 евро на квадратен метър.

Основната дейност на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД според учредителния му акт е: Поддръжка и управление на недвижими имоти, в т.ч. земеделски земи; отдаване под наем на недвижими имоти; консултантска и посредническа дейност; създаване и управление на заведения за обществено хранене, предлагащи традиционна българска, европейска и азиатска (включително пакистанска, тайландска и индийска) кухня; изграждане, оборудване и управление на спортно-възстановителни центрове, предлагащи екзотични и азиатски процедури и терапии за отход и възстановяване; консултантски и посреднически услуги при закупуване,

продажба, отдаване под наем или аренда на земеделски земи, консултантска дейност по управление и обработване на земеделски земи; складови сделки, както и всяка друга търговска дейност, която не е забранена със закон.

„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е обслужващо дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел. То се занимава основно с експлоатацията на изгражданите от компанията-майка обекти. Дейността на Дружеството включва обслужване на апартаментите във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ и експлоатация на търговските площи в комплекса.

Средносписъчния състав на персонала на обслужващото дружество през 2019 г. е 35 броя служители.

„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД има инвестиция в дъщерно дружество:

„Марина Кейп Турс“ ЕООД е 100% дъщерно дружество на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД. Придобиването на дружеството е вписано в Търговския регистър на 04.11.2009 г. Предметът на дейност на „Марина Кейп Турс“ ЕООД е предлагане на туристически услуги и посредническа дейност. Дружеството се представлява и управлява от Радостина Пантелеева.

Приходите от дейността на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД през 2019 г. могат да бъдат обособени в две направления: приходи от експлоатация на търговските площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ (в т. ч. ресторанти, воден бар, спа център и спортен център, конферентен център, магазини и др.) и от предоставяне на услуги на собствениците и наемателите в комплекса (в т.ч. поддръжка на имотите, отдаване под наем и др.).

„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД реализира и други приходи и от дейности и услуги като превоз на туристи и допълнително почистване, предоставяне на интернет услуги, предоставяне на сейфове за съхранение на вещи на туристите и др.

**Съществени условия на сключения договор между дружеството със специална инвестиционна цел и обслужващото дружество за управление и обслужване на недвижими имоти, включително условията за прекратяване.**

На 01 април 2019 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ сключи нов договор с „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД съгласно, който обслужващото дружество, в качеството му на Управител ползва и експлоатира всички недвижими имоти, които са собственост на Емитента и се намират във Ваканционен комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой съгласно тяхното предназначение. Също така обслужващото дружество има право да ги преотдава и/или експлоатира по какъвто и да било друг начин, като събира доходи от това.

Срокът за който е сключен договорът е 10 (десет) години, считано от датата на подписването му.

За ползването и експлоатацията на имотите, Управителят се задължава да заплати на Собственика годишно възнаграждение в размер на 75% (седемдесет и пет процентни пункта) от нетния размер на годишния положителен финансов резултат от дейността на Управителя на

територията на целия Ваканционен комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, за съответната отчетна финансова година, преди данъци, но не по-малко от 420 000 (четиристотин и двадесет хиляди) евро без включен ДДС.

Договорени са следните условия, при които договарът се прекратява:

- с изтичане на срока;
- по взаимно съгласие между страните, изразено писмено;
- при прекратяване на договора Управителят е длъжен да прекрати осъществяването на дейностите по този договор, и да се отчете и предаде на Собственика Имотите, оборудването и обзавеждането в тях в седемдневен срок, в състоянието в което ги е приел, като се отчита нормалното изхабяване за периода на ползването и експлоатацията им.

#### 6.5 БАНКА ДЕПОЗИТАР

ЮРИДИЧЕСКО И ТЪРГОВСКО НАИМЕНОВАНИЕ	„УниКредит Булбанк“ АД
ЕДИНЕН ИДЕНТИФИКАЦИОНЕН КОД (ЕИК)	831919536
СЕДАЛИЩЕ И АДРЕС НА УПРАВЛЕНИЕ	Република България, гр. София, пл. „Света Неделя“ № 7
ДАТА НА УЧРЕДЯВАНЕ	16.05.1990 год., съгласно Решение № 1 от същата дата на Софийски градски съд по фирмено дело № 2010/1990
НОМЕР И ДАТА НА ЛИЦЕНЗА	Лиценз за извършване на банкова дейност съгласно Заповед № РД 22-0841 от 07.05.2007 г. на Управителя на Българска народна банка
БИЗНЕС АДРЕС	гр. София, пл. „Света Неделя“ № 7
ТЕЛЕФОН	0700 1 84 84 (Vivacom); 1 84 84 (M-Tel и Telenor)
ИНТЕРНЕТ СТРАНИЦА	<a href="http://www.unicreditbulbank.bg">www.unicreditbulbank.bg</a>

„УниКредит Булбанк“ АД отговаря на изискванията на чл. 9, ал. 4 от ЗДСИЦ, съответно чл. 28 и глава пета от Закона за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране.

#### **Съществени условия на сключения договор между дружеството със специална инвестиционна цел и банката депозитар, включително условията за прекратяване.**

По силата на договор за депозитарни услуги, сключен между емитента и „УниКредит Булбанк“ АД, на банката депозитар се възлага, на основание и при условията, установени и допустими от закона, да изпълнява безсрочно функции на Банка-депозитар, състоящи се в депозитарни финансови услуги, а именно:

- приема на съхранение парични средства и ценни книжа на Дружеството;

- открива и обслужва сметки на името на Дружеството за притежаваните от него средства и ценните книжа;
- поддържа регистър на ценни книжа, емитирани в Република България и притежавани от Дружеството, които са вписани в регистъра на Централния депозитар и регистъра на БНБ към подсметката на „Уникредит Булбанк“ АД;
- извършва плащания и операции по нареждане на Дружеството от негово име и за негова сметка при и по повод обслужване и администриране на активите му в пари и ценни книжа, до размера на съответната наличност по сметките му в Дружеството за пари и/или ценни книжа;
- събира доходи, свързани с ценните книжа, емитирани в Република България, и ги отнася по сметки на Дружеството;
- отчита се пред Дружеството за поверените ѝ активи и извършените операции.

Банката-депозитар има всички задължения по договора, които ЗДСИЦ, ЗППЦК и наредбите по прилагането им изискват, включително: да съхранява и отчита отделно активите на Дружеството от собствените и останалите приети за съхранение активи; да извършва всички плащания при спазване на условията, предвидени в Устава на Дружеството и осигурява използването на приходите на Дружеството в съответствие с тези актове и със закона, включително следи за спазване уставното ограничение за разходите на Дружеството.

Договорът се прекратява без предизвестие при следните условия:

- по взаимно съгласие на страните с писмено споразумение, в което задължително и окончателно се уреждат отношенията между тях по него и имуществените им последици;
- при прекратяване на Дружеството, включително и при откриване на производство по ликвидация или несъстоятелност;
- при образуване на производство по ликвидация или несъстоятелност по чл. 22 от Закона за банките спрямо Банката-депозитар;
- при заличаване на Банката-депозитар от списъка на банките, които отговарят на изискванията на чл. 35 от ЗДКИСДПКИ (Закон за дейността на колективните инвестиционни схеми и на други предприятия за колективно инвестиране), одобрен от Заместник-председателя на Комисията за финансов надзор, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ и Българска народна банка;
- в случай, че Банката-депозитар бъде избрана за член на СД на Дружеството или за лице, което изпълнява управителни или контролни функции в Дружеството, или се окаже свързано лице с член на СД на Дружеството или с друго лице, което изпълнява управителни или контролни функции в Дружеството или с лице, което контролира Дружеството;
- в случай, че Банката-депозитар сключи с Дружеството договор, с който поема функции на инвестиционен посредник на Дружеството;
- в случай, че Банката-депозитар стане кредитор или гарант на Дружеството освен за вземанията си по договора за депозитарни услуги.

Договорът също така може да бъде прекратен с едностранно писмено предизвестие от всяка от страните по него: едномесечно по отношение на Дружеството и двумесечно от страна на Банката-депозитар.

В случай на прекратяване на този договор Банката-депозитар прехвърля активите на Дружеството, както и всички необходими документи на посочената от него нова банка-депозитар. Прехвърлянето на паричните средства и ценните книжа се извършва в срок пет работни дни от посочване от страна на Дружеството на новата банка-депозитар, като за паричните средства срокът тече от посочването на конкретни парични сметки при нея. Банката-депозитар се задължава прехвърля документите, необходими на новата банка депозитар, за осъществяването на функциите ѝ.

От началото на дейността на Дружеството до датата на изготвяне на този Проспект Банката-депозитар не е била заменена.

## 6.6 ОЦЕНИТЕЛИ

Основен оценител на недвижимите имоти е „Доби 02“ ЕООД, с ЕИК 130962200, със седалище и адрес на управление: гр. София, ул. „22-ри Септември“ № 8, бл. 219, вх. Б, ап. 21.

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

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

## 6.7 МАКСИМАЛНО ДОПУСТИМ РАЗМЕР НА РАЗХОДИТЕ ЗА УПРАВЛЕНИЕ НА ДРУЖЕСТВОТО

Съгласно чл. 60 от Устава на дружеството, максималният размер на всички разходи по управление и обслужване на Дружеството в нито един момент не може да надхвърля 30 % (тридесет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството.

Разходите за управление, свързани с обслужващото дружество, което предоставя инвестиционни съвети и консултации, не могат да надхвърлят 20% (двадесет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството в края на всяка финансова година.

Разходите по управление на дружеството, извън посочените по-горе свързани с обслужващото дружество, не могат да надхвърлят 10% (десет на сто) от стойността на активите по баланса на Дружеството в края на всяка финансова година.

Съгласно Устава на Дружеството (чл. 63), възнаграждението на Съвета на директорите може да се състои от:

- а) Твърдо месечно възнаграждение, определено от Общото събрание за целия мандат на Съвета при неговото избиране и което не може да превишава 10 минимални работни заплати;
- б) Тантиеми в размер не повече от 0.1% от печалбата на дружеството преди разпределението на дивиденди за всеки един член на Съвета, но не повече от 0.5% общо за целия Съвет.



## 7 ПРЕГЛЕД НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ

### 7.1 ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ

Основната дейност на Емитента според неговия Устав е свързана с инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права (върху недвижими имоти), развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения, продажба на недвижими имоти, отдаване под наем (лизинг, аренда) или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, свързана със секюритизацията на недвижими имоти и позволена от закона.

#### 7.1.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО. ОПИСАНИЕ И ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ВИДОВЕ ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ.

##### **а) вид на недвижимите имоти и относителен дял на всеки вид имоти от общо секюритизираниите недвижими имоти**

Структурата на инвестиционния портфейл по видове имоти към датата на последния изготвен одитиран индивидуален финансов отчет – 31.12.2019 г. и към датата на Проспекта се състои единствено от недвижими имоти в областта на ваканционните имоти, а именно: ваканционен комплекс „Марина Кейп“ и „Гранд Боровец“.

Общата балансова стойност на недвижимите имоти притежавани от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ към 31.12.2019 г. е земи (терени) в размер на 7 422 хил. лв. и инвестиционни имоти в размер на 30 968 хил. лв., от които в процес на изграждане 7 273 хил. лв. Към датата на Проспекта не е настъпила промяна във вида, размера и относителния дял на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти, както и в тяхното местонахождение.

##### **б) местонахождение и описание на недвижимите имоти**

Местонахождението на притежаваните от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ недвижими имоти е както следва:

✓ Инвестиционен имот в гр. Ахелой (ваканционния комплекс „Марина Кейп“), представляващ Урегулиран поземлен имот с идентификатор 00833.5.409, с адрес: гр. Ахелой, местност Пречиствателната, с площ 40 002 кв.м., заедно с построените в него собствени на дружеството имоти, а именно:

- Жилищни имоти: 99 броя с обща площ: 9 347,26 кв. м.
- Търговски имоти: 25 броя с обща площ: 7 919,85 кв. м.

Ваканционният комплекс е изцяло завършен през месец август 2010 г. и въведен в експлоатация. Той се състои от четири обособени зони, разгърнати върху имот с площ от 40 000 кв.м. и формиращи обща разгърната площ над 66 000 кв.м., с общо 761 апартамента. Комплексът разполага с 4 ресторанта, 4 кафенета, 14 помещения за магазини, две скуош зали, помещение за Медико-стоматологичен център, напълно оборудван и работещ фитнес и СПА център, боулинг, детски център, помещение предвидено за банков офис, административна част, офиси, два басейна и обслужващи помещения към съответните обекти. Общата част на търговските и обществено-обслужващите обекти в комплекса е близо 12 000 кв. м.

Всяка една от зоните се състои от отделни сектори (общо 27), като преобладаващата част са жилищни.

В централната част на комплекса е разположен басейн с обща площ от 910 кв.м. с воден бар и детски басейн, а в североизточната част е разположен басейн с площ от 470 кв. м.

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

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

Към 31.12.2019 г. и датата на изготвяне на настоящия Проспект върху всички имоти са учредени първи по ред ипотeki във връзка с банков кредит, получен от Дружеството в полза на банката кредитор, както и първи по ред ипотeki във връзка с емитиран облигационен заем, при които са учредени и втори по ред ипотeki върху търговските площи в полза на довереника на облигационерите „Инвестбанк“ АД.

В края на 2019 г. горе-цитирания облигационния заем е изцяло погасен и отписан от регистъра на ЦД, като предстои и отписване от регистъра КФН, с оглед на което към настоящия момент Дружеството е в процес на заличаване на съответните ипотeki в полза на довереника на облигационерите „Инвестбанк“ АД.

Съгласно одитираните финансови отчети на Дружеството към 31.12.2019 г., балансовата стойност на имотите, находящи се във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ е както следва:

- Земи (терени): 4 390 000 лв.
- Инвестиционни имоти: 23 695 000 лв.

Към датата на Проспекта не е настъпила промяна в балансовата стойност на тези имоти.

✓ Инвестиционен имот в курортен комплекс Боровец („Гранд Боровец“), представляващ Урегулиран поземлен имот с идентификатор 65231.918.189., с адрес: в к.к. Боровец, с площ 6 600 кв.м., заедно с построените в него собствени на Дружеството имоти в процес на изграждане, а именно:

- Жилищни имоти в процес на изграждане с площ: 5 175 кв.м
- Търговски имоти с обща площ: 3 140 кв.м
- Паркинг с площ: 1 685 кв.м

През месец май 2008 г. Дружеството е получило разрешение за строеж и е започнало строителните работи по проекта. Теренът върху, които се изгражда проектът, е с площ 6 600 кв. м. Обектът е с разгърната площ 10 000 кв. м. и включва жилищна площ от 5 175 кв. м. и търговски площи от 3 140 кв. м., както и подземни гаражи от 1 685 кв. м.

Проектът предвижда изграждането на жилищни имоти основно за ваканционно ползване в обособен комплекс от сгради. Комплексът носи търговското име „Гранд Боровец“. Той се намира в района в к.к. Боровец. Боровец е разположен на 62 км. Югоизточно от София. Боровец е един от най-старите и известни зимни курорти в България. Ски-сезонът обикновено продължава от средата на декември до април. Курортът предлага отлични условия за зимни спортове: алпийски

ски, сноуборд, ски бягане, като поддържа маркирани писти с обща дължина от 58 км., като най – дългата от тях е 12 км. Курортът разполага с 12 лифтови съоръжения с обща дължина от над 14 км. Лифтовете осигуряват достъп до околните върхове – връх Мусала, връх Малка Мусала, връх Иречек, връх Дено, връх Алеко.

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

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

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

В прилежащото околno пространство е предвиден проект за озеленяване, с алеи и парково осветление и ще бъде запазена иглолистната гора.

На 17 декември 2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ сключи договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг“ ЕАД с лизингов обект: инвестиционния проект „Гранд Боровец“. В резултат на това и при условията на обратен лизинг „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ получи от лизингодателя владението върху имотите, предмет на Договора за финансов лизинг.

В следствие на подписано 3-транно споразумение на 13.11.2019 г. между „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, „България Лизинг“ ЕАД и „Инвестабанк“ АД, „България Лизинг“ ЕАД бе заменена като лизингодател от „Инвестбанк“ АД с ЕИК 831663282 и със седалище и адрес на управление, гр. София, район „Триадица“, бул. България № 85. Към днешна дата всички останали клаузи на договора са непроменени.

Съгласно одитираните индивидуални финансови отчети на дружеството към 31.12.2019 г., балансовата стойност на имотите е, както следва:

- Земи (терени): 3 032 000 лв.
- Инвестиционни имоти в процес на изграждане: 7 273 000 лв.

Инвестиционен имот „Гранд Боровец“ към настоящия момент е в процес на изграждане (тази процедура е спряна за неизвестен период от време) и не е въведен в експлоатация. За финализиране на строителните дейности и въвеждане на инвестиционния имот в експлоатация са необходими средствата възлизащи на приблизително 2 500 000 евро.

В случай, че Дружеството не успее да осъществи продажба на инвестиционния имот в краткосрочен – средносрочен план, необходимите средства за довършване на имота и пускането му в експлоатация ще бъдат финансирани чрез заемни средства или нова емисия ценни книжа. Същото ще бъде осъществено в дългосрочен план, тъй като пускането в експлоатация на „Гранд Боровец“ не засяга инвестиционните планове на Дружеството в средносрочен период.

През разглежданите исторически финансови периоди, въпреки, че ръководството на Дружеството е имало взето решение за продажба на инвестиционния имот „Гранд Боровец“ и същото е обявено публично, не е търсило активно купувач. От началото на 2020 г. ръководството активизира действията си по търсене на инвеститор желаещ да купи недовършения имот, като счита, че в краткосрочен до средносрочен план, въпреки, че към датата на Проспекта такова все още не факт, ще успее да постигне договореност за покупко-продажба на инвестиционния имот.

Към датата на Проспекта не е настъпила промяна в балансовата стойност на тези имоти.

#### **с) Дял на секюритизирани имоти**

В дейността на Дружеството няма определен относителен дял на различните видове имоти от общо секюритизирани недвижими имоти. Към 31.12.2019 г. и към датата на изготвяне на Проспекта в портфейла на Емитента съществува само един вид секюритизирани недвижими имоти, а именно в областта на ваканционните имоти.

### **7.1.2 ИНВЕСТИЦИОННИ И ФИНАНСОВИ ЦЕЛИ НА ДРУЖЕСТВОТО**

#### **а) инвестиционни цели**

Съгласно чл. 10 от Устава инвестиционните цели на Дружеството са:

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

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

Съгласно Устава на Дружеството, то може да инвестира във всякакъв вид недвижими имоти (земя и сгради) и в ограничени вещни права върху тях на територията на Република България, както и да извършва строежи и подобрения в придобитите недвижими имоти, включително, но не само:

- незастроени и застроени парцели, в или извън регулация;
- жилищни сгради;

- търговски, промишлени и офис сгради;
- хотели;
- земеделски земи и гори и др., както и в придобиването на ограничени вещни права върху такива имоти.

Дружеството не може да придобива недвижими имоти или ограничени вещни права върху тях, които са предмет на правен спор или не се намират на територията на Република България.

✓ **финансови цели**

Заложените финансови цели на Дружеството са генерирането на приходи и оперативни парични потоци, които да му позволяват да обслужва задълженията си, както и да водят до постигането на възвръщаемост от инвестициите.

Конкретни финансови цели в краткосрочен и средносрочен план:

- Стабилизиране на финансовото състояние на Дружеството;
- Намаляване на задлъжнялостта, а оттам и на съпътстващите разходи;
- Обезпечаване на регулярни парични потоци от основна дейност, в т. ч. доходност от управление на инвестиционени имоти и продажба на собствени апартаменти;
- Недопускане на просрочия по заемни средства;
- Подобряване на собствения капитал на Дружеството над законовоопределения минимум;
- Генериране на печалба от дейността;
- Покачване цената на акциите на Емитента, а оттам и доходността на инвеститорите.

**7.1.3 Източници на финансиране. МАКСИМАЛЕН РАЗМЕР НА ВЪНШНОТО ФИНАНСИРАНЕ СПРЯМО СТОЙНОСТТА НА СОБСТВЕНИЯ МУ КАПИТАЛ.**

С оглед финансиране на своите инвестиции, Дружеството може да увеличава неограничено своя капитал чрез емитиране на нови акции. Също така за финансиране на инвестициите на Дружеството може да използва и привлечен капитал.

Източници на финансиране на дружеството за придобиване и въвеждане в експлоатация на активите за секюритизация могат да бъдат:

✓ **собствени средства на Дружеството, в т.ч.:**

- генерирани от оперативната му дейност;
- набрани чрез публично предлагане на акции.

✓ **привлечени средства под формата на:**

- издаване на облигации, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;
- банкови кредити, предназначени за придобиване и въвеждане в експлоатация на придобитите активи;

- банкови кредити със срок до падежа не повече от 12 месеца за изплащане на лихви. Тези кредити в нито един момент, не могат да надвишават 20% (двадесет на сто) от балансовата стойност на активите.

Съгласно чл. 54. от Устава на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, прилечените от Дружеството средства не могат в нито един момент да надвишават 10 (десет) пъти капитала на Дружеството.

**7.1.4 ОГРАНИЧЕНИЯТА В ИНВЕСТИЦИОННАТА ПОЛИТИКА НА ДРУЖЕСТВОТО, В РАМКИТЕ НА КОИТО ДРУЖЕСТВОТО ВЗЕМА ИНВЕСТИЦИОННИ РЕШЕНИЯ. ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА ВИДОВЕТЕ ИМОТИ ОТ ОБЩО СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ ИМОТИ**

В Устава на Емитента са заложили следните ограничения към вида на недвижимите имоти, в които Дружеството може да инвестира, а именно:

Чл. 13. Дружеството може да инвестира във всички видове и типове недвижими имоти, намиращи се на територията на Република България.

Чл. 14. Дружеството не може да придобива недвижими имоти или ограничени вещни права, които са обект на правен спор към момента на инвестицията.

В Устава на Дружеството не са предвидени ограничения към вида на недвижимите имоти, в които Дружеството може да инвестира, при положение, че отговарят на инвестиционните му цели.

За Дружеството няма определен относителен дял на различните видове имоти от общо секюритизирани недвижими имоти. През разглеждания исторически период и към датата на Проспекта, Емитентът им секюритизирани единствено ваканционни имоти.

**7.1.5 ПОЛИТИКА НА ИНВЕСТИРАНЕ НА СВОБОДНИТЕ СРЕДСТВА**

Съгласно Устава на Дружеството, Емитентът може да инвестира свободните си средства, както следва:

Чл. 57. Дружеството може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити.

Чл. 58. Дружеството може да инвестира до 10 (десет) на сто от активите си в ипотечни облигации.

Чл. 58. Дружеството може да инвестира свободните си средства и в други активи, допустими съгласно действащото законодателство.

**7.1.6 ОПИСАНИЕ НА ПОЛИТИКАТА НА ДРУЖЕСТВОТО ОТНОСНО ПРИДОБИВАНЕ НА НОВ АКТИВ ИЛИ АКТИВИ.**

Съгласно разпоредбите на чл. 12 от Устава, инвестиционната политика на Дружеството, е закупуването на незастроени недвижими имоти, регулирани или нерегулирани имоти, и/или изграждане на сгради в притежаваните от Дружеството недвижими имоти с цел тяхната продажба.

Съгласно чл. 13 от Устава, Дружеството може да инвестира в придобиването на всички видове и типове недвижими имоти, намиращи се на територията на Република България, включително, но не само, незастроени и застроени парцели, или извън регулация; жилищни сгради;

търговски, промишлени и офис сгради; хотели; земеделски земи и гори и др., както и в придобиването на ограничени вещни права върху такива имоти.

Придобиваните недвижими имоти или ограничени вещни права не може да са обект на правен спор към момента на инвестицията (съгласно чл. 14 от Устава).

Дружеството, може да придобива периодично нови активи без ограничения във вида, типа, разположението и стойността на недвижимите имоти при спазване на приложимите разпоредби на българското законодателство и Устава (съгласно чл. 15 от Устава).

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не предвижда условия, предпоставки и ограничения за придобиването на нови имоти извън регламентираните по Устав и Закон.

При вземане на решение за придобиване на нов актив Съвета на директорите на Дружеството подпомогнат от обслужващото дружество, ще разгледа възможността за придобиване на нов инвестиционен актив само след като е направена оценка на всички съществени фактори като местоположение на имота, възможност за евентуално развитие и преустройство, потенциал за генериране на доходи, перспективи за нарастване цената на имота или наемната цена, финансова стабилност на основните наематели, ликвидност, данъчни съображения и др. Вслучай на отрицателно становище на обслужващото дружество по отношение на целесъобразността на инвестицията, същата не може да бъде извършена.

Съветът на директорите не може да придобива или да продава недвижими имоти или други вещни права на цени значително по-високи от направената оценка без предварително одобрение на Общото събрание.

Преди придобиване и/или продажба на недвижим имот, Съветът на директорите възлага оценяването им на един или повече експерти с квалификация и опит в тази област, които отговарят на изискванията на чл. 46 от Устава, а именно - Оценката на недвижимите имоти, не може да се възлага на лица, които:

- ✓ притежават пряко или непряко акции на Дружеството;
- ✓ са членове на Съвета на директорите на Дружеството;
- ✓ са свързани лица с член на Съвета на директорите или с лице, което притежава пряко или непряко повече от 5 на сто от акциите на Дружеството;
- ✓ са продавачи/купувачи на недвижимия имот, членове на управителен или контролен орган, съдружник или акционер в продавача/купувача, както и свързано лице с продавача/купувача, с член на управителния или контролния му орган, с него съдружник или акционер;
- ✓ могат да бъдат повлияни от друга форма на зависимост или конфликт на интереси.

#### **7.1.7 КРИТЕРИИ, НА КОИТО ОТГОВАРЯТ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, В КОИТО ЩЕ ИНВЕСТИРА ДРУЖЕСТВОТО.**

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

**Приемлива първоначална инвестиция.** Размерът на първоначалната инвестиция (цената на придобиване на съответните имоти) трябва да отговаря като абсолютен размер на възможностите на Дружеството за неговата покупка (имайки предвид набрания към съответния момент собствен капитал и конкретните възможности за получаване на външно финансиране), като по всяко време следи за спазване на общото ограничение за максимално съотношение на



дълг към собствен капитал (съгласно Устава). Възможно е конкретен имот да бъде закупен, използвайки само собствен капитал. Също така е възможно имот да се закупи използвайки само дълг, ако с това няма да бъде нарушен показателят дълг към собствен капитал за общите активи на Дружеството. Основните критерии при избора на имот за закупуване са: цена, местоположение, устройствени показатели.

**Очаквана годишна доходност от инвестицията.** Тя ще се изчислява, като се отчита вътрешната норма на възвращаемост и като се има предвид размерът и моментът на всички очаквани парични потоци по дадена инвестиция. Дружеството прави инвестиции само ако очакваната им годишна възвращаемост е поне равна на нормалната средна възвращаемост от подобна дейност в страната.

**Срок на реализация.** Този срок обхваща времето от първия разход или плащане за придобиването на даден имот до продажбата на имота, съответно до сключване на договори за наем/аренда. Тъй като е възможно в рамките на една инвестиция (например продажба или отдаване под наем на земеделска земя) да бъдат продавани или отдавани под наем, много обособени парцели, срокът за реализация включва две величини: срок от първия разход до продажбата, съответно сключването на договор за наем на последния парцел; както и средно-претеглен срок от реализиране на разходите до получаване на приходите по проекта. Дружеството ще предпочита инвестиции с по-къси срокове на реализация при равни други условия (напр. директното закупуване на окрупнени имоти пред такива, които се нуждаят от комасация).

**Ниво на риск.** Дружеството отчита рисковете, свързани с реализирането на инвестициите. Дружеството ще предпочита проекти с по-нисък очакван риск при равни други условия. Това означава например, че ще се предпочитат инвестиции, при които има по-малък риск от промяна (намаление) на продажните цени или наемните плащания.

**Диверсификация на активите.** При избора на инвестиции в дългосрочен план Дружеството ще се стреми да избягва концентрацията в един географски район. Независимо от това, с оглед изменение в пазарните условия и възможностите за инвестиране е възможно инвестициите в даден момент (особено в началото на инвестиционната дейност) да бъдат концентрирани в имоти в един географски регион.

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

#### **7.1.8 Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти**

През разглежданите исторически периоди и към датата на Проспекта „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не е извършвало инвестиции в строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти. Такива дейности предстоят да бъдат извършени при успешно приключване на настоящата подписка за увеличение на капитала на Дружеството и са подробно описани в т. 19.4 „Обосновка на предлагането и използване на постъпленията“.

#### **7.1.9 Отдадени за ползване срещу заплащане недвижими имоти и относителния им дял от общо**

**СЕКЮРИТИЗИРАНИТЕ НЕДВИЖИМИ ИМОТИ**

Към датата на последния изготвен годишен индивидуален финансов отчет на дружеството - 31.12.2019 г. (който е одитиран), както и към неодитирания междинен индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2020 г. и към датата на Проспекта, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е отдало за управление на дъщерното си дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД (обслужващо дружество) недвижими имоти на стойност 28 085 хил. лв. (в т.ч. сгради и земя), които представляват 73% от общо секюритизирани активи.

Дейността на Емитента е насочена в областта на туризма, в този смисъл дружеството отдава инвестиционните си имоти срещу ползване на туристи и бизнес групи за провеждане на мероприятия. Всички инвестиционни имоти, находящи се във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ се отдават чрез дъщерното дружество (обслужващо дружество) „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД за временно ползване. Туристическата дейност има сезонен характер, като активния сезон е през месеците юни - септември. Въпреки това в комплексът са предприети мерки и е създадена организация за удължаване на активния сезон.

Комплексът се експлоатира целогодишно. През зимният сезон 2018-2019 г. функционираха 2 от 4-те ресторанта, както и залата за боулинг, спа центърът, фитнес-залата и скуош кортовете. За отдаване на туристи – случайни и организирани посетители, се поддържаха минимум 100 апартаменти.

По време на летния сезон 2019 г., комплексът функционираше при над 90% заетост (за апартаментите, които са собственост на дружеството и тези, които не са негова собственост, но се управляват от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт ЕООД“).

В комплекса редовно се провеждат мероприятия от конферентен тип, като дружеството активно се стреми да развива този вид туризъм.

Другият инвестиционен имот „Гранд Боровец“ към настоящия момент е в процес на изграждане (тази процедура е спряна за неизвестен период от време) и не е въведен в експлоатация.

**7.1.10 ОТНОСИТЕЛЕН ДЯЛ НА НЕПЛАТЕНИТЕ НАЕМИ, ЛИЗИНГОВИ И АРЕНДНИ ВНОСКИ ОТ ОБЩАТА СТОЙНОСТ НА ВЗЕМАНИЯТА, ПРОИЗТИЧАЩИ ОТ ВСИЧКИ СКЛЮЧЕНИ ОТ ДРУЖЕСТВОТО СПОРАЗУМЕНИЯ ЗА НАЕМ, ЛИЗИНГ И АРЕНДА**

Към датата на последния изготвен индивидуален финансов отчет на Емитента - 31.12.2019 г. (който е одитиран) стойността на вземанията на Дружеството произтичащи съгласно сключен договор за управление и поддръжка с „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД са в размер на 1 762 хил. лв., за сравнение по одитирани данни към 31.12.2018 г. вземанията на Емитента от такси по управление и поддръжка са били в размер на 2 621 хил. лв. Сравнението показва, че през последния отчетен период Дружеството е подобрило събираемостта от основната си дейност.

Към края на първо тримесечие на 2020 г. Емитента има вземане от дъщерното си дружество на стойност от 1 448 хил. лв. Вземането представлява прихода на емитента от инвестиционните имоти, управлявани от дъщерното дружество през годините, по силата на сключения договор между тях /информация за обслужващото дружество и посочена в т.6.4 от проспекта/. Този приход представлява нетния резултат от приходите от инвестиционните имоти на Дружеството, намален с възнаграждението за обслужващото дружество, което от април 2019

е 25% от нетния размер на годишния положителен финансов резултат от дейността на обслужващото дружество на територията на Ваканционен комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой. Всички вземания на дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, възникнали на основание възнаграждение за изпълнение на функцията на обслужващо дружество са цедирани от „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД. Поради тази причина Емитента няма задължение към обслужващото си дружество.

С оглед престоящата продажба на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД вземането ще бъде изплатено на Емитента от генерираните оперативни парични потоци на дъщерното (обслужващо) дружество. След осъществяване на продажбата на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД същото ще остане действащо обслужващо дружество на Емитента по отношение на управлението на инвестиционни имоти, от което следва, че за бъдещи финансови периоди между двете страни ще продължи да има търговски взаимоотношения.

Дружеството не е сключвало други договори за наем, лизинг, аренда, управление и поддръжка на недвижими имоти освен договора за управление на ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

#### **7.1.11 ПОСОЧВАНЕ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДРУЖЕСТВА, ПРИ КОИТО СА ЗАСТРАХОВАНИ НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ, КАКТО И СЪЩЕСТВЕНИТЕ УСЛОВИЯ НА ЗАСТРАХОВАТЕЛНИТЕ ДОГОВОРИ**

Всички имоти на Дружеството са застраховани и включват задължително покритие на всички рискове покривани с клаузи - пожар, природни бедствия, аварии и клауза - земетресения. За застрахованите имоти, застраховката включва и допълнителни покрития на рискове.

- **Ваканционен комплекс „Марина Кейп“ гр. Ахелой** – всички инвестиционни имоти, находящи се в комплекса са застраховани от застрахователна компания „ДЗИ – общо застраховане“ ЕАД, ЕИК 121718407 при следните условия:

**Застрахователен риск:** А – основно покритие; А1 – злоумишлени действия; Б – природни бедствия; Д1 – земетресение; Д2 – изтичане на вода и пара; Д4 – имплозия; Д5 – свличане или срутване на земни пластове и/или действие на подпочвени води; Д7 – удар от превозно средство и/или животно; и Д15 – късо съединение и/или токов удар.

**Застрахователна сума:** 7 007 000 Евро, при самоучастие от 1%.

#### **Допълнителни рискове:**

- Д9 – чупене на стъкла – 10 000 Евро на едно събитие или 20 000 Евро за всички събития;
- Други разходи – 25 000 Евро лимит за едно събитие и за всички събития

**Застрахователна премия:** 2 371,35 Евро

**Застрахователен период:** 25.07.2019 г. до 25.07.2020 г.\*

\*при изтичането на застрахователния период на застрахователната полица същата ще бъде подновена при същия застраховател и показаните по-горе рискове.

- **„Гранд Боровец“ к.к. Боровец** – всички инвестиционни имоти, находящи се в комплекса са застраховани от застрахователна компания „ЗД Евроинс“ АД, ЕИК 121265113, при следните условия:

**Застрахователен риск:** А – основно покритие; Б – пожар, природни бедствия и други рискове; З – Земетресение.

**Застрахователна сума:** 930 000 Евро, при самоучастие от 1%.

**Допълнителни рискове:** ВЗ – злоумишлени действия на трети лица – застрахователна сума 930 000 Евро.

**Застрахователна премия:** 1 298.72 лева

**Застрахователен период:** 21.12.2019 г. до 20.12.2020 г.

#### 7.1.12 ОЦЕНКА НА НЕДВИЖИМИТЕ ИМОТИ НА ДРУЖЕСТВОТО

Считано към края на всяка отчетна година се извършва преоценка на всички инвестиционни имоти притежавани от Дружеството на база изготвени от оценители пазарни оценки. Преоценките са извършват с цел актуализиране цената на имотите с пазарните нива в годишните финансови отчети. Последната оценка на недвижими имоти е направена от Дружеството към 31.12.2019 г.

Последната оценка на справедливата стойност на недвижимите имоти на Дружеството към 31.12.2019 г. е изготвена от посочения оценител в т. 6.6 „Оценители“.

Оценителят е приел като най-подходящи за определяне на пазарната стойност на обектите, следните методи за оценяване:

- ✓ За застрояването и инфраструктурните елементи
  - Метод на „Вещната стойност“; (за оценявания обект „Гранд Боровец“)
  - Метод на „Сравнителната стойност“; (за двата обекта)
  - Метод на „Приходната стойност“ (за оценявания обект ваканционно селище “Марина Кейп”).
- ✓ За терена
  - Метод на на „Сравнителната стойност“ (за двата обекта)

#### Резюме на оценката относно ваканционно селище “Марина Кейп”

<b>Обект на оценката</b>	Терен и застроените в него апартаменти и търговски площи от ваканционно селище “Марина Кейп” в землището на гр. Ахелой община Поморие
<b>Дата на оглед на недвижимите имоти от оценителите</b>	10.02.2020 г.
<b>Всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- документи, формулиращи вещни права върху недвижим имот</li> <li>- оглед, извършен на място от представители на оценителския екип</li> <li>- информацията набрана по време на огледа на обекта</li> <li>- информация за подобни обекти притежавана от оценителя</li> </ul>

	- информационни бюлетини, ценови листи и справочници от официални издания на МРРБ, Българската Строителна Камара и др.
<b>Приложени стандарти за оценяване</b>	За застрояването и инфраструктурните елементи: ✓ Метод на „Приходната стойност“; ✓ Метод на „Сравнителната стойност“; За терена: ✓ Метод на „Сравнителната стойност“.
<b>Дата на оценката</b>	07.03.2020 г.
<b>Валидност на оценката</b>	към датата на оценката – 07.03.2020 г.
<b>Цел на оценката</b>	Определяне на справедлива пазарна стойност
<b>Пазарна стойност</b>	<b>Терен:</b> 4 390 000 лв.; <b>Жилищни площи:</b> 10 880 000 лв. <b>Търговски, офисни площи и атракциони:</b> 12 815 000 лв.
<b>Използвани подход/и метод/и за оценяване</b>	Определянето на справедлива пазарна стойност на обекта на оценка е извършено при използването утвърдените за това методи – описани по-горе
<b>Стойност на недвижимия имот съгласно годишен финансов отчет към 31.12.2019 г.</b>	<b>Недвижим имот</b> – 23 695 000 хил. лв., в т.ч.: - жилищни площи: 10 880 000 лв. - търговски, офисни площи и атракциони: 12 815 000 лв. <b>Терен (земя):</b> 4 390 000 лв.;
<b>Аналози</b>	<b>Терен (земя):</b> предлагана цена на кв.м. Аналог 1- 195,58 лв./кв.м. Аналог 2 – 91,57 лв./кв.м. Аналог 3 – 97,79 лв./кв.м. Аналог 4 – 146,69 лв./кв.м. Аналог 5 – 351,79 лв./кв.м. <b>Претеглена пазарна стойност на 1 кв.м. използвана в оценката на обекта – 109,75 лв./кв.м.</b> <b>Недвижими имоти:</b> предлагана цена на кв.м. <b>1. офис помещения</b> Аналог 1- 1000 евро/кв.м. Аналог 2 – 1007,7 евро/кв.м.

Аналог 3 – 625 евро/кв.м.

Аналог 4 – 650 евро/кв.м.

Аналог 5 – 541,9 евро/кв.м.

**Средна цена на аналози – 765 евро/кв.м.**

**Коригирана пазарна стойност на 1 кв.м. използвана в оценката на обекта - 696 евро/кв.м. (1361 лв./кв.м.)**

## **2. магазини и заведения**

Аналог 1 (магазин) – 1797,6 евро/кв.м.

Аналог 2 (магазин) – 2046,5 евро/кв.м.

Аналог 3 (магазин) – 1800 евро/кв.м.

Аналог 4 (заведение) – 756,9 евро/кв.м.

Аналог 5 (заведение) – 866,7 евро/кв.м.

Аналог 6 (заведение) – 700 евро/кв.м.

**Средна цена на аналози – 1328 евро/кв.м.**

**Коригирана пазарна стойност на 1 кв.м. използвана в оценката на обекта - 1180 евро/кв.м. (2308 лв./кв.м.)**

## **3. склад**

Аналог 1- 430,2 евро/кв.м.

Аналог 2 – 247,8 евро/кв.м.

Аналог 3 – 874,5 евро/кв.м.

**Средна цена на аналози – 549 евро/кв.м.**

**Коригирана пазарна стойност на 1 кв.м. използвана в оценката на обекта - 454 евро/кв.м. (887 лв./кв.м.)**

## **4. едностайни апартаменти**

Аналог 1- 833 евро/кв.м.

Аналог 2 – 700 евро/кв.м.

Аналог 3 – 694 евро/кв.м.

Аналог 4 – 733 евро/кв.м.

Аналог 5 – 800 евро/кв.м.

**Средна цена на аналози – 752 евро/кв.м.**

**Коригирана пазарна стойност на 1 кв.м. използвана в оценката на обекта - 674 евро/кв.м. (1319 лв./кв.м.)**

## **5. двустайни апартаменти**

Аналог 1- 625,5 евро/кв.м.

Аналог 2 – 757,6 евро/кв.м.

	<p>Аналог 3 – 1010,3 евро/кв.м.</p> <p>Аналог 4 – 850 евро/кв.м.</p> <p>Аналог 5 – 1049,9 евро/кв.м.</p> <p><b>Средна цена на аналози – 859 евро/кв.м.</b></p> <p><b>Коригирана пазарна стойност на 1 кв.м. използвана в оценката на обекта - 758 евро/кв.м. (1483 лв./кв.м.)</b></p> <p><b>6. тристайни апартаменти</b></p> <p>Аналог 1- 1000 евро/кв.м.</p> <p>Аналог 2 – 916 евро/кв.м.</p> <p>Аналог 3 – 989 евро/кв.м.</p> <p>Аналог 4 – 990 евро/кв.м.</p> <p>Аналог 5 – 1008 евро/кв.м.</p> <p><b>Средна цена на аналози – 980 евро/кв.м.</b></p> <p><b>Коригирана пазарна стойност на 1 кв.м. използвана в оценката на обекта - 822 евро/кв.м. (1608 лв./кв.м.)</b></p>
--	---

**Резюме на оценката относно обект „Гранд Боровец“**

<b>Обект на оценката</b>	Поземлен имот и незавършено строителство находящи се в к.к.Боровец община Самоков.
<b>Дата на оглед на недвижимите имоти от оценителите</b>	10.02.2020 г.
<b>Всички необходими за целите на оценката данни за недвижимите имоти</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- документи, формулиращи вещни права върху недвижим имот</li> <li>- оглед, извършен на място от представители на оценителския екип</li> <li>- информацията набрана по време на огледа на обекта</li> <li>- информация за подобни обекти притежавана от оценителя</li> <li>- информационни бюлетини, ценови листи и справочници от официални издания на МРРБ, Българската Строителна Камара и др.</li> </ul>
<b>Приложени стандарти за оценяване</b>	<p>За застрояването и инфраструктурните елементи:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Метод на „Вещната стойност“;</li> <li>✓ Метод на „Сравнителната стойност“;</li> </ul> <p>За терена:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>✓ Метод на „Сравнителната стойност“.</li> </ul>



<b>Дата на оценката</b>	07.03.2020 г.
<b>Валидност на оценката</b>	към датата на оценката – 07.03.2020 г.
<b>Цел на оценката</b>	Определяне на справедлива пазарна към 31.12.2019г.
<b>Пазарна стойност на недвижимите имоти към 31.12.2019 г.</b>	<b>Терен:</b> 3 032 000 лв.; <b>Жилищни площи:</b> 2 678 000 лв. <b>Търговски, офисни площи и атракционни:</b> 4 595 000 лв.
<b>Използвани подход/и метод/и за оценяване</b>	Определянето на справедлива пазарна стойност на обекта на оценка е извършено при използването утвърдените за това методи – описани по-горе
<b>Стойност на недвижимия имот съгласно годишен финансов отчет към 31.12.2019 г.</b>	<b>Недвижим имот</b> – 7 273 000 лв., в т.ч.: - жилищни площи: 2 678 000 лв. - търговски, офисни площи и атракционни: 4 595 000 лв. <b>Терен (земя):</b> 3 032 000 лв.;
<b>Аналози</b>	<b>Терен (земя):</b> предлагана цена на кв.м. Аналог 1- 708,99 лв./кв.м. Аналог 2 – 552,15 лв./кв.м. Аналог 3 – 494,10 лв./кв.м. Аналог 4 – 217,02 лв./кв.м. Аналог 5 – 176,90 лв./кв.м. <b>Претеглена пазарна стойност на 1 кв.м. използвана в оценката на обекта - 468,26 лв./кв.м.</b> <b>Недвижим имот: предлагана цена на кв.м.</b> <b>4. едностайни апартаменти</b> Аналог 1- 569 евро/кв.м. Аналог 2 – 752 евро/кв.м. Аналог 3 – 694 евро/кв.м. Аналог 4 – 728 евро/кв.м. Аналог 5 – 818 евро/кв.м. <b>Средна цена на аналози – 712 евро/кв.м.</b> <b>Коригирана пазарна стойност на 1 кв.м. използвана в оценката на обекта - 614 евро/кв.м. (1201 лв./кв.м.)</b> <b>5. двустайни апартаменти</b>

	<p>Аналог 1- 667,5 евро/кв.м.</p> <p>Аналог 2 – 755,1 евро/кв.м.</p> <p>Аналог 3 – 684,3 евро/кв.м.</p> <p>Аналог 4 – 701,9 евро/кв.м.</p> <p>Аналог 5 – 609,4 евро/кв.м.</p> <p><b>Средна цена на аналози – 684 евро/кв.м.</b></p> <p><b>Коригирана пазарна стойност на 1 кв.м. използвана в оценката на обекта - 610 евро/кв.м. (1192 лв./кв.м.)</b></p> <p><b>6. тристайни апартаменти</b></p> <p>Аналог 1- 991 евро/кв.м.</p> <p>Аналог 2 – 905 евро/кв.м.</p> <p>Аналог 3 – 1106 евро/кв.м.</p> <p>Аналог 4 – 1007 евро/кв.м.</p> <p>Аналог 5 – 716 евро/кв.м.</p> <p><b>Средна цена на аналози – 945 евро/кв.м.</b></p> <p><b>Коригирана пазарна стойност на 1 кв.м. използвана в оценката на обекта - 680 евро/кв.м. (1331 лв./кв.м.)</b></p>
--	--

#### Счетоводна политика относно преоценката на инвестиционните имоти

Дружеството, отчита като инвестиционни имоти земя и/или сгради, които се държат за получаване на приходи от наем и/или за увеличение на капитала, по модела на справедливата стойност.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот, например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в отчета за финансовото състояние по пазарните им стойности. Те се определят от независими оценители с професионална квалификация и значителен професионален опит в зависимост от характера и местонахождението на инвестиционните имоти, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Всяка печалба или загуба от промяна в справедливата стойност или от продажба на даден инвестиционен имот се признава незабавно в печалбата или загубата на ред „Промяна в справедливата стойност на инвестиционни имоти“ в годишните финансови отчети за всеобхватен доход.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовия отчет на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически ползи, надвишаващи първоначално

оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството, отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай, че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхното освобождаване. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или тяхната продажба, се признават в отчета за всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от освобождаването на актива и балансовата му стойност.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се представят в отчета за всеобхватен доход съответно на ред „Приходи“ и ред „Други разходи“.

**7.1.13 ОПИСАНИЕ И КЛЮЧОВИ ФАКТОРИ, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЕСТЕСТВОТО НА ОПЕРАЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА И НЕГОВИТЕ ОСНОВНИ ДЕЙНОСТИ, ПОСОЧВАЩО ГЛАВНИТЕ КАТЕГОРИИ ПРОДАВАНИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ ИЗВЪРШВАНИ УСЛУГИ ЗА ВСЯКА ФИНАНSOVA ГОДИНА ЗА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ИСТОРИЧЕСКАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Вписания в търговския регистър предмет на дейност на Емитента е:

„Инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права, развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения, продажба на недвижими имоти, отдаване под наем или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, свързана със секюритизация на недвижими имоти и позволена от закона“.

Съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Дружеството не може да извършва други търговски сделки, различни от описаните в предмета му на дейност, освен в случай, че същите са разрешени от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

През разглежданите исторически периоди до датата на Проспекта, Дружеството генерира приходите си от отдаване под наем на собствени имоти и продажба на недвижими имоти (апартаменти в изградения ваканционен комплекс „Марина Кейп“).

**7.1.14 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗНАЧИТЕЛНИТЕ НОВИ ПРОДУКТИ И/ИЛИ УСЛУГИ, КОИТО СА БИЛИ ВЪВЕДЕНИ, И ДОТОЛКОВА, ДОКОЛКОТО РАЗРАБОТВАНЕТО НА НОВИ ПРОДУКТИ ИЛИ УСЛУГИ Е БИЛО ПУБЛИЧНО ОПОВЕСТЕНО, ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕТАПА НА РАЗРАБОТВАНЕТО ИМ.**

Дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е строго регламентирана. Дружеството оперира своята дейност съгласно Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и според лиценза, който притежава. За периода обхванат от историческата финансова информация (2017 г. до 31.03.2020 г.), както и към датата на Проспекта, Дружеството не е въвеждало нови продукти и услуги. Към настоящия момент Дружеството не осъществява дейност по разработване на нови продукти или услуги.

## **7.2 ОСНОВНИ ПАЗАРИ**

### **7.2.1 ОПИСАНИЕ НА ОСНОВНИТЕ ПАЗАРИ, НА КОИТО СЕ КОНКУРИРА ЕМИТЕНТЪТ**

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД е позициониран единствено на българския имотен пазар и по-точно на пазара на ваканционни имоти.

Ръководството на Дружеството не разполага с официална статистическа информация за пазарен дял на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ. Като цяло пазарният дял на Емитента е

относително малък. Спецификата на пазара на недвижими имоти е много обширна, а именно различни категории имоти, с различно предназначение и доходност, съществуващи множество компании опериращи в една или повече категории имоти. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ оперира единствено на пазара на ваканционните имоти. В тази връзка, не може да се направи точна статистика и да се изчисли конкретен пазарен дял на Дружеството на конкретния пазарен имотен сегмент на който то оперира.

Основната дейност на Дружеството е свързана със строително предприемачество. Дружеството е завършило изграждането и въвеждането в експлоатация на комплекс от затворен тип с апартаменти за сезонно ползване намиращ се край с. Ахелой, община Поморие, Област Бургас. Пазарът на ваканционни имоти по българското Черноморие се развива динамично през последните години. Според ръководството, най-съществените развития са следните:

- Засилена диференциация на имотите според близостта им до морето. Преди няколко години разликата в цените на ваканционни апартаменти на първа линия и тези на повече от 500 метра от морето беше незначителна. На първа линия се продаваше на около 800 евро на кв. м. докато апартаментите отдалечени от морето се продаваха на около 650 евро на кв. м. В момента разликата в цената може да бъде в пъти. Луксозни имоти на първа линия се продават на цени от 2 000 евро (на места достигащи и до 3 500 евро на кв.м.). Този процес на диференциация на пазара според местоположението беше очакван от Дружеството. Според нас той се дължи на относителната рядкост на поземлени имоти, които да комбинират истинска първа линия към морето, наличие на капацитет в инфраструктурата в местността и близост до международно летище. Тази рядкост на поземлените имоти представлява естествена бариера пред навлизането на много конкуренти и започването на много проекти на първа линия. От друга страна, цените на поземлените имоти във вътрешността (на 1-2 километра от брега) все още са относително ниски; предлагането на такива поземлени имоти е голямо и много предприемачи предпочитат да започнат проекти там. При тези проекти маржовете (печалбата) за предприемача са относително ниски, но затова пак може да се постигне относително голям обем.
- Динамично се променят купувачите на ваканционни имоти според държавата на произход. Ваканционни имоти по Черноморието все още се купуваха основно от чужденци физически лица. До преди няколко години основните купувачи бяха от западна Европа – Англия, Ирландия. Сега купувачите са основно месни. Това прави работата на предприемачите относително по-трудна. Те трябва да се адаптират бързо на различните претенции и предпочитания на новите клиенти; трябва да се организират нови канали за дистрибуция и т.н.
- По-малко се продава „на зелено“. Преди няколко години около 60% от даден проект вече беше продадена преди строителството да е достигнало кота 0. Сега по-голяма част от продажбите се случват когато сградите вече са построени поне на груб строеж. Има няколко причини за това развитие. Първата е свързана с промяната на купувачите. Ирландци и англичани бяха свикнали да купуват „на зелено“. Датчани и руснаци предпочитат да видят завършения продукт преди да вземат окончателно решение. Втората причина е свързана с източниците на финансиране. Допреди няколко години авансовите плащания от клиенти бяха почти единствения начин за предприемач да финансира строителството на проект. Сега повече банки вече са склонни да отпускат

кредити за финансиране на проекти. Тези предприемачи, които имат осигурен достъп до такива кредити предпочитат да продават на по-късен етап, защото тогава могат да получат и по-високи цени.

Дружеството е закупило и поземлен имот в к.к. Боровец. Върху имота е изградена сграда – незавършена кам датата на Проспекта с обща разгърната застроена площ от около 10 000 кв.м., която ще включва ваканционни студия и апартаменти, както и обща част със закрит басейн, спа център, ресторант и покрит паркинг. В к.к. Боровец има 58 км. алпийски ски писти и 35 км. писти подходящи за ски бягане, има 14 000 м. лифтове, включително и гондола, два високоскоростни четириместни седалкови лифта, два обикновени четириместни седалкови лифта, както и седем ски влека. Боровец е най-малко развития от трите големи ски курорта в България, като за последните 5 години едва няколко нови проекта са започнати. Ски курорт Боровец е определен като туристическа местност от национална значимост, което означава, че получаването на разрешително за строеж и лицензирането е сложна и дълга процедура, която трябва да бъде одобрена от местната община, Министерство на Земеделието и Министерство на Регионалното Развитие. Към момента, легловата база на действащите хотели в курорта има общ капацитет от около 7 000 легла. Проекта наречен Супер Боровец, има за цел да разрасне вече съществуващия курорт и да увеличи капацитета на хотелите до 600 000 кв. м.

#### 7.2.2 ОБЩ РАЗМЕР НА ПРИХОДИТЕ ПО КАТЕГОРИИ ДЕЙНОСТИ И ГЕОГРАФСКИ ПАЗАР

Приходи по категории дейност	Междинни индивидуални (неодитирани данни в хил. лв.)				
	31.03.2020		31.03.2019		географски пазар
	Дял в %	сума	Дял в %	сума	
Приходи от продажби, в т.ч.	-	-	-	-	-
<i>Продажба на инвестиционни имоти</i>	-	-	-	-	-
<i>Управление на инвестиционни имоти</i>	-	-	-	-	-
Други приходи – продажба на стоки	100%	64	-	100%	България
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>100%</b>	<b>64</b>	<b>-</b>	<b>100%</b>	<b>България</b>

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

Забележка: „Дял в %“ на всички показатели е изчислен спрямо общия приход от дейността

Приходи по категории дейност	Годишни индивидуални (одитирани данни в хил. лв.)						
	2019		2018		2017		Географски пазар
	Дял в %	сума	Дял в %	сума	Дял в %	сума	
Приходи от продажби, в т.ч.	38%	803	95%	2 002	20%	3 726	България
<i>Продажба на инвестиционни имоти</i>	7%	156	78%	1 645	18%	3 364	България
<i>Управление на инвестиционни имоти</i>	31%	647	17%	357	2%	362	България
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>100%</b>	<b>2 101</b>	<b>100%</b>	<b>2 118</b>	<b>100%</b>	<b>18 749</b>	<b>България</b>

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

Забележка: „Дял в %“ на всички показатели е изчислен спрямо общия приход от дейността

Приходи по категории дейност	Годишни консолидирани (одитирани данни в хил. лв.)			
	2019	2018	2017	

	Дял в %	сума	Дял в %	сума	Дял в %	сума	Географски пазар
Приходи от продажби, в т.ч.	56%	1 839	98%	3 556	25%	5 354	България
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	5%	156	45%	1 645	16%	3 364	България
Приходи от продажба на продукция	7%	244	10%	350	1%	211	България
Приходи от продажби на стоки	2%	51	1%	37	1%	210	България
Приходи от предоставяне на услуги	41%	1 354	38%	1 370	6%	1 306	България
Други приходи	1%	34	4%	154	1%	263	България
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>100%</b>	<b>3 269</b>	<b>100%</b>	<b>3 632</b>	<b>100%</b>	<b>21 656</b>	<b>България</b>

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ

Забележка: „Дял в %“ на всички показатели е изчислен спрямо общия приход от дейността

От предоставената по-горе информация на индивидуална и консолидирана база за периода на разглежданата историческа финансова информация е видно, че Емитентът и дъщерните му дружества осъществяват дейност единствено на Българския пазар.

Делът на реализираните приходи на индивидуална база през разглежданите исторически финансови периоди се влияе от осъществените сделки по продажба на собствени апартаменти (пазар на недвижими имоти), находящи се във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ и реализираните приходи от такса управление на инвестиционни имоти (пазар на управление на туристически имоти, дейност извършвана от обслужващото – дъщерно дружество „Марина Кейп Мениджмънт“).

На консолидирана база освен описаните видове приходи на индивидуална база и влиянието в заемания от тях дял спрямо общите приходи от дейността, се наблюдават също така приходи от продажба на продукция и приходи от продажба на стоки. Тези приходи са реализирани от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ от съпътстващите ваканционния комплекс дейности, като ресторанти, спа център, фитнес, външен бар, детски център и други, като техният размер е зависим от количеството ползвани услуги.

### 7.3 ВАЖНИ СЪБИТИЯ В РАЗВИТИЕТО НА СТОПАНСКАТА ДЕЙНОСТ НА ЕМИТЕНТА

#### 7.3.1 ОБЛИГАЦИОННА ЕМИСИЯ

През 2007 година „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е емитирал емисия облигации, обезпечена само със застрахователна полица за финансов риск, издадена от „Застрахователно дружество Евроинс“ АД. Меморандумът за пласиране на емисията предвижда средствата да се използват приоритетно за закупуване на поземлени имоти в София. Емисията е издадена на 14 август 2007 година при следните параметри: срок на облигационния заем 3 години; размер на набраните средства 5 милиона евро (9 779 хил. лева); погасяване на главницата в края на периода; изплащане на лихвите на 6 месечен период; купон по емисията 9%. Падежът на емисията е 14 август 2010 година.

Общият разход на Дружеството по емитирания облигационен заем заедно с цената по застрахователната полица, е възлизал на около 10,2% годишно.

В последствие параметрите по емисията са предоговаряни на провеждани общи събрания на облигационерите съответно през 2010 г., 2013 г. и 2015 г., в т.ч. облигационерите са взимали

решения за промяна на падеж, лихва, предоставени обезпечения (учредени допълнителни обезпечения ипотеки на търговски обекти и на урегулиран поземлен имот) и др.

През месец декември 2019 година, Дружеството е сключило сделка със ЗД Евроинс АД (което дружество към същия момент е притежател на всички емитирани от ИСПД облигации) за обратно изкупуване на емитираната корпоративна облигация с ISIN: BG 2100019079 на цена от 2 150 000 евро. Към 31.12.2019 г. облигационната емисия е deregистрирана от регистъра на ЦД като предстои и deregистрация от регистъра на КФН. Следствие на сделката, Дружеството е реализирало положителен финансов резултат от 632 хил. лева, дължащ се на разликата от номиналния размер на задължението и цената на обратното изкупуване.

В тази връзка ИСПД АДСИЦ се е задължило към ЗД Евроинс АД за цялата сума по договора за обратно изкупуване. През средата на месец юни 2020 г. емитента е уведомен по реда на ЗЗД за сключен договор за цесия на това задължение, по силата на който задължението на ИСПД АДСИЦ е прехвърлено на „Марина Кейп Пропъртис“ ООД. На 18.06.2020 г. между ИСПД АДСИЦ и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД е сключено споразумение във връзка с което, договореният срок за плащането на това задължение е 31.12.2020 г. Също така е договорено до неговото изплащане да не се начисляват и дължат лихви. На база сключения договор за обратно изкупуване и последващото споразумение от 18.06.2020 г., задължението по емитирания облигационен заем е реструктурирано в необезпечено търговско задължение в размер на 2 150 000 евро (4 205 хил. лв.) и към датата на проспекта продължава да бъде 2 150 000 евро.

### **7.3.2 ЦЕДИРАНИ ЗАДЪЛЖЕНИЯ ПО БАНКОВИ ЗАЕМИ**

Във връзка с три договора за инвестиционен банков заем сключени между „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и „Банка Пиреос България“ АД са сключени следните цесии за прехвърляне на вземания:

#### **➤ Цесия - „Марина Кейп Пропъртис“ ООД**

На 04.07.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено за сключване на договор за прехвърляне на вземания по главници и лихви произтекли от сключени три договора за банков заем, между „Банка Пиреос България“ АД, с ЕИК 831633691, като цедент, и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, с ЕИК 204372411, като цесионер.

Съгласно споразумение от дата 27.12.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД са се съгласили, че дългът на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД в размер на 6 444 263,63 евро (представляващ вземане по лихви по гореописаната цесия с банка „Банка Пиреос България“ АД) се погасява чрез даване вместо изпълнение, като в срок до 31.03.2018 г. е необходимо:

- 1) да бъде заплатена сума в размер на 30 000 евро;
- 2) „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ да прехвърли на „Марина Кейп Пропъртис“ ООД всички дружествени дялове от капитала на дъщерното си дружество "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД.

С Анекс No. 1 от 29.03.2018 г. към споразумението „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД са се споразумели, срокът за плащане на горепосочената сума от 30 000 евро да бъде удължен до 15.05.2018 г. и срокът за подписване на



Договора за покупко-продажба на дружествените дялове от капитала на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД да бъде променен от 31.03.2018 на 15.05.2018 г.

Към 31.12.2019 г. и към датата на Проспекта цената на дружествените дялове от капитала на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД не е заплатена, като сделката не е развалена и се очаква нейното приключване в периода на трето тримесечие на 2020 г. съгласно подписан Анекс № 2 за удължаване на срока до 31.12.2020 г.

Към 31.12.2019 г. задължението на Емитента към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД произтичащо съгласно договора за даване вместо изпълнение е в размер на 144 хил. лв., от които главнични плащания 144 хил. лв. Към датата на Проспекта, същото задължение е в размер на 144 хил. лв., от които главнични плащания 144 хил. лв.

От момента, от който „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, излезе от икономическата група на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ, Емитентът няма за изготвя консолидирани финансови отчети. „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД ще продължи да изпълнява функцията на обслужващото дружество на Емитента, в качеството ѝ на Управител по сключен договор между страните.

- **Цесия - „Фючърс Кепитал“ АД**

На 18.08.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено от „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, че съгласно сключен Договор за прехвърляне на вземания, „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, с ЕИК 204372411 е прехвърлило на „Фючърс Кепитал“ АД, с ЕИК 201624613 вземанията по главници по договорите за инвестиционен кредит, сключени с „Банка Пиреос България“ АД, описани в предходния абзац, а именно Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г. Общата стойност на прехвърлените вземания по главници е 8 229 045,97 Евро.

На 01.07.2019 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ /длъжник/ и Фючърс Кепитал АД /кредитор/ се споразумяха за следното:

1. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ и солидарния длъжник „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД не оспорват и признават съществуването, дължимостта и изискуемостта на притежаваното от Фючърс Кепитал АД вземане.

2. Страните се договарят, че занапред обслужването на задължението на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ, посочено в предходната т.1. по-горе ще бъде осъществено при следните основни параметри:

2.1. Крайният срок за изплащане на всички задължения е 01.07.2022 година.

2.2. Погасяването на главницата ще се извърши еднократно на 01.07.2022 г.

2.3. Срокът за изплащане на главницата е уговорен в полза на Кредитора. Длъжникът няма право да погасява изцяло или частично главницата преди 01.07.2022г., без предварително да вземе писменото съгласие на Кредитора за това.

2.4. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ заплаща на Кредитора административна такса в размер на 1.5% (едно цяло и пет процента) годишно върху размера на задължението за главница, за разходи по обслужването му.

2.5. За първата година от срока по т.2.1. по-горе, главницата в размер описан по - горе се олихвява с общ годишен лихвен процент, определен като сбор от тримесечния ЮРИБОР (3М EURIBOR), изчислен и публикуван от European Money Markets Institute (EMMI) или друга заместваща организация, плюс надбавка от 5% (пет) процентни пункта. В случай, че стойностите на тримесечния ЮРИБОР са отрицателни, същият, за целите на настоящия договор, се счита за 0 (нула).

2.6. За всяка от следващите две години от срока по т.2.1. по-горе, главницата се олихвява с общ годишен лихвен процент, определен в т.2.5. по-горе, но с допълнителна надбавка от по 1% (един процентен пункт) годишно над надбавката посочена в т.2.5. или общо за втората година с 3м. EURIBOR плюс надбавка от 6% (шест процентни пункта) и общо за третата година с 3м. EURIBOR плюс надбавка от 7% (седем процентни пункта).

2.8. Длъжникът и солидарният длъжник „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД се задължават в срок от 10 работни дни от подписване на настоящето допълнително споразумение да учредят в полза на Кредитора първи по ред особен залог върху настоящи и бъдещи вземания на парични средства от всички разплащателни сметки на Кредитополучателя и солидарния длъжник „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД. Залогът се разпростира и върху всички разплащателни сметки на кредитополучателя и солидарния длъжник „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, които ще бъдат открити в бъдеще.

2.9. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ открива разплащателна сметка в EUR в банка посочена допълнително от Кредитора, наричана още Резервна сметка за обслужване на дълга (DSRA), по която сметка ще се обслужва задължението, посочено в т.1. по-горе. Резервната сметка за обслужване на дълга (DSRA) трябва да се поддържа до погасяване на всички задължения на Кредитополучателя, произтекли от договорените в настоящето допълнително споразумение условия.

2.10. Кредитополучателят се задължава в срок до 10 (десет) работни дни от подписване на настоящето допълнително споразумение да депозира в Резервната сметка за обслужване на дълга (DSRA) сума, равна на размера на тримесечни лихвени плащания съгласно уговореното в т. 2.6. по-горе.

През 2019 г. Фючърс Кепитал АД е прехвърлило вземанията си, описани по-горе, при договорена цена 6 000 000 евро, на финансова институция при запазване на описаните по-горе договорени условия.

Към 31.12.2019 г. задължението на Емитента към финансовата институция произтичащо съгласно договора за цесия е в размер на 11 735 хил. лв., от които главнични плащания 11 735 хил. лв. Към датата на Проспекта същото задължение е в размер на 11 735 хил. лв., от които главнични плащания 11 735 хил. лв.

#### ➤ Цесия - „ЕЙ СИ ЕМ КОНСУЛТ“ ЕООД

На 01.04.2019 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено за сключване на договор за прехвърляне на вземания, между „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, с ЕИК 175158218, като цедент, и „ЕЙ СИ ЕМ КОНСУЛТ“ ЕООД, с ЕИК 122052919, като цесионер. По силата на този договор „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, с ЕИК

175158218 е прехвърлило в полза на „ЕЙ СИ ЕМ КОНСУЛТ“ ЕООД, с ЕИК 122052919 вземания в размер на 2 834 609 лева към „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, произтичащи от Договор за управление на недвижими имоти от 01.10.2007 г., ведно с всички привилегии, обезпечения и другите им принадлежности.

През месец юни 2019 г. „ЕЙ СИ ЕМ КОНСУЛТ“ ЕООД е продало вземането си от Емитента на „Марина Кейп Пропъртис“ ООД. Към 31.12.2019 г. и към датата на Проспекта „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ няма задължения към „ЕЙ СИ ЕМ КОНСУЛТ“ ЕООД.

#### ➤ **Цедирани други задължения към Марина Кейп Пропъртис**

През 2019 г. „Марина Кейп Пропъртис“ ООД в качеството му на Цесионер е изкупило и други задължения на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ възникнали по няколко търговски договори в процеса на осъществяване на дейността на Емитента, които не са лихвоносни и не са обезпечени. В следствие на това действие, в края на 2019 г. задължението на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД възлиза на 15 922 хил. лв. Към датата на Проспекта няма промяна в сумата на задължението. Съгласно споразумение между двете страни срокът за заплащане на задължението трябва да се уреди до края на 2020 г.

#### **7.3.3 Лизинг**

Дружеството е придобило по договори за финансов лизинг земи и сгради в процес на изграждане. Нетната балансова стойност на активите, придобити по договори за финансов лизинг, възлиза на 13 171 хил. лв., включваща проект „Гранд Боровец“ с балансова стойност 10 305 хил. лв., както и обектите - спа и боулинг от в.к. „Марина Кейп“ с пазарна стойност от 2 866 хил. лв. Активите са включени в групите „Земя“ и „Активи в процес на изграждане“ от бележка „Имоти, машини и съоръжения“ на одитирания годишен индивидуален финансов отчет за финансовото състояние за 2019 г. и неодитирания индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2020 г.

Дружеството има сключени два броя договори за финансов лизинг с „България Лизинг“ ЕАД за „Гранд Боровец“ от 17 декември 2013 г. и с „ВЕИ Проджект“ АД за обектите - спа и боулинг от в.к. „Марина Кейп“ от 30 декември 2011 г. Задълженията за финансов лизинг са обезпечени от съответните активи, придобити при условията на финансов лизинг.

На 17 декември 2013 г. Дружеството е сключило договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг“ ЕАД с лизингов обект: инвестиционен проект „Гранд Боровец“, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ. Лизинговата цена, по сключения договор за финансов лизинг беше в размер на 2 927 724,36 евро без ДДС. Първоначално лизинговата цена следваше да бъде изплатена в срок 2 години от предаване на владението върху лизинговите обекти, от които 6 месеца гратисен период, чрез 24 лизингови вноски, дължими на 20 число на месеца, за който вноската е дължима, при фиксирана годишна лихва от 9 %. По взаимно споразумение между страните от 2014 г. срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2019 г., в резултат на което лизинговата цена беше променена на 3 183 968.45 евро без ДДС. В края на 2016 г. Между страните бше подписано ново споразумение, съгласно което срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2021 г., а лизинговата цена съответно беше променена на 3 411 746 евро без ДДС. По силата на този договор на 17 декември 2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е прехвърлило

по нотариален ред правото на собственост върху поземления имот с идентификатор 65231.918.189, находящ се гр. Самоков, община Самоков, Софийска област, и построената в този имот сграда, представляваща хотелски апартаментен комплекс с обслужващи обекти с идентификатор 65231.918.189.2, на лизингодателя „България Лизинг“ ЕАД. В резултат на това и при условията на обратен лизинг „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ получи от лизингодателя владението върху имотите, предмет на Договора за финансов лизинг.

На 13.11.2019 г. Дружеството е подписано споразумение, с което „България Лизинг“ ЕАД е заменено от „Инвестбанк“ АД като лизингодател, а всички останали клаузи от договора остават без промяна.

Към 31.12.2019 г. задължението на Емитента по договора за лизинг с „Инвестбанк“ АД е в размер на 1 453 хил. лв., от които главнични плащания 1 453 хил. лв. Към датата на Проспекта същото задължение е в размер на 1 465 хил. лв., от които главнични плащания 1 453 хил. лв. и лихви 12 хил. лв.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, на 30.12.2011 г. е сключило договор с „ВЕИ Проджект“ АД за продажбата на „спа центъра“ и „болулинг залата“, и двата разположени във ваканционен комплекс „Марина Кейп“, гр.Ахелой:

На 01.02.2016 г. „ВЕИ Проджект“ АД и „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ подписват Анекс към договора от 30.12.2011 г., съгласно който страните се споразумяваха срокът, в който „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ следва да заплати на „ВЕИ Проджект“ АД остатъка от продажната цена на недвижимите имоти, предмет на Договора, който към 01.02.2016 г. е в размер на 841 989.39 евро в вкл. ДДС, да бъде удължен до 30.09.2021 г., като условието на разсроченото плащане се променя както следва:

- Лихва: 6.5% годишно за удължаване срок на договора, която започва да се прилага, считано от 01.02.2016 г.
- Краен срок: 30.09.2021
- Плащане на лихви: всеки месец до последно число на съответния месец до изтичане на срока на разсроченото плащане;
- Плащане на остатъка от продажната цена: на 9 равни месечни вноски с падеж от 30 януари 2021 г. до 30 Септември 2021 г.

Към 31.12.2019 г. „ВЕИ Проджект“ АД е продало вземането си от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ по договор за лизинг на „Марина Кейп Пропъртис“ ООД (виж „*Цедирани други задължения към Марина Кейп Пропъртис*“).

#### **7.3.4 Данни за намаренията на Емитента относно погасяване на задълженията на Дружеството свързани с цесии и договор за финансов лизинг в случай, че настоящото публично предлагане на акции бъде неуспешно**

Съществува вероятност при неуспешно публично предлагане на акции Дружеството да не може да изпълни заложеното в целта на настоящата емисия погасяване на по-голямата част от описаните по-горе задължения по цесии (текущи задължения) описана подробно в т. 19.4. „Обосновка на предлагането и използване на постъпленията“, буква А. „Погасяване на текущи задължения на Емитента“.

При възникване на подобно обстоятелство, Емитентът възнамерява да предприеме следните действия и механизми:

- Допълнителната оптимизация на разходите;
- Прилагане на гъвкава политика по осигуряване на разрешените от закона източници и форми на финансиране;
- Преструктуриране на текущия си заеман капитал в нетекущ, чрез рефинансиране и/или предоговаряне на съществуващите заемни средства под формата на цесии;
- За изплащане на задълженията натрупани във връзка с договорен финансов лизинг на недовършения инвестиционен имот „Гранд Боровец“, ще се търси неговото бързо реализиране чрез продажба;
- Допълнително ще се насочат усилия за осъществяване на сделки по покупко-продажба на собствени на Дружеството апартаменти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой.

След извършване на тези дейности, при незадоволително ниво на изплащане и/или предоговаряне на натрупаните към момента задължения, както и не достатъчно подобрене на собствения капитал след генерирани печалби от продажбата на имоти ще се предложи нова публична емисия за увеличение на основния капитал но този път в по-малък размер достатъчен за покриване на недостига на собствения капитал и изплащане на непредоговорените заемни средства.

#### 7.4 СТРАТЕГИЯ И ЦЕЛИ

Емитентът, има за цел да постигне максимално висока доходност на инвестициите от набраните средства на това публично предлагане, при ниско ниво на риск. Инвестиционната стратегията на Дружеството предвижда част от набрания капитал да се вложат в изграждане/ремонтиране на недвижими имоти.

Основна цел на Емитента е да осигури на своите акционери растяща стойност на акциите на Дружеството и текущи доходи чрез разпределение на дивиденди.

Инвестиционните краткосрочни и средносрочни цели на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ са в следните:

- ✓ осъществяване на планираните инвестиции във ваканционен комплекс „Марина Кейп“;
- ✓ продажба на по-висока цена на инвестиционни имоти (апартаменти) част от ваканционен комплекс „Марина Кейп“;
- ✓ продажба на инвестиционен проект „Гранд Боровец“ (незавършено строителство) или осигуряване на финансиране за неговото завършване и пускане в експлоатация.

На база на предвидените инвестиции, Емитентът има за цел повишаване на приходите от дейността, като по този начин осигури по-добра възвръщаемост за своите акционери.

#### **7.5 ОБОБЩЕНА ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО СТЕПЕНТА, ДО КОЯТО ЕМИТЕНТЪТ ЗАВИСИ ОТ ПАТЕНТИ ИЛИ ЛИЦЕНЗИ, ИНДУСТРИАЛНИ, ТЪРГОВСКИ ИЛИ ФИНАНСОВИ ДОГОВОРИ, ИЛИ ОТ НОВИ ПРОИЗВОДСТВЕНИ ПРОЦЕСИ**

Емитентът не е зависим от патенти и лицензи с изключение на лиценза за дружество със специална инвестиционна цел получен с Решение № 702-ДСИЦ от 16.11.2005 г. на Комисията за финансов надзор.

#### **Зависимост на Емитента от индустриални, търговски или финансови договори**

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в процеса на изпълнение на основната си дейност е зависимо от двете обслужващи дружества с които към датата на Проспекта е сключило договори за управление, а именно:

- ✓ „Оптимизация Одит“ АД - обслужващо дружество за счетоводни услуги на Емитента от 2005 г. Съгласно сключения договор с „Оптимизация Одит“ АД, същото оказва на Дружеството следните счетоводни услуги: воденето на счетоводната и друга отчетност, и кореспонденция на Дружеството; предоставяне на финансови консултации във връзка с дейността на Дружеството и действащата нормативна уредба.
- ✓ „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД - 100% дъщерно дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, учредено през 2006 г. с цел поемане обслужването и управлението на апартаментите и търговските площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп“. От създаването на дружеството през 2006 г. до настоящия момент „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е единственото обслужващо дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ извършвало дейността по обслужването и управлението на ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

В случай на прекратяване на договора с някое от горе-цитираните обслужващи дружества, то Емитентът ще бъде зависим от новите компании с които ще сключи договор за обслужващо дружество съответно за счетоводни услуги и/или управление на имоти.

Към датата на Проспекта Дружеството има дългове по цедирани задължения и финансов лизинг в големи размери описани съответно в т. 7.3.2 „Цедирани задължения по банкови заеми“ и т. 7.3.3 „Лизинг“ в този смисъл към настоящия момент финансовото състояние на Емитента е зависимо от тези задължения.

#### **7.6 ОСНОВАНИЯТА ЗА ДЕКЛАРАЦИИТЕ, НАПРАВЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ВЪВ ВРЪЗКА С НЕГОВАТА КОНКУРЕНТНА ПОЗИЦИЯ**

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има предмет на дейност определен по закон, а именно секюритизация на недвижими имоти. Дружеството оперира единствено на българския пазар, като е насочило усилия в изграждането на ваканционни имоти. Всичко това предопределя за негови конкуренти всички български дружества със специална инвестиционна цел с предмет на дейност секюритизация на недвижими имоти, дружествата осъществяващи дейност в областта на строителство и продажба на ваканционни имоти и дружества предлагащи на туристи и бизнес клиенти наемане на помещения с цел туризъм и провеждане на корпоративни събития. Всичко това отнежда Дружеството да функционира в силно конкурентна среда, отчитайки развитието на сектора на недвижимите имоти в страната.



Друг тип конкуренти на Дружеството се явяват и чуждестранни инвеститори, които правят значителни вложения в строителство на бизнес сгради и на ваканционни имоти в страната. Това допълнително засилва конкуренцията на българския пазар на недвижими имоти.

На пазара има множество големи фирми с установен достъп до финансиране, част от стабилни организационни структури имащи, подкрепата на мажоритарните си акционери, докато тези фактори не са валидни за Емитента, тъй като той не е част от икономическа група.

Възможностите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ за осигуряване на капитал за финансиране на инвестиции е възможен само чрез банкови кредити, увеличение на капитала на дружеството или емитиране на облигационни емисии. Тези ограничения водят Дружеството до неизгодна позиция спрямо голяма част от конкурентите.

Основните предимства на Емитента са от една страна добрата локация на ваканционния комплекс „Марина Кейп“. Ваканционното селище се намира на брега на залива Ахелой – само на пет минути от Слънчев бряг, Несебър и Поморие, и само на 19 км от международно летище Бургас. Комплексът предлага всичко на едно място – морски гледки, плувни басейни и паркове, малко пристанище за яхти и рибарски лодки, частен плаж, спа комплекс, спортни зони, ресторанти, кафе и мокър бар, летни сцени на открито, конферентен център, специално проектиран за бизнес форуми, семинари и тийм билдинг. Крайбрежието позволява практикуването на уиндсърфинг и бодисърфинг, които стават все по - популярни в България.

Комплексът, е затворен тип с всичко необходимо да задоволи потребностите на всеки клиент като е достъпен целогодишно, а не само в активния летен сезон.

От друга страна за тези, които трябва да съчетават почивка и работа, има конферентен център с основна зала за 350 души и 6 по-малки зали, проектирани да настанят 50 до 150 души. Комплексът е изключително подходящ за групови посещения от деца, студенти, спортисти, корпоративни клиенти и партньорски организации.

Публичният статут на АД СИЦ, търговията с акции на дружеството на „Българска Фондова Борса“ АД, законовото изискване за разпределение на минимум 90% от печалбата като дивидент, както и надзора на КФН създават условия за прозрачност, надеждност и възвръщаемост на инвестициите, което привлича инвеститори към дружествата със специална инвестиционна цел и оказва положително влияние върху дейността.

## **7.7 ИНВЕСТИЦИИ**

### **7.7.1 ОПИСАНИЕ (В Т.Ч. РАЗМЕР) НА СЪЩЕСТВЕНИТЕ ИНВЕСТИЦИИ, ИЗВЪРШЕНИ ОТ ЕМИТЕНТА ПРЕЗ ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ОТ НАЧАЛОТО НА ПЕРИОДА, ОБХВАНАТ ОТ ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ, ДО ДАТАТА НА РЕГИСТРАЦИОННИЯ ДОКУМЕНТ.**

За разглеждания исторически период до датата на Проспекта, Емитентът и неговото дъщерно дружество не са извършвали съществени инвестиции, които да влияят на резултатите от дейността и да намерят отражение в отчета за финансовото състояние, както на индивидуална база, така и на консолидирана база.

Единствените инвестиции, които са извършвани от дъщерното (обслужващо) дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД са свързани с дейности по поддръжка на материалната база, отстраняване на повреди и козметични ремонти свързани с износване и необходимост от



подмяна. Такива дейности се извършват с цел подготовка на ваканционния комплекс за летния сезон на годината.

Общата сума на тези инвестиции и през трите разглеждани исторически периоди до датата на Проспекта е отчетена през отчета за доходите на дъщерното дружество, поради ниската им стойност и попадане под прага на същественост.

Съгласно счетоводната политика на групата, последващи разходи свързани с определен актив от имоти, машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени. Избраният праг на същественост за имоти, машини, съоръжения и оборудване, както и за нематериални активи на групата е в размер на 700 лв.

**7.7.2 ОПИСАНИЕ НА ВСИЧКИ СЪЩЕСТВЕНИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ ИЛИ ЗА КОИТО СА ПОЕТИ ТВЪРДИ АНГАЖИМЕНТИ, ВКЛЮЧИТЕЛНО НА ГЕОГРАФСКОТО ИМ РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ (В ДЪРЖАВАТА НА ЕМИТЕНТА ИЛИ В ЧУЖБИНА) И НА МЕТОДА НА ФИНАНСИРАНЕ (ВЪТРЕШНО ИЛИ ВЪНШНО).**

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ може да извършва дейността си само на българския пазар на недвижими имоти.

Към датата на Проспекта, ръководството на Емитента не е поемало твърди ангажименти за изпълнение на съществени инвестиции.

Намеренията на мениджмънта на Дружеството към настоящия момент са насочени към ваканционен комплекс „Марина Кейп“, а именно инвестиране в преустройство и разширение на „Зона 4“, от к.к. „Марина Кейп Ахелой“, както и в и модернизация на някой от предоставяните услуги.

Дейностите, които са планирани да бъдат извършени в тази връзка, са както следва:

1. преустройство на вътрешното разпределение на жилищните етажи, надграждане и довършителни работи на изградените сгради в „Зона 4“ представляващи „Сектор 26“ и „Сектор 27“ от комплекса;
2. закупуване и поставяне на соларни панели и топлообменник за външен басейн;
3. доразвиване на детския клуб и изграждане на допълнителни детски площадки и атракциони;
4. при наличието на парични средства могат да бъдат извършени и други дейности свързани с модернизация и осъвременяване на предлаганите в комплекса услуги.

Всички тези дейности са подробно описани в целите на настоящия Проспект, включително и ползите за Емитента, до които ще доведе тяхното реализиране.

По предварителни данни инвестицията ще възлезе на приблизително около 2 500 хил. лв. Към датата на Проспекта все още се събира информация за някой от дейностите, поради, което не може да бъде дадена точна количествено стойностна сметка за вяка от дейностите. По предварителни проучвания грубото строителство ще възлезе на над 700 000 лв., а крайната цена

на инвестицията ще стане ясна след получаването на оферти за всички дейности, поради, което не може да бъде дадена точна количествено стойностна сметка за вяка от дейностите. Въпреки това ръководството е преценило, че стойността на цялата инвестиция няма да надхвърли 2,5 млн. лв.

Предполагаемият срок за реализация на инвестиционното намерение при добро стечение на обстоятелствата е в порядъка около 4 месеца.

Средствата необходими за реализиране на гореописаните инвестиции ще бъдат набрани при публичното предлагане на акции от увеличението на капитала на Дружеството предмет на настоящия Проспект.

В случай, че увеличението на капитала не приключи успешно, то Емитента ще търси заемни средства с които да изпълни заложените инвестиционни цели.

Относно втория инвестиционен проект на Емитента „Гранд Боровец“, към настоящия момент Дружеството е замразило строителните дейности по довършването на този проект в к.к. Боровец поради липса на средства за финансирането му. Средствата за неговото финализиране и пускане в експлоатация възлизат на приблизително 2 500 000 евро, като същите ще бъдат търсени на по-късен етап и не засягат в средносрочен период инвестиционните планове на Дружеството. При проявен интерес от инвеститор Емитента има готовност да осъществи продажба на този инвестиционен проект, а със средствата получени от реализацията му да погаси свой задължения, с което значително ще подобри капиталовата си структура, коефициентите на задължнялост и финансова автономност и като цяло финансовото си състояние.

***7.7.3 ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪВМЕСТНИТЕ ПРЕДПРИЯТИЯ, В КОИТО ЕМИТЕНТЪТ ПРИТЕЖАВА ДЯЛ ОТ КАПИТАЛА, КОЙТО ДЯЛ Е ВЪЗМОЖНО ДА СЕ ОТРАЗИ ЗНАЧИТЕЛНО ВЪРХУ ОЦЕНКАТА НА СОБСТВЕНИТЕ АКТИВИ И ПАСИВИ НА ЕМИТЕНТА, НА ФИНАНСОВОТО МУ СЪСТОЯНИЕ ИЛИ НА ПЕЧАЛБАТА И ЗАГУБАТА.***

През разглеждания исторически период и към датата на проспекта, Емитентът не притежава дял от капитала на съвместни предприятия.

***7.7.4 ОПИСАНИЕ НА ЕВЕНТУАЛНИТЕ ПРОБЛЕМИ ВЪВ ВРЪЗКА С ОПАЗВАНЕТО НА ОКОЛНАТА СРЕДА, КОИТО МОГАТ ДА СЕ ОТРАЗЯТ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО ОТ ЕМИТЕНТА НА ДЪЛГОТРАЙНИТЕ МАТЕРИАЛНИ АКТИВИ.***

Емитентът, при извършване на дейността си активно работи в посока опазване на околната среда. Като инвеститор в недвижими имоти неговата отговорност се свежда до спазване на всички нормативни изисквания при строителство и изхвърляне на строителните отпадаци, които имат специфичен състав (например - цимент, картон, мазилка, желязо, гипс, пластмаса, разнообразните строителни смеси, съдържащи агресивни химически вещества, бои, лакове, лепила и други), а това ги прави по-агресивни към околната среда и здравето на хората. В тази посока, Емитентът внимателно анализира строителните компании и сключва договори за изпълнение с такива, които не използват вредни за здравето на хората материали и замърсяващи околната среда, и които се отнасят отговорно към изхвърлянето и третирането на строителни отпадъци.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ заедно с дъщерното си дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД (в качеството му на обслужващо дружество и управител) са разработили неформална политика за намаляване на рисковете от замърсяване и за ефективно

ползване на ресурсите във ваканционен комплекс „Марина Кейп“, в т.ч. намаляване на разходите за консумативи, електричество и вода, избягване на пластмасовите опаковки и други.

В посока опазване на околната среда е разработен и се поддържа специален проект за озеленяване, като към партерните апартаменти на голяма част от сградите има обособени самостоятелни дворчета. Обособени са малки озеленени паркове, в които се поддържат цветя и плодни дръвчета.

В продължение на политиката по намаляване на ресурсите, Емитентът е взел решение за закупуване на соларна система за затопляне на един басейн (в началото и края на сезона), вместо това да се извършва на база електричество. Соларната система ще бъде използвана и за намаляване на използваните електрически ресурси в заведения за хранене, външен бар, магазини и др. Закупуването на соларната система е част от целите на настоящото публично предлагане на акции.

## 8 ОРГАНИЗАЦИОННА СТРУКТУРА

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за периода на разглежданата историческа финансова информация и към датата на Проспекта няма акционери притежаващи мажоритарен дял от неговия капитал. Това е валидно, както за разглеждания исторически период 2017 – 31.03.2020 г., така и към датата на настоящия Проспект.

В следващата таблица е представена информация по данни от акционерната книга на Емитента към датата на последния изготвен неаудитиран индивидуален финансов отчет към 31.03.2020 г. с пряко участие над 5% участие в капитала.

Наименование на дружеството	Държава	Дял от общия брой акции	брой акции
ФИНАНС ДИРЕКТ АД	България	6,61%	397 579
KRAJOWY DEPOZYT PAPIEROW WARTOSCIOWYCH S. — попечителска сметка	Полша	16,34%	981 983
ДФ Инвест Класик	България	8,89%	534 679
ДФ Инвест АКТИВ	България	12,81%	770 246
Други юридически лица		27,79%	1 670 386
Други физически лица		27,56%	1 656 603
<b>Общ брой акции</b>		<b>100%</b>	<b>6 011 476 лв.</b>

За периода от 31.03.2020 г. до датата на Проспекта не са настъпили промени в акционерната структура на Емитента.

По подробна информация за акционерите притежаващи пряко участие от капитала на Емитента е преставена в т.16 „Мажоритарни акционери“. Към 31.12.2019 г. и към датата на Проспекта по отношение на Емитента не е налице уведомление за непряко притежание на акции/права на глас в ОСА по смисъла на чл. 146 от ЗППЦК.

### Икономическа група

Емитентът е едноличен собственик на капитала на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, и осъществява пряк контрол върху дъщерното си дружество.

От своя страна „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е едноличен собственик на капитала на „Марина Кейп Турс“ ЕООД, България. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ осъществява непряк контрол върху дружество „Марина Кейп Турс“ ЕООД.

С оглед на това, икономическата група на Емитента включва:

#### „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ – дружество майка;

- ✓ „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД – дъщерно дружество 100%;
  - „Марина Кейп Турс“ ЕООД - дъщерно дружество 100% на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

Акционерният капитал на Емитента е 6 011 476 (шест милиона единнадесет хиляди четиристотин седемдесет и шест) лева, разпределен в толкова на брой обикновени поименни безналични напълно изплатени акции с номинална стойност от 1 лев всяка. Всички акции са записани и платени. Всички издадени акции на Емитента са от еднакъв клас и дават по едно право на глас в Общото събрание. През периода обхванат от историческата финансова информация и към датата на Проспекта не е извършвана промяна в акционерния капитал.

Към настоящия момент не съществуват акционери с мажоритарно участие в капитала на Емитента, няма физическо или юридическо лице, което да осъществява пряк или непряк контрол по смисъла на §1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК спрямо „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, като лице, което притежава над 50 на сто от броя на гласовете в общото събрание на Емитента по смисъла на §1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ няма договорености с други лица, нито са му известни такива договорености, действието на които може да доведе до конкретна бъдеща промяна в отношенията на контрол спрямо Дружеството.

Емитентът е част от икономическа група, в този смисъл дейността му е зависима от дружествата част от икономическата му група и по-специално от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, което е и негово обслужващо дружество по отношение управлението на инвестиционни имоти.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не е зависим от други юридически субекти или физически лица освен членовете на Съвета на директорите.

## 9 ОПЕРАЦИОНЕН И ФИНАНСОВ ПРЕГЛЕД

Към датата на Проспекта „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ притежава дъщерна компания, в този смисъл Дружеството изготвя финансови отчети, както на индивидуална база така и на консолидирана база.

**Обръщане на внимание!** Към датата на Проспекта „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е в процедура по продажба на единственото си дъщерно дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД. След извършване на продажбата на дъщерното дружество и отписването му от активите на Емитента, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ няма да притежава инвестиции в дъщерни компании. Считано от дата на продажбата за Емитента ще отпадне изискването за съставяне и публикуване на консолидиран финансов отчет. Единствените финансови отчети, които ще изготвя и публикува „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ след този момент ще бъдат неодитирани междинни индивидуални финансови отчети и одитирани годишни индивидуални финансови отчети.

Информацията в секция „ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ“ включва исторически данни от годишните одитирани индивидуални финансови отчети, включително и изготвените доклади за дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за 2017 г., 2018 г. и 2019 г., както и от годишните одитирани консолидирани финансови отчети на Дружеството, включително и изготвените доклади за дейността за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. като всички финансови данни в настоящия Проспект са взети от тези отчети.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължение да изготвя междинни шестмесечни финансови индивидуални отчети и междинни шестмесечни консолидирани финансови отчети, които не се одитират съгласно разпоредбите на чл. 100о от ЗППЦК. Дружеството е избрало да оповестява в съкратена форма, чрез уведомление за финансовото си състояние на индивидуална и консолидирана база за първо, трето и четвърто тримесечие съгласно разпоредбите на чл. 100о<sup>1</sup> от ЗППЦК, която информация не се одитира.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, след датата на последните одитирани индивидуални и консолидирани финансови отчети за 2019 г., Емитентът е изготвил и публикувал междинна тримесечна финансова информация на индивидуална база за първо тримесечие на 2020 г. в съкратена форма и тази финансова информация е представена в настоящия Проспект. В този смисъл, междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2020 г. (неодитиран) е изготвен и публикуван единствено в следния формат „Форми на финансови отчети, одобрени от Заместник председателя, Ръководещ Управление Надзор на инвестиционната дейност“ на Комисия за финансов надзор“.

Към датата на Проспекта, Емитентът не е изготвял и публикувал консолидирана финансова информация за първо тримесечие на 2020 г. поради това, че срокът за нейното изготвяне не е настъпил.

Всички изготвени и публикувани от Емитента, одитирани годишни индивидуални и консолидирани финансови отчети на Дружеството на съответната финансова година, както и изготвената неодитирана междинна финансова информация към първо, трето и четвърто тримесечие на съответната финансова година, както и неодитираните междинни шестмесечни

финансови индивидуални и консолидирани отчети на съответната финансова година са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане възприети в Съюза по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002.

#### 9.1 ФИНАНСОВО СЪСТОЯНИЕ

Информация за финансовото състояние на Дружеството и настъпилите промени през разглежданите исторически финансови периоди 2017 г., 2018 г. и 2019 г. е представена на одитирана годишна индивидуална и одитирана годишна консолидирана база.

Междинната неаудитирана финансова информация представена в настоящия Проспект е на индивидуална база и обхваща периода на първо тримесечие на 2020 г. и съпоставимия период за първо тримесечие на 2019 г. (индивидуална база). Анализът на балансовите позиции на междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2020 г. е направен спрямо балансовите данни към 31.12.2019 г., а анализът на приходите и разходите, печалбите/загубите за междинния период е направен спрямо съпоставимия междинен отчетен период - първо тримесечие на 2019 г.

### АКТИВИ

- **Активи, съгласно одитирани годишни индивидуални финансови отчети за периода 2017 г. – 2019 г.**

АКТИВИ	Годишни индивидуални					
	31.12.2019	Дял*	31.12.2018	Дял*	31.12.2017	Дял*
	(одитирани данни в хил. лв.)					
Нетекущи активи в т.ч.						
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	14 740	33,6%	12 961	29,8%	13 100	27,7%
Инвестиционни имоти	23 695	54,1%	23 746	54,6%	26 699	56,5%
Инвестиции в дъщерни дружества	5	0,0%	5	0,0%	5	0,0%
Други вземания	-	-	-		447	0,9%
Общо нетекущи активи	38 440	87,7%	36 712	84,4%	40 251	85,2%
Текущи активи в т.ч.						
Незавършено строителство	293	0,7%	295	0,7%	328	0,7%
Търговски вземания	3 083	7,0%	3 126	7,2%	3 356	7,1%
Предоставени аванси	38	0,1%	9	0,0%	3	0,0%
Вземания от свързани лица	1 797	4,1%	2 864	6,6%	2 701	5,7%
Други вземания	159	0,4%	481	1,1%	571	1,2%
Пари и парични еквиваленти	13	0,0%	2	0,0%	14	0,0%
Общо текущи активи	5 383	12,3%	6 777	15,6%	6 973	14,8%
Общо Активи	43 823	100,0%	43 489	100,0%	47 224	100,0%

\*Показаният в таблицата дял е изчислен към общата стойност на активите за съответната финансова година

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

Стойността на общите активи на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ на индивидуална основа към 31.12.2019 г. възлиза на 43 823 хил. лв., като спрямо същия период на миналата година балансовата стойност на активите почти остава без изменение отбелязвайки леко нарастване от 334 хил. лв.

Нетекущите активи са увеличават с 1 728 хил. лв., което се дължи на преоценка на позиция имоти, машини, съоръжения и оборудване във връзка с направена оценка на справедливата



стойност към 31.12.2019 г. Нетекущите активи представляват 87.7% от общата сума на активите и включва стойността на инвестиционните имоти на Дружеството и имоти (земи), машини, съоръжения и оборудване.

В същото време текущите активи намаляват своя размер от 6 777 хил. лв. в края на 2018 г. до 5 383 хил. лв. към 31.12.2019 г., което се дължи на намаления размер на вземанията от свързани предприятия.

- **Активи, съгласно неаудирани междинни индивидуални финансови отчети към 31.03.2020 г. и 31.03.2019 г.**

АКТИВИ	Междинни индивидуални			
	31.03.2020	Дял*	31.03.2019	Дял*
	(неодитирани данни в хил. лв.)			
Нетекущи активи в т.ч.				
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	14 727	33,82%	12 947	29,82%
Инвестиционни имоти	23 639	54,28%	23 746	54,69%
Инвестиции в дъщерни дружества	5	0,01%	5	0,01%
Други вземания	-	-	-	-
Общо нетекущи активи	38 371	88,11%	36 698	84,52%
Текущи активи в т.ч.				
Незавършено строителство	293	0,67%	295	0,68%
Търговски вземания	3082	7,08%	3232	7,44%
Предоставени аванси	38	0,09%	9	0,02%
Вземания от свързани лица	1448	3,33%	2806	6,46%
Други вземания	156	0,36%	370	0,85%
Пари и парични еквиваленти	160	0,37%	9	0,02%
Общо текущи активи	5 177	11,89%	6 721	15,48%
Общо Активи	43 548	100,00%	43 419	100,00%

\*Показаният в таблицата дял е изчислен към общата стойност на активите за съответния междинен финансов период

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

Стойността на общите активи на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ на индивидуална основа към 31.03.2020 г. възлиза на 43 548 хил. лв. като отбелязват намаление с 275 хил. лв. спрямо сумата на активите към 31.12.2019 г.

Нетекущите активи се изменят незначително спрямо края на 2019 г. във връзка с отчетени амортизации за първите три месеца на 2020 г. като възлизат на 38 371 хил. лв. към края на първо тримесечие на 2020 г. Нетекущите активи също намаляват своя размер от 5 383 хил. лв. към 31.12.2019 г. до 5 177 хил. лв. в края на първо тримесечие на 2020 г., това се дължи на намален с 349 хил. лв. размер на вземанията от свързани лица.

В същото време Дружеството повишава свободните си парични средства (пари и парични еквиваленти) до 160 хил. лв. спрямо 13 хил. лв. към 31.12.2019 г.

- **Активи, съгласно одитирани годишни консолидирани финансови отчети за периода 2017 г. – 2019 г.**

АКТИВИ	Годишни консолидирани					
	31.12.2019	Дял*	31.12.2018	Дял*	31.12.2017	Дял*
	(одитирани данни в хил. лв.)					
Нетекущи активи в т.ч.						
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	15 148	33,4%	13 306	30,6%	13 477	28,7%
Инвестиционни имоти	23 695	52,2%	23 746	54,5%	26 699	56,8%
Инвестиции в дъщерни дружества	21	0,0%	21	0,0%	447	1,0%
Други вземания	-	-	-	-	21	0,0%
Общо нетекущи активи	38 864	85,7%	37 073	85,2%	40 644	86,5%
Текущи активи в т.ч.						
Материали и стоки	946	2,1%	942	2,2%	1 060	2,3%
Незавършено строителство	293	0,6%	295	0,7%	328	0,7%
Търговски и други вземания	5 128	11,3%	5 118	11,8%	4 750	10,1%
Данъчни и Други вземания	10	0,0%	10	0,0%	10	0,0%
Пари и парични еквиваленти	126	0,3%	98	0,2%	172	0,4%
Общо текущи активи	6 503	14,3%	6 463	14,8%	6 320	13,5%
Общо Активи	45 367	100,0%	43 536	100,0%	46 964	100,0%

\*Показаният в таблицата дял е изчислен към общата стойност на активите за съответната финансова година

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ

Стойността на общите консолидирани активи на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ към 31.12.2019 г. възлиза на 45 367 хил. лв., като спрямо същия период на миналата година балансовата стойност на активите се покачва с 4.2%.

Както на индивидуална база така и на консолидирана база преобладаващите активи на Дружеството са нетекущите активи, които заемат 85,7% от общите консолидирани активи и представляват инвестиционни имоти, имоти (земи), машини и оборудване.

Текущите консолидирани активи възлизат на 6 503 хил. лв. като при тях почти не се забелязва отклонение от съпоставимия период на 31.12.2018 г.

## **СОБСТВЕН КАПИТАЛ И ПАСИВИ**

### **СОБСТВЕН КАПИТАЛ**

- Собствен капитал, съгласно одитирани годишни индивидуални финансови отчети за периода 2017 г. – 2019 г.

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	Годишни индивидуални		
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	(одитирани данни в хил. лв.)		
Основен (акционерен) капитал	6 011	6 011	6 011
Премии от емисии	7 651	7 651	7 651
Резерви	7 382	5 879	5 964
Непокрита загуба	(20 102)	(20 036)	(15 653)
<b>Собствен капитал</b>	<b>942</b>	<b>(495)</b>	<b>3 973</b>

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ

През трите разглеждани одитирани отчетни периоди не е извършвано увеличение на основния (акционерен) капитал на Дружеството.

Към края на 2018 г. собствения капитал на Дружеството се влошава като същия придобива отрицателни стойности в размер на (495) хил. лв. вследствие на реализирана загуба за отчетния период.

Към датата на последния одитиран и изготвен индивидуален финансов отчет за 2019 г. собственият капитал на дружеството възлиза на 942 хил. лв. отчитайки сериозно подобрение в размер на 1 437 хил. лв. Това се дължи на увеличението резерв от последващи оценки на активи с 1 503 хил. лв.

➤ **Собствен капитал, съгласно неаудирани междинни индивидуални финансови отчети към 31.03.2020 г. и 31.03.2019 г.**

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	Междинни индивидуални	
	31.03.2020	31.03.2019
	(неаудирани данни в хил. лв.)	
Основен (акционерен) капитал	6 011	6 011
Премии от емисии	7 651	7 651
Резерви	7 382	5 879
Непокрита загуба	(20 326)	(20 419)
<b>Собствен капитал</b>	<b>718</b>	<b>(878)</b>

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

Към края на първо тримесечие на 2020 г. собствения капитал на Дружеството отбелязва леко намаление с 224 хил. лв. спрямо размера му към 31.12.2019 г., причина за това е реализираната загуба за последния междинен период за първо тримесечие на 2020 г.

➤ **Собствен капитал, съгласно одитирани годишни консолидирани финансови отчети за периода 2017 г. – 2019 г.**

СОБСТВЕН КАПИТАЛ	Годишни консолидирани		
	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	(одитирани данни в хил. лв.)		
Основен (акционерен) капитал	6 011	6 011	6 011
Премии от емисии	7 651	7 651	7 651
Резерви	7 382	5 879	5 964
Непокрита загуба	(22 049)	(19 760)	(15 460)
<b>Собствен капитал</b>	<b>(1 005)</b>	<b>(219)</b>	<b>4 166</b>

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

На консолидирана база се наблюдава тенденция за влошаване на капиталовата структура, като собствения капитал е отрицателна величина през 2018 г. и продължава да се влошава през 2019 г., когато възлиза на (1 005) хил. лв. Намалението на размера на консолидирания собствен капитал се дължи на реализираната през 2019 г. загуба от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД в размер на (1 917) хил. лв. дължаща се основно на реализирани финансови разходи в размер на (1 432) хил. лв. и отрицателен резултат от основна дейност в размер на (485) хил. лв.

**ПАСИВИ**

Задълженията към кредиторите са класифицирани като нетекущи и текущи пасиви, които обхващат неуредените разчети към доставчиците, към банките кредитори, към клиентите, предоставили аванси срещу бъдещи продажби, към персонала, към държавния и общинските бюджети за начислени и невнесени данъци, към осигурителните фондове за начислени, но невнесени социални и здравни осигурителни вноски, приходите за бъдещи периоди и други.

През разглежданите исторически периоди дружеството Дружеството е разполагало със следния привлечен капитал:

- **Привлечен капитал, съгласно одитирани годишни индивидуални финансови отчети за периода 2017 г. – 2019 г.**

Привлечен капитал	Годишни индивидуални					
	31.12.2019	Дял*	31.12.2018	Дял*	31.12.2017	Дял*
	(одитирани данни в хил. лв.)					
<b>Нетекущи пасиви</b>						
Задължения по заеми от банки и небанкови финансови институции	11 735	27,4%	16 095	36,6%	16 095	37,2%
Други	1 335	3,1%	1 454	3,3%	1 570	3,6%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>13 070</b>	<b>30,5%</b>	<b>17 549</b>	<b>39,9%</b>	<b>17 665</b>	<b>40,8%</b>
<b>Текущи пасиви</b>						
Задължения по заеми от банки и небанкови финансови институции	-	-	997	2,3%	386	0,9%
Задържания по облигационна емисия	-	-	4 838	11,0%	4 407	10,2%
Задължения по финансов лизинг	118	0,3%	342	0,8%	366	0,8%
Задължения към свързани предприятия	13	0,0%	2 987	6,8%	2 830	6,5%
Търговски задължения	414	1,0%	1 076	2,4%	1 446	3,3%
Получени аванси	1 951	4,5%	3 987	9,0%	5 189	12,0%
Задължения към персонала и осигурителни институции	167	0,4%	153	0,3%	121	0,3%
Данъчни задължения	58	0,1%	525	1,2%	130	0,3%
Други задължения	27 090	63,2%	11 579	26,3%	10 711	24,8%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>29 811</b>	<b>69,5%</b>	<b>26 435</b>	<b>60,1%</b>	<b>25 586</b>	<b>59,2%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>42 881</b>	<b>100%</b>	<b>43 984</b>	<b>100%</b>	<b>47 251</b>	<b>100%</b>
<b>Нетни финансови задължения (Пасиви – пари в брой)</b>	<b>42 868</b>		<b>43 982</b>		<b>47 237</b>	

\*Показаният в таблицата дял е изчислен към общата стойност на пасивите за съответната финансова година

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

През разглежданите исторически периоди Дружеството е успяло да намали пасивите си от 47 251 хил. лв. (31.12.2017 г.) на 42 881 хил. лв. към края на 2019 г. За последния финансов период 2019 г. отчетеното намаление на пасивите спрямо 2018 г. е от 2,5%.

Нетекущите пасиви постепенно намаляват своя размер от 17 665 хил. лв. към 2017 г. до 13 070 хил. лв. и представляват 30,5% от всички пасиви на дружеството. Това се дължи на намаления размер на задълженията по заеми от банкови институции с 4 360 хил. лв.

Задължението към финансова институция в размер на 11 735 хил. лв. (6 000 хил. евро) представляват обезпечени задължения (с произход банков заем) на Емитента по прехвърлени от Фючърс Кепитал АД вземания чрез договор за цесия към финансова институция. Параметрите по задължението са подробно описани в т. 7.3.2. „Цедирани задължения по банков заем“.

В анализа на пасивите се забелязва постепенно нарастване на текущите пасиви като от 25 586 хил. лв. (31.12.2017 г.) достигат до 29 811 хил. лв. към края на 2019 г. когато 69.5% от всички пасиви на Дружеството са текущи. Най- голям дял от текущите пасиви заемат другите задължения, представляващи задължения по заеми и по други търговски задължения към несвързани лица възникнали в процеса на обичайната дейност на дружеството.

Текущите задълженията по заеми и по други търговски задължения към несвързани лица представляват, както следва:

- Дълг към търговско дружество на стойност 4 205 хил. лв. – необезпечен заем по обратно изкупени емитирани от Дружеството през 2007 г. Корпоративни облигации с ISIN BG2100019079.
- Цедирани задължения към дружеството „Марина Кейп Пропъртис“ ЕООД в размер на 15 922 хил. лв.
- Задължения към дружеството „Би Джи Ай Имо“ ЕАД възникнали, във връзка с погасяване на задължение на Емитента по договор за обратно изкупуване на недвижим имот, а именно незавършеният инвестиционен имот „Гранд Боровец“ в размер на 6 248 хил. лв.
- Дружеството има и други текущи задължения в размер на 715 хил. лв., възникнали в хода на дейността.

Информация и параметри по описаните текущи задължения по буква а) са налични в т. 7.3.1 „Облигационна емисия“, по буква б) до буква с) са налични в т. 7.3.2 „Цедирани задължения по банков заем“.

➤ **Привлечен капитал, съгласно неаудирани междинни индивидуални финансови отчети към 31.03.2020 г. и 31.03.2019 г.**

Привлечен капитал	Междинни индивидуални			
	31.03.2020	Дял*	31.03.2019	Дял*
	(неаудирани данни в хил. лв.)			
<b>Нетекущи пасиви</b>				
Задължения по заеми от банки и небанкови финансови институции	11 735	27,40%	16 095	36,33%
Други	1 338	3,12%	1 423	3,21%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>13 073</b>	<b>30,52%</b>	<b>17 518</b>	<b>39,55%</b>
<b>Текущи пасиви</b>				
Задължения по заеми от банки и небанкови финансови институции		0,00%	5996	13,54%
Задължения по облигационна емисия		0,00%		0,00%
Задължения по финансов лизинг		0,00%		0,00%
Задължения към свързани предприятия	13	0,03%	3 181	7,18%
Търговски задължения	384	0,90%	1 190	2,69%

Получени аванси	1 881	4,39%	3 938	8,89%
Задължения към персонала и осигурителни институции	178	0,42%	163	0,37%
Данъчни задължения	64	0,15%	417	0,94%
Други задължения	27 237	63,59%	11 894	26,85%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>29 757</b>	<b>69,48%</b>	<b>26 779</b>	<b>60,45%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>42 830</b>	<b>100%</b>	<b>44 297</b>	<b>100,00%</b>
<b>Нетни финансови задължения (Пасиви – пари в брой)</b>	<b>42 670</b>		<b>44 288</b>	

\*Показаният в таблицата дял е изчислен към общата стойност на пасивите за съответната финансова година

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

Пасивите на Дружеството в края на първо тримесечие на 2020 г. възлизат на 42 830 хил. лв. като остават относително постоянни и без изменения през периода обхващащ последния междинен отчетен период спрямо балансните данни към края на 2019 г.

➤ **Привлечен капитал, съгласно одитирани годишни консолидирани финансови отчети за периода 2017 г. -2019 г.**

Привлечен капитал	Годишни консолидирани					
	31.12.2019	Дял*	31.12.2018	Дял*	31.12.2017	Дял*
	(одитирани данни в хил. лв.)					
<b>Нетекущи пасиви</b>						
Задължения по заеми от банки и небанкови финансови институции	11 735	25,3%	16 095	36,8%	16 095	37,6%
Задължения по финансов лизинг	1 396	3,0%	1 454	3,3%	1 570	3,7%
Други задължения	2 316	5,0%	1 320	3,0%	873	2,0%
<b>Общо нетекущи пасиви</b>	<b>15 447</b>	<b>33,3%</b>	<b>18 869</b>	<b>43,1%</b>	<b>18 538</b>	<b>43,3%</b>
<b>Текущи пасиви</b>						
Задължения по заеми от банки и небанкови финансови институции	-	-	997	2,3%	386	0,9%
Задържания по облигационна емисия	-	-	4 838	11,1%	4 407	10,3%
Задължения по финансов лизинг	134	0,3%	342	0,8%	366	0,9%
Търговски задължения	2 766	6,0%	5 643	12,9%	7 304	17,1%
Задължения към персонала и осигурителни институции	280	0,6%	404	0,9%	296	0,7%
Данъчни задължения	92	0,2%	954	2,2%	467	1,1%
Други задължения	27 653	59,6%	11 708	26,8%	11 034	25,8%
<b>Общо текущи пасиви</b>	<b>30 925</b>	<b>66,7%</b>	<b>24 886</b>	<b>56,9%</b>	<b>24 260</b>	<b>56,7%</b>
<b>Общо пасиви</b>	<b>46 372</b>	<b>100,0%</b>	<b>43 755</b>	<b>100%</b>	<b>42 798</b>	<b>100%</b>
<b>Нетни финансови задължения (Пасиви – пари в брой)</b>	<b>46 246</b>		<b>43 657</b>		<b>42 626</b>	

\*Показаният в таблицата дял е изчислен към общата стойност на пасивите за съответната финансова година

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

На групово ниво пасивите през разглежданите периоди претърпяват ръст от 8.4%, като към края на 2017 г. те са в размер на 42 798 хил. лв. и нарастват с почти 1 млн. лв. през 2018 г. за да достигат до 30 925 хил. лв. към 31.12.2019 г. Консолидираните пасиви нарастват идентично на нарастването на пасивите на Емитента на индивидуална база.

През 2019 г. в „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ на индивидуално и на консолидирано ниво няма сделки, които да се водят извънбалансово.

## 9.2 ОПЕРАТИВНИ РЕЗУЛТАТИ ОТ ДЕЙНОСТТА

За разглежданите исторически финансови периоди 2017 г., 2018 г. и 2019 г., в таблиците по-долу е представена информация на индивидуално и консолидирано ниво за приходите и разходите, печалбите/загубите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, структурирани по видове дейности. Както и сравнителна междинна финансова информация за първо тримесечие на 2020 г. и съпоставимия период на 2019 г. изготвена на индивидуална база, като същата не е одитирана.

### ➤ Структура на приходите, разходите и печалбите, съгласно одитирани годишни индивидуални финансови отчети за периода 2017 г. - 2019 г.

Показател	Годишни индивидуални		
	2019	2018	2017
	(одитирани данни в хил. лв.)		
<b>Приходи</b>			
Приходи от продажби, в т.ч.	803	2 002	3 726
<i>Продажба на инвестиционни имоти</i>	156	1 645	3 364
<i>Управление на инвестиционни имоти</i>	647	357	362
Други приходи – отписани задължения	1 298	116	15 023
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>2 101</b>	<b>2 118</b>	<b>18 749</b>
<b>Разходи</b>			
Разходи за метериали	(16)	(2)	(53)
Разходи за външни услуги	(207)	(467)	(556)
Разходи за персонал	(46)	(39)	(40)
Разходи за амортизация	(55)	(54)	(54)
Други разходи	(895)	(1 052)	(2 321)
Балансова стойност на продадените активи	(106)	(1 583)	(4 694)
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>(1 325)</b>	<b>(3 197)</b>	<b>(7 718)</b>
<b>Печалба /(Загуба) от оперативна дейност</b>	<b>776</b>	<b>(1 079)</b>	<b>11 031</b>
Приходи от полож. разлики от операции с финансови активи и инструменти – изкупени собствени облигации	632	-	-
Разходи за лихви	(1 440)	(1 588)	(6 428)
Други финансови разходи	(89)	-	-
<b>Финансови приходи / разходи (нетно)</b>	<b>(897)</b>	<b>(1 588)</b>	<b>(6 428)</b>
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	55	(1 716)	(4 507)
<b>Печалба /(Загуба) за годината</b>	<b>(66)</b>	<b>(4 383)</b>	<b>96</b>
<b>Доход на акция</b>	<b>(0.01)</b>	<b>(0.73)</b>	<b>0.02</b>

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

През 2019 г. Дружеството отчита общи приходи от дейността в размер на 2 101 хил. лв., формирани съответни от приходи от продажби и други приходи.

Приходите от продажби са в размер на 803 хил. лв., от тях приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп” са в размер на 156 хил. лв. Общата площ на продадените апартаменти е 84 кв.м.



В същия показател са отчетени и приходи от управление на инвестиционни имоти, които за 2019 г. възлизат 647 хил. лв. Реално управлението на инвестиционните имоти се осъществява от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД (обслужващо дружество) по силата на сключения между страните нов договор (от 01.04.2019 г.). За ползването и експлоатацията на имотите обслужващото дружество се задължава да заплати на собственика „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ годишно възнаграждение в размер на 75% (седемдесет и пет процентни пункта) от нетния размер на годишния положителен финансов резултат от дейността за съответната година, преди данъци, но не по-малко от 420 000 (четиристотин и двадесет хиляди) евро без включен ДДС.

При приходите от продажби прави впечатление, че за 2019 г. са реализирани с 1 199 хил. лв. по-малко спрямо 2018 г., което се дължи на липсата на извършени продажби на недвижими имоти. За сметка на това приходите от управление на инвестиционните имоти нарастват с 81,2%.

Другите приходи се формират от отписани задължения съответно в размер на 1 298 хил. лв. (за 2019 г.) и 10 хил. лв. (за 2018 г.). За 2017 отчетна година са отписани задължения в размер на 15 023 хил. лв. Основната част от тях представляват отписано задължение по лихви съгласно споразумение от дата 27.12.2017 г., с което „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД са се съгласили, че дългът на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД в размер на 6 444 263,63 евро (12 603 884 хил. лв.) се погасява чрез даване вместо изпълнение описано в т. 7.3.2. *„Цедирани задължения по банкови заеми“*. Съгласно споразумението „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ отписва задължението за лихви към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД като му прехвърля всички дружествени дялове от капитала на дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД и му плаща допълнително сума в размер на 30 000 евро (58 675 лв.).

Към 31.12.2019 г. и към датата на Проспекта „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е отписало в края на 2017 г. задължението си към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД в размер на 6 444 263,63 евро (12 603 884 хил. лв.) като към датата на изготвяне на Проспекта прехвърлянето на дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД все още не е реализирана, поради наличие на някои административни пречки, като данъчни и общински задължения и заведени дела. Към настоящия момент посочените пречки са преодоляни и се очаква финализирането на сделката да се осъществи през трето тримесечие на 2020 г. съгласно подписан анекс за удължаване на срока до 31.12.2020 г.

Сделката ще бъде финализирана след заплащане от страна на Емитента на текущи задължения към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД в общ размер на 144 хил. лв, част от които е горе-цитираната договорена сума в размер на 30 000 евро (58 675 лв.) и прехвърляне на дружествените дялове от капитала на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД в патримониума на „Марина Кейп Пропъртис“ ООД.

За Емитента не са налични други финансови параметри, освен описаните по-горе, които да доведат до промяна на финансовото състояние на Дружеството в бъдещ отчетен период.

Разходите за дейността възлизат на (1 325) хил. лв. за 2019 г. като отчитат значително намаление спрямо предходния отчетен период с 1 372 хил. лв. Поради спецификата на дейността на дружеството най-съществено влияние върху разходите за дейността оказва сумата на отписаната балансова стойност на продадените активи през съответния отчетен период.

Нетният резултат от финансова дейност е (897) хил. лв., който отчита приходи от положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти – изкупени собствени облигации е в размер на 632 хил. лв., финансови разходи на стойност (1 440) хил. лв. представляващи изцяло разходи за лихви, както и други разходи в размер на (89) хил. лв.

Въпреки реализираната печалба в размер на 776 хил. лв. от оперативната си дейност, Емитента за 2019 г. отчита нетен финансов резултат загуба в размер на (66) хил. лв. и доход на акция (0.01) лв.

➤ **Структура на приходите, разходите и печалбите, съгласно неаудирани междинни индивидуални финансови отчети към 31.03.2020 г. и на 30.03.2019 г.**

Показател	Междинни индивидуални	
	31.03.2020	31.03.2019
	(неаудирани данни в хил. лв.)	
<b>Приходи</b>		
Приходи от продажби, в т.ч.	-	-
<i>Продажба на инвестиционни имоти</i>	-	-
<i>Управление на инвестиционни имоти</i>	-	-
Други приходи – продажба на стоки	64	-
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>64</b>	<b>-</b>
<b>Разходи</b>		
Разходи за метериали	-	(1)
Разходи за външни услуги	(9)	(6)
Разходи за персонал	(12)	(11)
Разходи за амортизация	(13)	(14)
Други разходи	(17)	(111)
Балансова стойност на продадените активи	(56)	-
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>(107)</b>	<b>(143)</b>
<b>Печалба /(Загуба) от оперативна дейност</b>	<b>(43)</b>	<b>(143)</b>
Приходи от полож. разлики от операции с финансови активи и инструменти – изкупени собствени облигации	-	-
Разходи за лихви	(181)	(240)
Други финансови разходи	-	-
<b>Финансови приходи / разходи (нето)</b>	<b>(181)</b>	<b>(240)</b>
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	-	-
<b>Печалба /(Загуба) за годината</b>	<b>(224)</b>	<b>(383)</b>
<b>Доход на акция</b>	<b>(0.04)</b>	<b>(0.06)</b>

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

За периода на първо тримесечие на 2020 г. Дружеството отчита единствено приходи от продажба на стоки в размер на 64 хил. лв. като за съпоставимия период не са отчетени приходи от дейността.

Разходите за дейността възлизат на (107) хил. лв. за първите три месеца на 2020 г. като отчитат намаление спрямо предходния отчетен период с 36 хил. лв.

За първо тримесечие на 2020 г. Дружеството отчита отрицателен резултат от оперативната дейност в размер на (43) хил. лв. за сравнение за съпоставимия период по този показател е отчетена загуба в размер на (143) хил. лв.

Наблюдава се рязко намаление на разходи за лихви от (240) хил. лв. към 31.03.2019 г. намаляват до (181) хил. лв. към 31.03.2020 г. Намалението на лихвите се дължи на предприетите от Дружеството мерки през 2019 г. за стабилизиране на финансовото му състояние, насочени към реструктуриране на дълговете и договаряне на по-ниски лихвени нива, както и намаляване на лихвоносни падежирали задължения и заменянето им с нелихвоносни задължения.

Нетният финансов резултат към 31. 03.2020 г. е загуба в размер на (224) хил. лв. и доход на акция (0.04) лв. За сравнение нетния финансов резултат към 31.03.2019 г. е загуба в размер на (383) хил. лв. и доход на акция (0.06) лв.

➤ **Структура на приходите, разходите и печалбите, съгласно одитирани годишни консолидирани финансови отчети за периода 2017 г. - 2019 г.**

Показател	Годишни консолидирани		
	2019	2018	2017
	(одитирани данни в хил. лв.)		
<b>Приходи</b>			
Приходи от продажби, в т.ч.	1 839	3 556	5 354
<i>Приходи от продажба на инвестиционни имоти</i>	156	1 645	3 364
<i>Приходи от продажба на продукция</i>	244	350	211
<i>Приходи от продажби на стоки</i>	51	37	210
<i>Приходи от предоставяне на услуги</i>	1 354	1 370	1 306
<i>Други приходи</i>	34	154	263
Други приходи – отписани задължения	1 430	76	16 302
<b>Общо приходи от дейността</b>	<b>3 269</b>	<b>3 632</b>	<b>21 656</b>
<b>Разходи</b>			
Разходи за метериали	(431)	(335)	(302)
Разходи за външни услуги	(713)	(558)	(993)
Разходи за персонал	(613)	(361)	(301)
Разходи за амортизация и обезценка	(85)	(89)	(113)
Други разходи	(1 139)	(3 252)	(8475)
<b>Общо разходи за дейността</b>	<b>(2 981)</b>	<b>(4 595)</b>	<b>(10 184)</b>
<b>Печалба /(Загуба) от оперативна дейност</b>	<b>288</b>	<b>(963)</b>	<b>11 472</b>
Приходи от полож. разлики от операции с финансови активи и инструменти – изкупени собствени облигации	632	-	-
Разходи за лихви	(1 586)	(1 600)	(6 575)
Разходи от операции с финансови активи	(1 276)		
Други финансови разходи	(99)	(11)	(8)
<b>Финансови приходи / разходи (нетно)</b>	<b>(2 329)</b>	<b>(1 611)</b>	<b>(6 583)</b>
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	55	(1 716)	(4 507)
<b>Печалба /(Загуба)</b>	<b>(1 986)</b>	<b>(4 290)</b>	<b>382</b>
<b>Разходи за данъци</b>	-	(10)	(39)
<b>Печалба /(Загуба) за годината</b>	<b>(1 986)</b>	<b>(4 300)</b>	<b>343</b>
<b>Доход на акция</b>	<b>(0.33)</b>	<b>(0.72)</b>	<b>0.05</b>

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ

През 2019 г. Групата отчита общи приходи от дейността в размер на 3 269 хил. лв., формирани съответно от приходи от продажби и други приходи.

Приходите от продажби са в размер на 1 839 хил. лв., от тях приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ са в размер на 156 хил. лв., приходи от продажба на продукция в размер на 244 хил. лв., приходи от продажби на стоки 51 хил. лв., приходи от предоставяне на услуги 1 354 хил. лв. и други приходи в размер на 34 хил. лв.

Другите приходи представляват отписани задължения в размер на 1 430 хил. лв. и други приходи 10 хил. лв.

Груповите разходи за дейността възлизат на (2 981) хил. лв. за 2019 г. като отчитат значително намаление спрямо предходния отчетен период с (1 614) хил. лв. Най-съществено влияние върху разходите за дейността оказва сумата на отписаната балансова стойност на продадените активи през съответния отчетен период, включена в сумата на другите разходи.

Нетният резултат от финансова дейност е (2 329) хил. лв., който отчита приходи от положителни разлики от операции с финансови активи и инструменти – изкупени собствени облигации в размер на 632 хил. лв., финансови разходи на стойност (1 586) хил. лв. представляващи изцяло разходи за лихви, други разходи в размер на (99) хил. лв., както и разходи от операции с финансови активи (1 276) хил. лв.

Групата реализира печалба в размер на 288 хил. лв. от оперативната си дейност, и отчита нетен финансов резултат за 2019 г. загуба в размер на (1 986) хил. лв. при доход на акция (0.33) лв.

#### **9.2.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЗНАЧИТЕЛНИ ПРОМЕНИ В НЕТНИТЕ ПРОДАЖБИ ИЛИ ПРИХОДИ ПРЕЗ ПЕРИОДА НА РАЗГЛЕЖДАНАТА ИСТОРИЧЕСКА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

През месец декември 2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ генерира други приходи в размер на 12 604 хил. лв. във връзка със споразумение от дата 27.12.2017 г., в което „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД са се съгласили, че дългът на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД в размер на 6 444 263,63 евро (12 603 884,14 лева) се погасява чрез даване вместо изпълнение. В тази връзка е подписан договор за продажба на дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД в замяна на погасяване на задължение за лихви в размер на 12 604 хил. лв. (виж. в т. 7.3.2 „Цедирани задължения по банкови заеми“ информация за: „Цесия - „Марина Кейп Пропъртис“ ООД“).

Този вид приход (отписване на задължение) в размер на 12 604 хил. лв. е формирал 57% от общите приходи на дружеството за 2017 г.

Към датата на изготвяне на Проспекта продажбата на дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД все още не е реализирана, поради наличие на някои административни пречки, като данъчни и общински задължения и заведени дела. Към настоящия момент посочените пречки са преодоляни и се очаква сделката да се осъществи през трето тримесечие на 2020 г.

След извършване на продажбата на дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, и отписването и от активите на Емитента, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ няма да притежава инвестиции в дъщерни компании. Считано от дата продажбата за Емитента ще отпадне изискването за съставяне на консолидиран финансов отчет.

Не са настъпили други значителни промени в нетните продажби или приходи през периода на разглежданата историческа финансова информация (2017 г. – 31.03.2020 г.), както и към датата на Проспекта.

**9.2.2** *ИНФОРМАЦИЯ, ОТНАСЯЩА СЕ ДО ЗНАЧИТЕЛНИ ФАКТОРИ, НЕОБИЧАЙНИ ИЛИ СЛУЧАЙНИ СЪБИТИЯ ИЛИ НОВИ ОБСТОЯТЕЛСТВА, КОИТО ВЛИЯЯТ СЪЩЕСТВЕНО ВЪРХУ ПРИХОДИТЕ НА ЕМИТЕНТА ОТ ДЕЙНОСТТА, ВКЛЮЧИТЕЛНО СТЕПЕНТА НА ТОВА ВЛИЯНИЕ ВЪРХУ ПРИХОДИТЕ*

Факторите, които влияят или биха могли да повлияят върху резултатите от дейността на Дружеството са външни, а именно:

- промени в лихвените проценти;
- конкуренцията на пазара;
- макроикономическата среда в страната и международната икономическа конюнктура;
- промяна в данъчното облагане;
- законодателни промени;
- неблагоприятни климатични условия;
- форсмажорни обстоятелства;
- изменение в цените на продажните нива на недвижимите имоти;
- изменение в цените на строителството;

Въздействието на всяка група фактори върху Емитента е подробно описано в т.3 „*Рискови фактори*“ от този Документ.

Степента на въздействие на всеки един фактор върху Емитента не може да бъде определена предварително, защото като цяло външните фактори оказват въздействие, както веднага и директно върху компанията, така и могат да действат косвено като оказват влияние върху други фактори. Компаниите не могат да променят в свой интерес тези фактори и да предотвратяват негативното им отражение върху собствените им финансови резултати. До известна степен тези преки и непреки фактори са непредсказуеми и неконтролируеми.

През разглеждания исторически период 2017 г. – 2019 г. не са налице необичайни или редки събития, които са повлияли в значителна степен върху резултатите от дейността на Емитента. Развитието на дейността и постигнатите резултати е описано по-горе в т. 9.1 „*Финансово състояние*“ и т. 9.2 „*Оперативни резултати от дейността*“.

Към датата на Проспекта може да се каже, че дейността на Емитента през настоящата 2020 г. ще бъде повлияна от следните фактори: форсмажорни обстоятелства и макроикономическата среда в страната и международната икономическа конюнктура. Влиянието на тези фактори е породено от разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19). Очакванията на ръководството

са обичайната дейност на Дружеството да бъде нарушена, което ще даде отражение върху приходите от продажба и от управление на ваканционни имоти. Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап е невъзможно да се направи надеждна оценка и да се определи степента на потенциалния ефект и влиянието на пандемията върху резултатите на Дружеството.

### **9.2.3 НАУЧНОИЗСЛЕДОВАТЕЛСКА И РАЗВОЙНА ДЕЙНОСТ**

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ не е извършвало научноизследователска и развойна дейност и няма да извършва такава и в бъдеще, с оглед спецификата на дейността му определена от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел.

### **9.2.4 ВЕРОЯТНО БЪДЕЩО РАЗВИТИЕ**

Основната и бъдеща дейност на Дружеството е свързана с инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупката на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти, развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на подобрения, продажба на недвижими имоти, отдаване под наем или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, свързана с инвестирането и развитието на недвижими имоти, позволена от закона.

Ръководството на Емитента ще насочи своите усилия към развитие на ваканционен комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, при изпълнение на заложените в настоящия Проспект цели, като ще се стреми към увеличаване на приходите и генерираните печалби от дейността, намаляване на привлечените средства, а от там и подобряване на финансовото състояние на Дружеството.

Другото направление, по което ще работи ръководството на Дружеството е реализиране чрез продажба на незавършения инвестиционен проект „Гранд Боровец“, което ще доведе до намаляване на текущите задължения на Емитента и ще даде възможност за фокусиране към развитие на ваканционен комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой.

## **9.3 КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ**

### **9.3.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАПИТАЛОВИТЕ РЕСУРСИ НА ЕМИТЕНТА (КАКТО КРАТКОСРОЧНИ, ТАКА И ДЪЛГОСРОЧНИ)**

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ при необходимост от финансиране на дейността си набавя капиталови ресурси, чрез: вътрешни източници (собствени средства) и външни източници (привлечени средства).

#### **Източници на финансиране:**

- **Собствени средства на Дружеството могат да бъдат:**
  - ✓ Генерирани от оперативната му дейност;
  - ✓ Набрани чрез последващи увеличения на акционерния капитал.

Собствените средства на Дружеството включват акционерен капитал, резерви и печалба.

- **Привлечени средства на Дружеството могат да бъдат от:**
  - ✓ Издаване на облигации, регистрирани за търговия на регулиран пазар на ценни книжа;

- ✓ Банкови кредити, предназначени за придобиване и въвеждане в експлоатация на придобитите активи;
- ✓ Дружеството има право, съгласно учредителния си акт, да взима банкови кредити в размер до 20 на сто от балансовата стойност на активите, като средствата от тях използват за изплащане на лихви, ако кредитът за срока е не повече от 12 месеца.

През разглежданите исторически периоди Дружеството е финансирало дейността си чрез привлечен капитал под формата на банкови кредити и емитиран облигационен заем.

- **Капиталови ресурси, съгласно одитирани годишни индивидуални финансови отчети 2017 г. – 2019 г. и неодитиран междинен индивидуален финансов отчет към 31.03.2020 г.**

Капиталова структура - <u>индивидуална база</u>	Отчетен период			
	31.03.2020	2019	2018	2017
	(неодитирани данни, хил. лв.)	(одитирани данни, хил. лв.)		
1. Собствен капитал	718	942	(495)	3 973
2. Нетекущи пасиви	13 073	13 070	17 549	17 665
3. Текущи пасиви	29 757	29 811	26 435	25 586
4. Всичко пасиви (2+3)	42 830	42 881	43 984	43 251
5. Активи	43 548	43 823	43 489	47 224
<b>Собствен капитал / Активи (1:5)</b>	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>	<b>(0.01)</b>	<b>0.08</b>
<b>Нетекущи пасиви / Собствен капитал (2:1)</b>	<b>18.21</b>	<b>13.87</b>	<b>(35.45)</b>	<b>4.45</b>
<b>Коефициент на финансова автономност (1:4)</b>	<b>0.02</b>	<b>0.02</b>	<b>(0.01)</b>	<b>0.09</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост (4:1)</b>	<b>59.65</b>	<b>45.52</b>	<b>(88.86)</b>	<b>10.89</b>

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

Коефициентите, свързани със задлъжнялостта на компаниите, помагат за оценка на способността на Дружеството да балансира собствените и привлечените средства. В зависимост от характера и размера на финансирането на Дружеството, капиталовата му структура се променя. През исторически разглежданите финансови периоди на 2017 г., 2018 г., 2019 г. и 31.03.2020 г. показателите характеризиращи капиталовата структура се изменят значително и в различни посоки.

Към 31.12.2019 г. поради ниската стойност на собствения капитал представляващ 0.02 от стойността на активите, Емитентът е отчетел високо ниво на задлъжнялост, при коефициент от 45.52 и ниско ниво на коефициент на финансова автономност от 0.02. В същото време съотношението на нетекущи пасиви към собствен капитал е 13.87.

В края на 2018 г. собствения капитал на индивидуална база е с отрицателна величина в размер на (495) хил. лв., което показва, че Дружеството е декапитализирано. През 2019 г., Емитентът е работил в посока подобряване на този показател като същия достига положителен размер от 942 хил. лв. Големият размер на пасивите на Емитента е възникнал във връзка с финансиране изпълнението на инвестиционната му програма.

Към 31.03.2020 г. Дружеството леко е влошило финансовите си показатели като причина за това е отчетената загуба за този отчетен период, рефлектирало в намаление на собствения капитал на Емитента.



➤ **Капиталови ресурси, съгласно одитирани годишни консолидирани финансови отчети 2017 г. – 2019 г.**

Капиталова структура - консолидирана база	Отчетен период (одитирани данни хил. лв.)		
	2019	2018	2017
1. Собствен капитал	(1 005)	(219)	4 166
2. Нетекущи пасиви	15 447	18 869	18 538
3. Текущи пасиви	30 925	24 886	24 260
4. Всичко пасиви (2+3)	46 372	43 755	42 798
5. Активи	45 367	43 536	46 964
<b>Собствен капитал / Активи (1:5)</b>	<b>(0.02)</b>	<b>(0.01)</b>	<b>0.09</b>
<b>Нетекущи пасиви / Собствен капитал (2:1)</b>	<b>(15.37)</b>	<b>(86.16)</b>	<b>4.45</b>
<b>Коефициент на финансова автономност (1:4)</b>	<b>(0.02)</b>	<b>(0.01)</b>	<b>0.10</b>
<b>Коефициент на задлъжнялост (4:1)</b>	<b>(46.14)</b>	<b>(199.79)</b>	<b>10.27</b>

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ

През разглежданите исторически периоди, както на индивидуална база, така и на консолидирана база се забелязва превишение на привлечените средства над собствения капитал. В периодите 2018 г. и 2019 г. собствения капитал на дружеството на консолидирана база намалява до отрицателна величина поради отчетени загуби от дейността. Консолидираният коефициент на задлъжнялост в края на 2019 г. е (46.14), а коефициентът на финансова автономност е със стойност по-ниска от едно: (0.02).

➤ **Структура на собствения капитал към 31.12.2019 по одитирани годишни индивидуални и одитирани годишни консолидирани данни 2017 г. – 2019 г. и неодитиран междинен индивидуален финансов отчет към 31.03.2020 г., съответно:**

Показател	Междинна индивидуална база - 30.03.2020 г.	Годишна индивидуална база – 2019 г.	Годишна консолидирана база – 2019 г.
	(неодитирани данни, хил. лв.)	(одитирани данни, хил. лв.)	
Основен капитал	6 011	6 011	6 011
Резерви	15 033	15 033	15 033
Неразпределена печалба	(20 326)	(20 102)	(22 049)
<b>Общо Собствен Капитал</b>	<b>718</b>	<b>942</b>	<b>(1 005)</b>

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ

Ниските стойности на собствения капитал и в трите разглеждани периода, както на индивидуална, така и на консолидирана основа е една от основните причини за взетото решение за увеличение на капитала на Емитента и е част от предприети мерки за подобряване на финансовото състояние, капиталовата структура, както и контролиране на кредитната задлъжнялост на Дружеството.

**9.3.2 ОБЯСНЕНИЕ И ОПИСАНИЕ НА ИЗТОЧНИЦИТЕ НА ПАРИЧНИТЕ ПОТОЦИ НА ЕМИТЕНТА, КАКТО И ОБЯСНЕНИЕ НА ТЕХНИТЕ РАЗМЕРИ.**

Към 31.12.2019 на годишна консолидирана база основните източници на парични потоци за емитента са от основна дейност, в т. ч. постъпления от клиенти и други приходи от основна дейност.

- **Парични потоци, съгласно одитирани годишни индивидуални финансови отчети за периода 2017 г. – 2019 г. и неодитирани междинни индивидуални финансови отчете към 31.03.2020 г. и 31.03.2019 г.**

Индивидуален отчет за паричните потоци (хил. лв.)	Междинни		Годишни		
	31.3.2020	31.3.2019	2019	2018	2017
	(неодитирани данни)		(одитирани данни)		
Оперативна дейност					
- Постъпления от клиенти	296	7	493	30	23
- Плащания към доставчици	-	-	-	-	(1)
- Плащания свързани с възнаграждения	-	-	(1)	(1)	-
- Платени/възстановени данъци (без корп. Данък)	-	-	(7)	(41)	-
- Други постъпления от оперативна дейност, Нетно	-	-	-	-	(42)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	296	7	485	(12)	(20)
Инвестиционна дейност					
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-	-	-	-
Финансова дейност					
- Плащания на лихви, такси и комисионни	(149)	-	(474)	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(149)	-	(474)	-	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	147	7	11	(12)	(20)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	13	2	2	14	34
Пари и парични еквиваленти в края на годината	160	9	13	2	14

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

Нетните парични потоци от оперативна дейност на Дружеството са отрицателни към 31.12.2017 и 31.12.2018 на годишна индивидуална база, и са съответно (20) хил. лв. и (12) хил. лв. През 2019 г. нетния паричен поток от оперативна дейност е 485 хил. лв., след реализирани постъпления от клиенти в размер на 493 хил. лв.

Постъпления от нетни парични потоци от инвестиционна дейност не са налични и за трите отчетни периода.

Единствено през 2019 г. Дружеството отчита нетни плащания от финансова дейност в размер на (474) хил. лв., възникнали по повод изплащането на лихви по заемни средства и други финансови разходи.

В края на 2019 г. Дружеството разполага с 13 хил. лв. свободни парични средства и парични еквиваленти. Докато към датата на последния изготвен междинен индивидуален финансов отчет 31.03.2020 г. Дружеството разполага с парични средства в размер на 160 хил. лв.

➤ **Парични потоци, съгласно одитирани годишни консолидирани финансови отчети за периода 2017 г. – 2019 г.**

Консолидиран отчет за паричните потоци	Годишни		
	2019	2018	2017
	(одитирани данни в хил. лв.)		
Оперативна дейност			
- Постъпления от клиенти	1 494	1 510	1 586
- Плащания към доставчици	(1 775)	(1 087)	(1 090)
- Плащания свързани с възнаграждения	(779)	(433)	(452)
- Платени/възстановени данъци (без корп. Данък)	(431)	(97)	(3)
- Платен корпоративен данък	(63)	-	-
- Други постъпления от оперативна дейност, Нетно	2 082	33	-
- Други плащания за оперативна дейност	(26)	-	(280)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	502	(74)	(239)
Инвестиционна дейност			
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-	(1)
Финансова дейност			
- Плащания на лихви, такси и комисионни	(474)	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	(474)	-	-
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	28	(74)	(240)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	98	172	412
Пари и парични еквиваленти в края на годината	126	98	172

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

Нетните парични потоци от оперативна дейност на консолидирано ниво отново са отрицателни към 31.12.2017 и 31.12.2018 на годишна консолидирана база, и са съответно (239) хил. лв. и (74) хил. лв. През 2019 нетния паричен поток от оперативна дейност е 502 хил. лв., след реализирани постъпления от клиенти в размер на 1 494 хил. лв.

Нетният паричен поток от инвестиционна дейност за 2017 г. е в размер на (1) хил. лв., докато през 2018 г. и 2019 г. не са възникнали парични потоци от такава дейност.

Единствено през 2019 г. дружеството отчита нетни плащания от финансова дейност (представляващи лихви, такси и комисионни) в размер на (474) хил. лв.

На консолидирана база, Емитентът разполага с 126 хил. лв. парични средства и парични еквиваленти в края на 2019 г.

### 9.3.3 ИНФОРМАЦИЯ ЗА НУЖДИТЕ ОТ ЗАЕМИ И СТРУКТУРА НА ФИНАНСИРАНЕТО НА ЕМИТЕНТА.

Съгласно ЗДСИЦ и Устава си, Емитентът може да използва заемни средства само за финансиране на строителни дейности и закупуването на недвижими имоти.

Към настоящия момент Дружеството се нуждае от финансиране на инвестиция в разширение и модернизация на част от притежаван инвестиционен имот, находящ се в в.к. Марина Кейп, гр. Ахелой, представляващ Сектор 26 и Сектор 27 (т.нар. Зона 4 в обекта), както и за погасяване на текущи дългови задължения на Емитента – подробно описани в т. 19.4. „Обосновка на предлагането и използване на постъпленията“. Във връзка с финансиране на описаните в обосновката дейности, Емитентът е взел решение да започне настоящата процедура по увеличение на капитала на Дружеството, като целта е набиране на необходимите средства през акционерите, а не формирането на нови дългове.

При положение, че публичното предлагане предмет на настоящия Проспект не бъде успешно, то Дружеството ще търси финансиране за осъществяване на инвестициите във в.к. „Марина Кейп“ гр. Ахелой (Зона 4) чрез заемен капитал, в същото време ще се търси и реализиране на налични собствени апартаменти в същия комплекс с цел набавяне на ликвидност. Относно погасяването на текущите задължения, ръководството ще работи в посока на тяхното предоговаряне и реструктуриране.

**9.3.4 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕВЕНТУАЛНИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ ИЗПОЛЗВАНЕТО НА КАПИТАЛОВИ РЕСУРСИ, КОИТО ЗНАЧИТЕЛНО СА ЗАСЕГНАЛИ ИЛИ БИХА МОГЛИ ДА ЗАСЕГНАТ ЗНАЧИТЕЛНО, ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО, ДЕЙНОСТТА НА ЕМИТЕНТА.**

Пред Емитента няма ограничения върху използването на капиталови ресурси освен ограниченията произтичащи от правната му форма – акционерно дружество със специална инвестиционна цел секюритизиращо имоти. Ограниченията в използването на капиталови ресурси са заложи в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ). Чл. 6 от ЗДСИЦ регламентира минималният капитал на дружествата със специална инвестиционна цел (ДСИЦ), който е 500 000 лв., като вноските могат да бъдат само парични. Чл. 9. от ЗДСИЦ регламентира сумите, набирани от издаването на ценни книжа, да се внасят от лицата, закупили ценните книжа, по банкова сметка, специално открита от ДСИЦ. Паричните средства и ценните книжа на Дружеството със специална инвестиционна цел се съхраняват в банка-депозитар. След получаването на лиценз за упражняване на дейност като дружество със специална инвестиционна цел, то е длъжно да извърши първоначално увеличение на капитала на стойност най-малко 150 000 лв., като първоначалното увеличаване на капитала на дружеството със специална инвестиционна цел се извършва само въз основа на потвърден от Комисията проспект.

При упражняване на дейността си ДСИЦ е изправено пред законово-определени възможности за инвестиране на набраните средства по предходния параграф. В чл. 21 от ЗДСИЦ са описани общите ограничения пред дружествата, а в чл. 22 и 22а ограниченията при инвестиране на свободните средства на дружеството.

Съгласно Устава на Емитента, съществуват следните ограничения върху използването на капиталовите ресурси, а именно:

- Чл. 49. не може да обезпечава чужди задължения или да предоставя заеми;
- Чл. 50. не може да инвестира повече от 10% (десет на сто) от капитала си в обслужващи дружества;
- Чл.51. не може да инвестира в дялово участие в дружества, извън посочените в чл. 50;

- Чл. 51. не може да участва на капиталовия пазар, като инвестира активи, различни от посочените в т. 57. и т. 58. от Устава.

Съгласно Устава на Емитента свободните средства могат да бъдат инвестирани, както следва:

- Чл. 57. може да инвестира свободните си средства в ценни книжа, издадени или гарантирани от българската държава и в банкови депозити;
- Чл. 58. може да инвестира свободните си средства до 10 (десет) на сто от активите си в ипотечни облигации;
- Чл. 51. може да инвестира свободните си средства и в други активи, допустими съгласно действащото законодателство.

**9.3.5 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ОЧАКВАНИТЕ ИЗТОЧНИЦИ НА СРЕДСТВА, НЕОБХОДИМИ ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ НА АНГАЖИМЕНТИТЕ, ПОСОЧЕНИ В ТОЧКА 7.7.2 „ОПИСАНИЕ НА ВСИЧКИ СЪЩЕСТВЕНИ ИНВЕСТИЦИИ НА ЕМИТЕНТА, КОИТО СА В ПРОЦЕС НА ИЗПЪЛНЕНИЕ ИЛИ ЗА КОИТО СА ПОЕТИ ТВЪРДИ АНГАЖИМЕНТИ“**

Във връзка с описаните ангажменти в т. 7.7.2. „Описание на всички съществени инвестиции на емитента, които са в процес на изпълнение или за които са поети твърди ангажменти“, Дружеството очаква същите да бъдат набавени чрез настоящото публично предлагане на ценни книжа.

В случай на неуспешно приключване на подписката, Дружеството ще търси други източници на заемни средства за изпълнение на предстоящите инвестиции описани в обосновка на предлагането, както и ще търси реализиране на притежавани недвижими имоти (апартаменти) в к.к. Марина Кейп Ахелой с цел осигуряване на ликвидност. Относно погасяването на текущи задължения, Емитентът ще предприеме действия в тяхното предоговаряне и квалифицирането им в дългосрочни задължения.

Дружеството ще насочи усилия и към търсене на реализация на незавършения инвестиционен проект „Гранд Боровец“ чрез продажба, което ще доведе до намаляване на текущите задължения на Емитента и ще даде възможност за фокусиране към развитие на ваканционен комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой.

**9.4 ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ**

**9.4.1 ОДИТИРАНА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ, ОБХВАЩАЩА ПОСЛЕДНИТЕ ТРИ ФИНАНСОВИ ГОДИНИ, КАКТО И ОДИТОРСКИТЕ ДОКЛАДИ ЗА ВСЯКА ОТ ТЕЗИ ГОДИНИ.**

Независим одитор на Дружеството за 2019 г., 2018 г. и 2017 г. е Николай Михайлов Полинчев, член на Института на дипломираните експерт-счетоводители („ИДЕС“) с рег. № 0684, упражняващ дейността на одитор чрез търговско дружество „НИБОС“ ЕООД, ЕИК 200635432, гр. София, ж.к. Гео Милев, ул. Гео Милев № 15, ап. 10 (бизнес адрес). Николай Михайлов Полинчев е управител и едноличен собственик на капитала на „НИБОС“ ЕООД.

Отговорен одитор за одита на индивидуалните и консолидираните финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. на Емитента е регистриран одитор Николай Михайлов Полинчев с рег. № 0684.

Историческата годишна финансова информация на индивидуална база, както и годишна финансова информация на консолидирана база е одитирана и съставена съгласно изискванията на МСФО. Освен одитираната историческа годишна информация на индивидуална и консолидирана база няма друга информация в Проспекта, която да е била одитирана от независим одитор.

Годишните одитирани индивидуални финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. са част от настоящия Проспект и включват:

- Отчет за финансовото състояние;
- Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход;
- Отчет за промените в собствения капитал;
- Отчет за паричните потоци;
- Пояснения към финансовия отчет;
- Годишен доклад за дейността;
- Доклад на независимия одитор;
- Декларация за корпоративно управление.

Годишните одитирани консолидирани финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. са част от настоящия Проспект и включват:

- Отчет за финансовото състояние;
- Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход;
- Отчет за промените в собствения капитал;
- Отчет за паричните потоци;
- Пояснения към финансовия отчет;
- Годишен доклад за дейността;
- Доклад на независимия одитор;
- Декларация за корпоративно управление.

Годишните одитирани индивидуални и годишните одитирани консолидирани финансови отчети за разглежданите исторически периоди са налични на електронните страници на информационната агенция на X3news - [www.x3news.com](http://www.x3news.com), Комисията за Финансов Надзор - [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg), „Българска Фондова Борса“ АД - [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg), където са оповестени от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ в качеството му на Дружество със специална инвестиционна цел и като Емитент на акции, приети за търговия на „Българска Фондова Борса“ АД алтернативен пазар BaSE Market, с борсов код 4IC, както и на сайта на дружеството [www.icpd.bg](http://www.icpd.bg).

Емитентът е сключил договор с финансово-информационната агенция „X3news“ за регулярно разкриване и оповестяване на финансова и друга информация.

Емитентът предоставя идентична регулярна информация изготвена на английски език и чрез платформата - 4brokernet.gpw.pl – Полша.

## ДАННИ ОТ ОДИТОРСКИТЕ ДОКЛАДИ

*В одиторските доклади на независимия Одитор, върху одитираните годишни индивидуални финансови отчети на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ за 2019 г., 2018 г. и 2017 г., одиторът на дружеството изразява следното мнение:*

- ✓ **Мнение от доклада на независимия одитор за 2019 г. – одитиран индивидуален финансов отчет:**

### Квалифицирано мнение

„Ние извършихме одит на финансовия отчет на компания Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АД СИЦ, състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2019 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад База за изразяване на квалифицирано мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Компанията към 31 декември 2019 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).“

### База за изразяване на квалифицирано мнение

„1. В отчета на финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2019 година са представени търговски и други вземания в размер на 5 039 хил. лв., както е оповестено в бележки 12. Търговски вземания, 13. Предоставени аванс, 14. Други вземания и 33. Вземания от свързани лица. Компанията има над 79 % просрочени, необезценени взимания над една година. По наше мнение, за вземанията в размер на 3 035 хил. лв., стойността на вземанията превишава стойността на нетните активи на дебиторите, което поражда несигурност, че компанията ще бъде в състояние да събере вземанията си в пълен размер. В резултат на това ние не успяхме да получим достатъчна увереност, че преносната стойност, на представените в отчета за финансово състояние към 31 декември 2019 вземания, не надвишава тяхната възстановима стойност. По тази причина, не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин вземания, върху нетните активи на компанията към 31 декември 2019.

2. През 2017 г. компанията сключва договор за продажба на дъщерното си дружество "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД в замяна на погасяване на задължение за лихви в размер на 12 604 хил. лв. Дяловете на дружеството е следвало да се прехвърлят в срок до 31 Март 2018. Към датата на този доклад прехвърлянето не е извършено. Развалянето на договора за продажба би имало съществен ефект върху финансовите отчети на компанията. Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие



Ние обръщаме внимание на Пояснително приложение Принцип на действащото предприятие към финансовия отчет, което описва несигурността, свързана с възможността дружеството да реализира достатъчно парични потоци от своята дейност, което от своя страна не му позволява текущо да погасява задълженията си.

Тези условия са индикация, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на предприятието да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.“

#### **Обръщане на внимание**

„Обръщаме внимание на Пояснително приложение Информация за важни събития след датата на баланса във финансовия отчет, което оповестява съществено некоригиращо събитие, свързано с разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19). Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19 може да повлияе неблагоприятно върху операциите на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ, в частност върху приходите от продажба и управление на ваканционни и имоти.

Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на пандемията. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.“

#### **✓ Мнение от доклада на независимия одитор за 2018 г. – одитиран индивидуален финансов отчет:**

##### **Квалифицирано мнение**

„Ние извършихме одит на финансовия отчет на компанията Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ, състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2018 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад База за изразяване на квалифицирано мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Компанията към 31 декември 2018 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).“

##### **База за изразяване на квалифицирано мнение**

„1. В отчета на финансовото състояние на компанията към 31 декември 2018 година са представени търговски и други вземания в размер на 6 480 хил. лв., както е оповестено в бележки 12. Търговски вземания, 14. Други вземания и 33. Вземания от свързани лица. Компанията има над 90 % просрочени, необезценени вземания над една година. По наше мнение, за вземанията в размер на 3 066 хил. лв., стойността на вземанията превишава стойността на нетните активи на дебиторите, което поражда несигурност, че компанията ще бъде в състояние да събере вземанията си в пълен размер. В резултат на това ние не успяхме да

получим достатъчна увереност, че преносната стойност, на представените в отчета за финансово състояние към 31 декември 2018 вземания, не надвишава тяхната възстановима стойност. По тази причина, не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин вземания, върху нетните активи на компанията към 31 декември 2018.

2. През 2017 г. компанията сключва договор за продажба на дъщерното си дружество "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД в замяна на погасяване на задължение за лихви в размер на 12 604 хил. лв. Дяловете на дружеството е следвало да се прехвърлят в срок до 31 Март 2018. Към датата на този доклад прехвърлянето не е извършено. Развалянето на договора за продажба би имало съществен ефект върху финансовите отчети на компанията.“

#### **Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие**

„Ние обръщаме внимание на Пояснително приложение Принцип на действащото предприятие към финансовия отчет, което описва несигурността, свързана с възможността дружеството да реализира достатъчно парични потоци от своята дейност, което от своя страна не му позволява текущо да погасява задълженията си. Тези условия са индикация, че е налице съществена несигурност, която би могла да породизначителни съмнения относно способността на предприятието да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.“

#### **✓ Мнение от доклада на независимия одитор за 2017 г. – одитиран индивидуален финансов отчет:**

##### **Квалифицирано мнение**

„Ние извършихме одит на финансовия отчет на компания Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ, състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2017 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад База за изразяване на квалифицирано мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Компанията към 31 декември 2017 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).“

##### **База за изразяване на квалифицирано мнение**

„В отчета на финансовото състояние на компанията към 31 декември 2017 година са представени търговски и други вземания в размер на 6 628 хил. лв., както е оповестено в бележки 10. Търговски вземания, 12. Други вземания и 33. Вземания от свързани лица. Компанията има над 90 % просрочени, необезценени взимания над една година. По наше мнение, за вземанията в размер на 3 068 хил. лв., стойността на вземанията превишава стойността на нетните активи на дебиторите, което поражда несигурност, че компанията ще бъде в състояние да събере вземанията си в пълен размер.

В резултат на това ние не успяхме да получим достатъчна увереност, че преносната стойност, на представените в отчета за финансово състояние към 31 декември 2017 вземания, не надвишава тяхната възстановима стойност. По тази причина, не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин вземания, върху нетните активи на компанията към 31 декември 2017.“

#### **Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие**

„Ние обръщаме внимание на Пояснително приложение Принцип на действащото предприятие към финансовия отчет, което описва несигурността, свързана с възможността дружеството да реализира достатъчно парични потоци от своята дейност, което от своя страна не му позволява текущо да погасява задълженията си.

Тези условия са индикация, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на предприятието да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.“

#### **Обръщане на внимание**

Ние обръщаме внимание на Пояснително приложение 34. Условни задължения към финансовия отчет, което описва несигурността, свързана с изхода от съдебното дело заведено от АВИ КОНСУЛТ ЕООД срещу Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

***В одиторските доклади на независимия Одитор, върху одитираните годишни консолидирани финансови отчети на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за 2019 г., 2018 г. и 2017 г., одиторът на дружеството изразява следното мнение:***

#### **✓ Мнение от доклада на независимия одитор за 2019 г. – одитиран консолидиран финансов отчет:**

##### **Квалифицирано мнение**

„Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на Групата ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АДСИЦ, състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2019 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад База за изразяване на квалифицирано мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2019 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).“

##### **База за изразяване на квалифицирано мнение**

„1. В отчета на финансовото състояние на Групата към 31 декември 2019 година са представени търговски и други вземания в размер на 5 128 хил. лв., както е оповестено в бележка 11 Текущи търговски и други вземания. Групата има над 90 % просрочени, необезценени вземания над една година. По наше мнение, за вземанията в размер на 4 586 хил. лв., стойността на вземанията превишава стойността на нетните активи на дебиторите, което поражда несигурност, че Групата ще бъде в състояние да събере вземанията си в пълен размер. В резултат на това ние не успяхме да получим достатъчна увереност, че преносната стойност, на представените в отчета за финансово състояние към 31 декември 2019 вземания, не надвишава тяхната възстановима стойност. По тази причина, не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин вземания, върху нетните активи на Групата към 31 декември 2019.

2. През 2017 г. Компанията майка сключва договор за продажба на дъщерното си дружество "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД в замяна на погасяване на задължение за лихви в размер на 12 604 хил. лв. Дяловете на дружеството е следвало да се прехвърлят в срок до 31 Март 2019. Към датата на този доклад прехвърлянето не е извършено. Развалянето на договора за продажба би имало съществен ефект върху финансовите отчети на Групата.

3. В консолидирания отчет на Групата към 31 декември 2019 година са консолидирани отчетите на Марина Кейп Мениджмънт ЕООД и Марина Кейп Турс ЕООД (Група Марина Кейп). Групата Марина Кейп отчита консолидирани активи в размер на 2 960 хил. лева, отрицателна нетна стойност на активите (1 622) лева и приходи в размер на 1 815 хил. лева. Не получихме достатъчни потвърждения от трети страни и не бяхме в състояние да се убедим в разумна степен на сигурност в достоверността на отчетените от Групата Марина Кейп резултати, описани по-горе. По тази причина, не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите върху нетните активи на групата към 31 декември 2019.“

### **Обръщане на внимание**

„Обръщаме внимание на Пояснително приложение Информация за събития след датата на баланса в консолидирания финансов отчет, което оповестява съществено некоригиращо събитие, свързано с разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19). Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19 може да повлияе неблагоприятно върху операциите на Групата, в частност върху приходите от продажба и управление на ваканционни и имоти.

Поради непредсказуемата динамика на COVID-19, на този етап практически е невъзможно да се направи надеждна преценка и измерване на потенциалния ефект на пандемията Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.“

✓ **Мнение от доклада на независимия одитор за 2018 г. – одитиран консолидиран финансов отчет:**

### **Квалифицирано мнение**

„Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на Групата ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АД СИЦ, състоящ се от отчета за финансовото състояние към

31.12.2018 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад База за изразяване на квалифицирано мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2018 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).“

#### **База за изразяване на квалифицирано мнение**

„1. В отчета на финансовото състояние на Групата към 31 декември 2018 година са представени търговски и други вземания в размер на 5 118 хил. лв., както е оповестено в бележки 11.1 Търговски вземания. Групата има над 90 % просрочени, необезценени вземания над една година. По наше мнение, за вземанията в размер на 4 401 хил. лв., стойността на вземанията превишава стойността на нетните активи на дебиторите, което поражда несигурност, че Групата ще бъде в състояние да събере вземанията си в пълен размер. В резултат на това ние не успяхме да получим достатъчна увереност, че преносната стойност, на представените в отчета за финансово състояние към 31 декември 2018 вземания, не надвишава тяхната възстановима стойност. По тази причина, не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин вземания, върху нетните активи на Групата към 31 декември 2018.

2. През 2017 г. Компанията майка сключва договор за продажба на дъщерното си дружество "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД в замяна на погасяване на задължение за лихви в размер на 12 604 хил. лв. Дяловете на дружеството е следвало да се прехвърлят в срок до 31 Март 2018. Към датата на този доклад прехвърлянето не е извършено. Развалянето на договора за продажба би имало съществен ефект върху финансовите отчети на Групата.

3. В консолидирания отчет на Групата към 31 декември 2018 година са консолидирани отчетите на Марина Кейп Мениджмънт ЕООД и Марина Кейп Турс ЕООД (Група Марина Кейп). Групата Марина Кейп отчита консолидирани активи в размер на 5 298 хил. лева, отрицателна нетна стойност на активите (169) лева и приходи в размер на 2 146 хил. лева. Не получихме достатъчни потвърждения от трети страни и не бяхме в състояние да се убедим в разумна степен на сигурност в достоверността на отчетените от Групата Марина Кейп резултати, описани по-горе. По тази причина, не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите върху нетните активи на групата към 31 декември 2018.“

✓ **Мнение от доклада на независимия одитор за 2017 г. – одитиран консолидиран финансов отчет:**

#### **Квалифицирано мнение**

„Ние извършихме одит на консолидирания финансовия отчет на Групата Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АД СИЦ (Групата), състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2017 г.

и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на възможния ефект от въпроса, описан в раздела от нашия доклад База за изразяване на квалифицирано мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Групата към 31 декември 2017 г. и нейните финансови резултати от дейността и паричните й потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС).“

#### **База за изразяване на квалифицирано мнение**

„В отчета на финансовото състояние на Групата към 31 декември 2017 година са представени търговски и други вземания в размер на 5 197 хил. лв., както е оповестено в бележки 10. Търговски и Други вземания. Групата има над 90 % просрочени, необезценени взимания над една година. По наше мнение, за вземанията в размер на 3 068 хил. лв., стойността на вземанията превишава стойността на нетните активи на дебиторите, което поражда несигурност, че Групата ще бъде в състояние да събере вземанията си в пълен размер.

В резултат на това ние не успяхме да получим достатъчна увереност, че преносната стойност, на представените в отчета за финансово състояние към 31 декември 2017 вземания, не надвишава тяхната възстановима стойност. По тази причина, не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин вземания, върху нетните активи на Групата към 31 декември 2017.

#### **Съществена несигурност, свързана с предположението за действащо предприятие**

„Ние обръщаме внимание на Пояснително приложение Принцип на действащото предприятие към финансовия отчет, което описва несигурността, свързана с възможността Групата да реализира достатъчно парични потоци от своята дейност, което от своя страна не й позволява текущо да погасява задълженията си.

Тези условия са индикация, че е налице съществена несигурност, която би могла да породите значителни съмнения относно способността на предприятието да продължи да функционира като действащо предприятие. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.“

#### **9.4.2 ПРОМЯНА НА РЕФЕРЕНТНАТА БАЛАНСОВА ДАТА**

За периода на разглежданата историческа финансова информация, Емитентът не е променял референтната си балансова дата.

#### **9.4.3 СЧЕТОВОДНИ СТАНДАРТИ**

Финансовта информация е изготвена в съответствие с МСФО (Международни стандарти за финансово отчитане), възприети от Съюза по силата на регламент (ЕО) №1606/2002.

#### **9.4.4 ПРОМЯНА НА СЧЕТОВОДНАТА РАМКА**

Последната одитирана финансова информация за Емитента, представена в настоящия Проспект, включваща сравнителна информация за предходната година, е представена и изготвена във

форма, съгласувана с рамката за счетоводните стандарти. Емитентът не възнамерява при следващите си публикувани годишни финансови отчети да променя счетоводната рамка, на база, на която изготвя и представя годишните и междинните си финансови отчети.

#### **9.4.5 Консолидирани финансови отчети**

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изготвя финансови отчети, както на индивидуална база така и на консолидирана база. Регистрационния документ съдържа финансова информация от одитираните индивидуални финансови отчети и от одитираните годишни консолидирани финансови отчети за разглеждания исторически периоди 2017 г., 2018 г. и 2019 г.

#### **9.4.6 ДАВНОСТ НА ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ**

Последната одитирана финансова информация на индивидуална база е от одитирания годишен индивидуален финансов отчет на дружеството за 2019 г., а на консолидирана база от одитирания годишен консолидиран финансов отчет на дружеството за 2019 г.

Последната неодитирана междинна финансова информация представена в Проспекта е от неодитирания междинен индивидуален финансов отчет за първо тримесечие на 2020 г.

#### **9.4.7 Междинна и друга финансова информация**

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължение да изготвя междинни шестмесечни финансови индивидуални отчети и междинни шестмесечни консолидирани финансови отчети, които не се одитират съгласно разпоредбите на чл. 100о от ЗППЦК. Дружеството е избрало да оповестява в съкратена форма, чрез уведомление за финансовото си състояние на индивидуална и консолидирана база за първо, трето и четвърто тримесечие съгласно разпоредбите на чл. 100о<sup>1</sup> от ЗППЦК, която информация не се одитира.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължение да изготвя междинни шестмесечни финансови индивидуални отчети и междинни шестмесечни консолидирани финансови отчети, които не се одитират съгласно разпоредбите на чл. 100о от ЗППЦК. Дружеството е избрало да оповестява в съкратена форма, чрез уведомление за финансовото си състояние на индивидуална и консолидирана база за първо, трето и четвърто тримесечие съгласно разпоредбите на чл. 100о<sup>1</sup> от ЗППЦК, която информация не се одитира.

Към датата на изготвяне на настоящия Проспект, след датата на последните одитирани индивидуални и консолидирани финансови отчети за 2019 г., Емитентът е изготвил и публикувал междинна тримесечна финансова информация на индивидуална база за първо тримесечие на 2020 г. в съкратена форма и тази финансова информация е представена в настоящия Проспект. В този смисъл, междинния индивидуален финансов отчет към 31.03.2020 г. (неодитиран) е изготвен и публикуван единствено в следния формат „Форми на финансови отчети, одобрени от Заместник председателя, Ръководещ Управление Надзор на инвестиционната дейност“ на Комисия за финансов надзор“.

Всички изготвени и публикувани от Емитента, одитирани годишни индивидуални и консолидирани финансови отчети на Дружеството на съответната финансова година, както и изготвената неодитирана междинна финансова информация към първо, трето и четвърто тримесечие на съответната финансова година, както и неодитираните междинни шестмесечни



финансови индивидуални и консолидирани отчети на съответната финансова година са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане възприети в Съюза по силата на Регламент (ЕО) № 1606/2002.

Емитентът, не е изготвял и публикувал консолидирана финансова информация за първо тримесечие на 2020 г. поради това, че срокът за нейното изготвяне не е настъпил. Въпреки това, предвид факта, че дейността на дъщерното на Емитента дружество има сезонен характер, активно проявяващ се в месеците юни – септември, то през първите три месеца на 2020 г. не са отчетени съществени приходи и разходи от дейността на дъщерното дружество. Също така за дъщерното дружество не са настъпили важни събития, които да имат съществено отражение върху неговото финансово състояние. В тази връзка, Емитентът заявява, че консолидирания финансов отчет за първо тримесечие на 2020 г. след неговото изготвяне не би показал съществени изменения на финансовото състояние на консолидирана база спрямо финансовото състояние оповестено в одитирания консолидиран финансов отчет за 2019 г.

Междинната финансова информация, се изготвя в съответствие с изискванията на Регламент № 1606/2002.

Междинните неаудитирани шестмесечни индивидуални отчети и междинните неаудитирани шестмесечни консолидирани финансови отчети, както и оповестената финансова информация за първо, трето и четвърто тримесечие на индивидуална и консолидирана база за разглежданите в проспекта исторически периоди са налични на електронните страници на информационната агенция на X3news - [www.x3news.com](http://www.x3news.com), Комисията за Финансов Надзор - [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg), „Българска Фондова Борса“ АД - [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg), както и на сайта на дружеството [www.icpd.bg](http://www.icpd.bg).

#### **9.4.8 ОДИТИРАНЕ НА ФИНАНSOVA ИНФОРМАЦИЯ ЗА МИНАЛИ ПЕРИОДИ**

Годишната финансова информация за минали периоди е била подложена на независим одит. Одиторският доклад за тези периоди е изготвен в съответствие с Директива 2014/56/ЕС на Европейския парламент и на Съвета и Регламент (ЕС) № 537/2014 на Европейския парламент и на Съвета.

Одитираната годишна финансова информация за минали години е одитирана от независим одитор и дава вярна и обективна представа в съответствие с приложимите стандарти за одит.

Всички мнения, обръщане на внимание и становища на независимия одитор при одита на годишна финансова информация на индивидуална и консолидирана база за разглежданите исторически периоди е възпроизведена в т. 9.4.8. *„Одитирана финансова информация за минали периоди, обхващаща последните три финансови години, както и одиторските доклади за всяка от тези години“* по-горе.

#### **9.4.9 ДРУГА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА, КОЯТО Е БИЛА ОДИТИРАНА ОТ ОДИТОРИТЕ**

В настоящия Проспект няма друга информация освен посочената одитирана информация от годишните индивидуални финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г., както и от одитираната информация от годишните консолидирани финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г., която да е одитирана или прегледана от определени по закон одитори, както и не е изготвян доклад за такава друга информация.

#### **9.4.10 ИЗТОЧНИК НА ПРЕДСТАВЕНАТА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ В ПРОСПЕКТА ОДИТИРАНА ОТ ОДИТОРИТЕ**

Представената финансова информация в настоящия Проспект е извлечена единствено от одитираните годишни индивидуални отчети и одитираните годишни консолидирани финансови отчети за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. и от неодитираните междинни индивидуални финансови отчети за първо тримесечие на 2020 г., както и неодитираните междинни индивидуални финансови отчети за първо тримесечие на 2019 г.

Не съществува друга финансова информация, която да е извлечена от други източници.

#### **9.4.11 ПРОФОРМА ФИНАНСОВА ИНФОРМАЦИЯ**

Към момента на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът не е изготвил прогнозни финансови данни и не е правил допускания за прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.

#### **9.4.12 ПОЛИТИКА ПО ОТНОШЕНИЕ НА ДИВИДЕНТИТЕ**

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ разпределя задължително като дивидент най-малко 90 % от печалбата за изтеклата финансова година, определена по реда на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и при спазване на изискванията на чл. 247а от ТЗ.

Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централния депозитар като лица с право на дивидент на 14-тия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишният финансов отчет и е взето решение за разпределение на печалбата. Дружеството не прилага ограничения или специални разпоредби при разпределяне на дивиденти в полза на чуждестранни лица.

Годишният дивидент се изплаща в срок до 12 месеца от края на съответната финансова година (съгласно чл. 132 от Устава).

#### **9.4.13 РАЗМЕРЪТ НА ДИВИДЕНТА НА АКЦИЯ ЗА ВСЯКА ФИНАНСОВА ГОДИНА ОТ ОБХВАНАТИЯ ОТ ФИНАНСОВАТА ИНФОРМАЦИЯ МИНАЛ ПЕРИОД, КОРИГИРАН ПРИ ПРОМЯНА В БРОЯ НА АКЦИИТЕ НА ЕМИТЕНТА С ОГЛЕД НА НЕГОВАТА СЪПОСТАВИМОСТ.**

За периода на разглежданата историческа финансова информация – 2017 г., 2018 г. и 2019 г., Дружеството не е разпределяло дивиденти на своите акционери, поради факта че след преобразуване на финансовия резултат за 2017 г., 2018 г. и 2019 г. съгласно разпоредбите на чл. 10, ал. 3 от ЗДСИЦ и чл. 247а от ТЗ не е реализиран подлежащ на разпределение финансов резултат.

### **9.5 НОРМАТИВНА СРЕДА**

#### **Регулаторен преглед**

Законодателството, отнасящо се до специалния статут на Дружеството като АДСИЦ е кодифицирано в Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ), приет от Народното събрание на 7 май 2003 г.

Предметът на дейност на АДСИЦ принципно може да се осъществява от всяко акционерно дружество, но поради въвеждането на специфични изисквания относно учредяването и функционирането на тези дружества, те се характеризират като нов вид правен субект. В

структурата на АДСИЦ са ангажирани както големи институционални инвеститори, така и физически лица. Според дефиницията в ЗДСИЦ за секюритизация на недвижими имоти, дружеството може да извършва само този вид дейност след лицензиране, а именно: покупка на недвижими имоти и вещни права върху недвижими имоти, извършване на строежи и подобрения, с цел предоставянето им за управление, отдаване под наем, лизинг или аренда и продажбата им.

Съгласно чл. 6 от ЗДСИЦ, капиталът, необходим за учредяване на АДСИЦ, не може да бъде по-малък от 500 000 лв. и трябва да бъде под формата на парични вноски. Най-малко 30% от първоначалния капитал трябва да бъде записани от институционални инвеститори. АДСИЦ се учредява на учредително събрание, на което присъстват всички лица, които записват акции. АДСИЦ не може нито да се реорганизира в друг вид дружество, нито да промени своя обхват на дейност. Учредителното събрание задължително приема решение за първоначално увеличаване на капитала със същия клас акции като записаните на учредителното събрание от момента, в който на дружеството бъде издаден лиценз от КФН. Увеличаването трябва да бъде в размер не по-малък от 30 на сто от капитала на дружеството.

Управлението на активите на АДСИЦ се извършва с грижата на добър стопанин като се предпочита интересът на акционерите пред собствения и се поддържа оптимално съотношение между надеждност и доходност. Преди придобиване на недвижими имоти и вземания АДСИЦ възлага оценяването им на оценители с квалификация и опит в тази област, които отговарят на изискванията на закона. Притежаваните от АДСИЦ инвестиционни имоти или вземания се оценяват в края на всяка финансова година или при настъпване на промяна с повече от 5 % в индекса на цените на инвестиционните имоти или в индекса на инфлация, определен от Национален статистически институт. Оценките се представят във финансовите отчети на АДСИЦ в съответствие с изискванията на счетоводното законодателство.

АДСИЦ възлага на едно или повече търговски дружества, разполагащи с необходимите организация и ресурси (обслужващо дружество), обслужването и поддържането на придобитите недвижими имоти, извършването на строежи и подобрения, воденето и съхраняването на счетоводна и друга отчетност и кореспонденция, както и извършването на други необходими дейности.

Въвеждането на АДСИЦ формата в България през 2004 г. даде значителен тласък на българския капиталов пазар. От една страна специалната форма обогати палитрата от финансови инструменти за инвеститорите, а от друга даде поле на банките и основателите на подобни дружества да постигнат по-ефективно използване на капитала в икономиката.

За да защити интереса на инвеститорите в подобни финансови инструменти като АДСИЦ, законът предвижда редица разпоредби, като:

- ✓ Съществуват ясни изисквания за учредяването и управлението на АДСИЦ, както и към обслужващото дружество и банката депозитар, като Комисията за финансов надзор одобрява изборът и условията, по който последните работят за АДСИЦ;
- ✓ Поставени са ясни изисквания към дейността на самите АДСИЦ, така че да участват единствено и само в сделки, пряко свързани с целта, за която са учредени;
- ✓ Предвидено е данъчно облекчение като българските ДСИЦ са освободени от данък върху доходите по силата на Закона за корпоративното подоходно облагане;

- ✓ Изисква се 90 % от годишната печалба на АДСИЦ да се разпределя като дивидент. Разпределението на дивидентите на чуждестранните и местните лица подлежи на облагане с данък при източника.

По отношение дейността на дружеството освен разпоредбите на ЗДСИЦ се прилагат и разпоредбите на Търговския закон, Закон за корпоративното подоходно облагане, Закон за данъците върху физическите лица, Кодекс за осигуряване, Закон за публично предлагане на ценни книжа, Закон за пазарните злоупотреби с финансови инструменти, Закон за комисията за финансов надзор, Закон за пазарите на финансови инструменти и подзаконовите нормативни актове.

***Макроикономическа среда – държавна, икономическа, данъчна и парична политика, политически курс***

Емитентът е дружество, регистрирано в Република България и в този смисъл то е зависимо от всички политически, икономически, данъчни и парични политики, които страната провежда.

Политическата обстановка в страната е относително стабилна и към настоящия момент не се очертава непосредствен риск от политически и обществени сътресения.

Съгласно Конституцията България е република с парламентарно управление, единна държава с местно самоуправление. Всички граждани са равни пред закона, като не се допускат никакви ограничения на правата или привилегии, основани на народност, раса, етническа принадлежност, пол, произход, религия, образование, убеждения, политическа принадлежност, лично и обществено положение или имуществено състояние. Държавната власт се разделя на законодателна, изпълнителна и съдебна. Страната се управлява според върховният закон – Конституцията, приета през 1991 година, и законите на страната, а политическият живот се основава върху принципа на политическия плурализъм.

Икономиката в Република България се основава на свободната стопанска инициатива, тя е пазарна, отворена, с развит частен сектор и ограничен брой държавни предприятия. Българската икономика се характеризира с икономическа, политическа и финансова стабилност. Страната има стратегическо географско разположение и либелизиран достъп до пазари.

България е член на Европейския съюз (ЕС) от 1 януари 2007 г., което я прави значително по-атрактивна за чуждестранни инвестиции и улеснява извършването на дейност в страната на чуждестранни и по-скоро на европейски компании. Това се отнася особено за финансовия сектор, поради възможността на кредитни, застрахователни и други финансови институции, лицензирани в други държави членки на ЕС, да извършват директно бизнес в България при условията на свободно предоставяне на услуги. Членството на страната в Европейския съюз и стабилната макроикономическа рамка благоприятства процеса на снижаване на лихвените равнища в страната и намаляване разликата им с тези на евро зоната.

Политиката на правителството е насочена към запазването на фискална устойчивост и предвидима и последователна фискална политика, допринасяща за подобряване на бизнес средата, насърчаване на инвестициите, стимулиране на трудовия пазар и устойчив икономически растеж.

България, като държава членка на Европейския съюз е задължена да спазва европейските регулации, което осигурява повишаване на качеството на местното законодателство и

унифициране на немалка част от него с нормативната практика на Европейския съюз, а от там и с практиките на по-развитите страни членки на ЕС.

Страната ни започна процес по присъединяване към валутния механизъм Страната ни започна процес по присъединяване към валутния механизъм ERM II (т.нар. - чакалня на еврозоната) през юли 2018 г., когато беше подадено и искане за тясно сътрудничество на БНБ с Европейската централна банка (ЕЦБ). Приемането на еврото е сред ключовите, стратегически и политически задачи пред България. Съгласно действащото законодателство и условията на Валутен борд, към датата на Проспекта, българският лев е фиксиран към еврото в съотношение 1 евро за 1.95583 лева. Рискът от евентуално предсрочно премахване на режима на валутен борд в страната изглежда малко вероятен, тъй като очакванията са за запазване на Валутния борд до приемането на страната в Еврозоната, когато националната валута (български лев) ще бъде заменена с евро.

В последните години правителството на България поддържа строга фискална политика и един от най-малките размери на държавен дълг от страните в ЕС. Страната се отличава с добра и предвидима фискална политика, която подкрепя и стабилността на данъчната система. Въпреки това, няма гаранции, че под влияние на политически, икономически или демографски фактори в бъдеще системата на данъчно облагане няма да претърпи изменение в негативни за стопанските субекти посока.

Към датата на Проспекта, данъчната система в България е една от най-благоприятните за бизнеса по отношение на фиксирания корпоративен данък в размер на 10% и фиксиран данък върху доходите на физическите лица, който също е 10%. Благоприятната данъчна ставка е едно от най-големите предимства на българската икономика за привличане на чужди инвеститори и развиване на бизнес в страната. В средносрочен план се очаква запазване на ниските данъчни ставки за корпоративните данъци и тези върху доходите на физическите лица, което има за цел да стимулира икономическия растеж и търсенето и предлагането на труда.

Извън посочените по-горе фактори, свързани с политическите, икономическите и данъчните политики, провеждани в страната, не са налице други фактори, които значително са засегнали или биха могли да засегнат значително, пряко или косвено, дейността на Емитента.

#### 9.6 ПРАВНИ И АРБИТРАЖНИ ПРОИЗВОДСТВА

В последните 12 месеца Дружеството не е страна по висящи арбитражни производства, но е страна по съдебни и изпълнителни производства в рамките на разглеждания исторически период посочени по-долу. В резултат на положените от ръководството усилия за уреждане на претенциите към Дружеството към момента структурата на делата е както следва:

##### Висящи съдебни дела

**Гражданско дело № 28481/2014 г. по описа на Софийски районен съд, ГО, 39 състав, образувано от „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД за заплащане на доставени количества вода на ваканционен комплекс „Марина кейп“**

Делото е образувано по искова молба на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД, с която се иска съдът да признае за установено, че в полза на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ са доставени количества вода за ваканционен комплекс „Марина Кейп“, съгласно фактури, издадени за периода от 21.02.2013 г. до 17.12.2013 г., които не са

заплатени. Според ищеца общата стойност на доставената вода е в размер на 67 383,34 лева. Подаден е отговор на исковата молба, с който претенцията на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД е оспорена изцяло.

С решение от 06.01.2020 г. исковата молба е отхвърлена изцяло поради плащане на претендираната сума след образуване на делото. Към момента решението не е влязло в сила и тече срок за обжалване от Страните.

**Търговско дело № 6/2015 г. по описа на Окръжен съд – гр. Бургас, ТО, I състав, образувано от Максим Викторович Гончаров срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД СИЦ за заплащане на суми по предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти, които договори Гончаров счита за развалени**

Делото е образувано по искова молба на Максим Викторович Гончаров с правно основание чл. 55 от ЗЗД, с която се иска „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ да бъде осъдено да върне плащания, направени от ищеца по четири броя предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти - Апартаменти с № 37\_11, № 37\_12, № 37\_13 и № 37\_14, находящи се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой. Цената на предявените искове е в размер на 80 503,84 евро, ведно със законната лихва върху тази сума, дължима от датата на разваляне на договорите до пълното погасяване на задължението.

По възражение за местна подсъдност на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ делото е прекратено и препратено по компетентност към Софийски градски съд, където е образувано като гр.д. № 5304/2015 г. по описа на СГС, ГО 1 - 2 състав. С решение от 12.12.2016 г. СГС е уважил иска до размер на 70 503,84 евро, ведно със законната лихва от 07.01.2015 г. до датата на окончателното плащане. Искът е отхвърлен за сумата над 70 503,84 евро. Решението е обжалвано в срок пред Апелативен съд София. С решение от 13.09.2017 г. Апелативен съд София е потвърдил първоинстанционното решение. Решението на Апелативен съд София е обжалвано в срок пред ВКС.

ВКС е отменило решението на Апелативен съд София и е върнал делото за ново произнасяне. С решение по в.гр.д. № 5364/2018 г. по описа на Апелативен съд София, 8 с-в отново е потвърдено решението на СГС от 12.12.2016 г., с което исковете са уважени до размер от 70 503,84 евро, ведно със законната лихва от 07.01.2015 г. до датата на окончателното плащане. От страна на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ е подадена касационна жалба в срок.

#### **Други съдебни дела с ефект през последните 12 месеца**

**Гражданско дело № 20308/2014 г. по описа на Софийски градски съд, ГО I – 11 състав, образувано от Нина Юревна Терещенко за заплащане на суми по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, който договор Терещенко счита за развален**

Делото е образувано по искова молба на Нина Юревна Терещенко с правно основание чл. 55 от ЗЗД, с която се иска „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ да бъде осъдено да върне плащания, направени от ищцата по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой.



Цената на предявения иск е в размер на 94 000 евро, ведно със законната лихва върху тази сума, дължима от датата на предявяване на иска, до пълното погасяване на задължението. С решение от 07.07.2017 г. искът е уважен изцяло от страна на СГС. Срещу решението е подадена въззивна жалба. Решението на СГС, с което искът се уважава, е влязло в сила на 24.10.2017 г. Въз основа на изпълнителен лист е образувано изпълнително дело срещу ИКПД.

След приключване на производството по делото между Страните през 2019 г. е подписано споразумение, по силата на което „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ прехвърля на Нина Юревна Терещенко имота, предмет на предварителния договор срещу погасяване на сумата от 94 000 евро. В допълнение „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ се е задължило да заплати на Нина Юревна Терещенко общата сума от 10 000 евро, представляващи разноски за водене на производствата по описаните по-горе дела. Сумата следва да бъде изплатена в срок до 30.09.2024 г. Въз основа на това споразумение изпълнителното дело срещу „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е прекратено.

**Частно гражданско дело № 11196/2016 г. по описа на Софийски районен съд, ГО, 50 състав, образувано от „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД за заплащане на доставени количества вода на ваканционен комплекс „Марина кейп“**

Делото е образувано по заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 от ГПК на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД, с която се иска съдът да разпорежи „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ да заплати цена за доставени количества вода за ваканционен комплекс „Марина Кейп“ в размер на 57 654,12 лева, съгласно фактури, издадени за периода от 02.12.2014 г., до 01.12.2015 г. Заявителят претендира да му бъдат заплатени законна лихва за задълженията от датата на образуване на производството до пълното плащане на задълженията, както и разноските за образуване и водене на делото.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е подало възражение срещу заповедта за изпълнение. „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД е предявило установителен иск за вземането по заповедта за изпълнение.

Образувано е т.д. № 5781/2016 г. по описа на СГС, VI-14 състав. СГС е постановил решение, с което установителният иск е уважен. В срок е подадена въззивна жалба пред Апелативен съд София. Пред Апелативен съд София е образувано т.д. № 3598/2017 г., по което е постановено решение, с което е потвърдено изцяло първоинстанционното решение. С Определение от 07.03.2019 г. по т.д. № 2184/2018 г. по описа на Върховен касационен съд не е допуснато касационно обжалване и решението на Апелативен съд София за потвърждение на решението на СГС е влязло в сила. Сумата е заплатена на ищеца.

**Частно гражданско дело № 1727/2016 г. по описа на СРС, образувано от „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД за заплащане на доставени количества вода на ваканционен комплекс „Марина кейп“**

Делото е образувано по заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 от ГПК на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД, с която се иска съдът да разпорежи



„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ да заплати цена за доставени количества вода за ваканционен комплекс „Марина Кейп“ в размер на 62 875,46 лева, съгласно фактури, издадени в периода 21.01.2014 г. - 18.12.2014 г. Заявителят претендира да му бъдат заплатени законна лихва за задълженията от датата на образуване на производството до пълното плащане на задълженията, както и разноските за образуване и водене на делото.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е подало възражение срещу заповедта за изпълнение. „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД е предявило установителен иск за вземането по заповедта за изпълнение.

Образувано е т.д. № 7255/2016 г. по описа на Софийски градски съд, ТО 6-21 с. С решение от 21.07.2017 г. СГС е уважил установителният иск само до размер от 3639,64 лв. и е отхвърлил претенцията на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД за останалите суми по заповедта за изпълнение. Решението е обжалвано от „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД пред Апелативен съд София. С решение от 12.05.2018 г. по в. т. д. № 2429/2018 г. по описа на Апелативен съд София въззивната инстанция отменя решението на СГС в частта, с която искът е уважен само до размер от 3639,64 лв., и постановява решение, с което искът е уважен до размер общ размер от 12 875, 16 лв. В останалата си част искът е отхвърлен, тъй като „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е заплатило претендираните суми.

**Гражданско дело № 223/2015 г. по описа на Окръжен съд – гр. Бургас, ГО, I състав, образувано от Людмила Николаевна Скоморовска и Александр Викторович Скоморовский срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ за заплащане на суми по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имоти, който договор ищците считат за развалени**

Делото е образувано по искова молба на Людмила Николаевна Скоморовска и Александр Викторович Скоморовский с правно основание чл. 55 от ЗЗД, с която се иска „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ да бъде осъдено да върне плащания, направени от ищците по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой. Цената на предявения иск е в размер на 67 000 евро, ведно със законната лихва върху тази сума, дължима от датата на предявяване на иска, до пълното погасяване на задължението.

По наше възражение за липса на компетентност на Бургаски окръжен съд да разгледа иска, делото беше прекратено и изпратено към Софийски градски съд. Пред Софийски градски съд е образувано гр.д. № 8306/2015 г. по описа на Софийски градски съд, ГО 1-11 с.

С решение от 09.03.2016 г. исковете са уважени изцяло. Решението е обжалвано от Дружеството. По въззивната жалба на Дружеството е образувано възз.гр.д. № 3458/2016 г. по описа на Апелативен съд София, ГО, 1 с.

С решение от 13.09.2017 г. Апелативен съд София е потвърдил първоинстанционното решение. Решението на Апелативен съд София е обжалвано в срок пред ВКС. С определение от 02.05.2018 г. ВКС не е допуснал касационно обжалване и решението на Апелативен съд София е влязло в сила.

### Изпълнителни дела

**Гражданско дело № 16919/2015 г. по описа на Софийски градски съд, образувано от Генадий Гришин срещу „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за заплащане на суми по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, който договор Генадий Гришин счита за развалени**

Цената на предявения иск е в размер на 105 312 евро, представляващи платената продажна цена на имота - Апартамент № 1\_11, разположен в ваканционен комплекс „Марина Кейп“, ведно със законната лихва до окончателното изплащане на задължението.

С решение от 09.07.2018 г. предявеният иск в размер на 105 312 евро, ведно със законната лихва от 29.12.2015 г. е уважен изцяло. Решението е влязло в сила на 23.03.2019 г.

Изпълнителното дело № 550/2019 г. по описа на ЧСИ Делян Николов, с рег. № 804 на КЧСИ, с район на действие Окръжен съд – гр. Бургас е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на Генадий Гришин за сумата от 105 312 евро главница, представляваща дължима сума във връзка с разваляне на предварителния договор, описан по-горе.

**Гражданско дело № 45799/2014 г. по описа на Софийски районен съд, ГО, 32 състав, образувано от Александър Сергеевич Соловьев срещу „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за заплащане на суми по предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти, които договори Соловьев счита за развалени**

Цената на предявените искове е в размер на 14 000 евро, като частична претенция от 127 600 евро, формирана както следва:

- за апартамент 21\_3, належащи се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой, е предявен иск за сума в размер на 7 000 евро, частична претенция от заплатената по предварителен договор цена за имота в размер на 92 000 евро;
- за апартамент 34\_13, належащи се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой, е предявен иск за сума в размер на 7 000 евро, частична претенция от заплатената по предварителен договор цена за имота в размер на 35 600 евро

С Решение от 31.08.2015 г. искът е уважен. Решението е обжалвано в срок пред Софийски градски съд. По жалбата е образувано възз.гр.д. № 597/2016 по описа на СГС, ГО, възз. IV-б състав. С решение от 10.11.2016 г. СГС потвърждава изцяло решението на СРС. Решението е обжалвано в срок и към момента производството по обжалване е висящо.

С оглед на осъдителното въззивно решение на СГС, ищецът е получил изпълнителен лист срещу „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за заплащане на присъдените суми. Решението на СГС е обжалвано пред ВКС. ВКС е постановил определение, с което не е допуснато касационно обжалване на решението на СГС и същото е влязло в сила на 23.11.2017 г.

Въз основа на решението на СГС Александър Сергеевич Соловьев се е снабдил с изпълнителен лист и образувал срещу ИКПД изпълнително дело № 50/2017 г. по описа на ЧСИ Делян Николов, гр. Бургас.

**Гражданско дело № 15692/2015 г. по описа на Софийски градски съд, образувано от Александър Сергеевич Соловьев срещу „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за заплащане на суми по предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти, които договори Соловьев счита за развалени**

Цената на предявените искове е, както следва:

- за апартамент 21\_3, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой, е предявен иск за сума в размер на 85 000 евро, остатъкът от общо заплатената по предварителен договор цена в размер на 92 000 евро;
- за апартамент 34\_13, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой, е предявен иск за сума в размер на 28 600 евро, остатъкът от общо заплатената по предварителен договор цена в размер на 35 600 евро;

С решение от 22.05.2017 г. СГС е уважил исковете. Подадена е в срок въззивна жалба, като въз основа на нея е образувано гр. д. № 5506/2017 г. по описа на Апелативен съд София, ГК. С решение от 08.08.2019 г. Апелативен съд София потвърждава изцяло първоинстанционното решение. След подадена касационна жалба от страна на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с Определение от 19.06.2019 г. по гр.д. № 4845/2018 г. по описа на ВКС не е допуснато касационно обжалване на решението на Апелативен съд София.

В полза на Александър Сергеевич Соловьев е издаден изпълнителен лист, въз основа на който е образувано изпълнително дело № 575/2018 г. по описа на ЧСИ Делян Николов. Изпълнителното дело е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на Александър Сергеевич Соловьев за сумата от 113 600 евро главница, представляваща дължима сума във връзка с разваляне на предварителните договори за имотите, описани по-горе. Тази сума представлява част от дължимата сума за развалянето на предварителните договори, като за останалата сума е образувано изпълнително дело № 50/2017 г. по описа на ЧСИ Делян Николов.

**Изпълнително дело № 850/2016 г. по описа на частен съдебен изпълнител Иванка Миндова, с рег. № 704 на КЧСИ, с район на действие Окръжен съд – гр. Бургас**

Изпълнителното дело е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на Недялко Иванов Калъчев за сумата от 64 006 евро.

По делото е подадена молба от вискателя за прекратяване на изпълнителното производство.

**Гражданско дело № 14099/2013 г. по описа на Софийски градски съд, ГО 1 – 14 състав, образувано за заплащане от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в полза на Джанет Бреди на суми по Споразумение между страните**

Искът е предявен за сумата от 65 925 евро. С решение от 30.07.2014 г. искът е уважен изцяло. Решението на Софийски градски съд е потвърдено с решение на Апелативен съд София. Срещу решението на Апелативен съд София е подадена касационна жалба. Върховният касационен съд не е допуснал до разглеждане касационната жалба.

Въз основа на решението на Апелативен съд София, Джанет Бреди се е снабдила с изпълнителен лист срещу „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ и е образувано изпълнително дело № 1129/2015 г. по описа на ЧСИ Стоян Якимов.

На 14.03.2018 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ е уведомено, че Джанет Бреди е прехвърлила вземането си към Дружеството в полза на „СИ ЕМ ЕС Пропъртис“ ООД, ЕИК 202176885.

През 2019 г. след прехвърляне на вземането „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ е уведомено и за прекратяване на изпълнително дело № 1129/2015 г. по описа на ЧСИ Стоян Якимов.

На Дружеството не са известни възможности за образуване на бъдещи арбитражни, съдебни или административни производства, които могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние и рентабилността на емитента.

По отношение на дружествата част от икономическата група на Емитента, същите не са страна по висящи арбитражни производства, както и по съдебни и изпълнителни производства в рамките на разглеждания исторически период и към датата на Проспекта.

#### **9.7 ЗНАЧИТЕЛНА ПРОМЯНА ВЪВ ФИНАНСОВОТО СЪСТОЯНИЕ НА ЕМИТЕНТА**

Не са настъпили значителни финансови промени след края на последния финансов период за който са били публикувани одитирани финансови отчети или междинна финансова информация.

След датата на одитираните финансови отчети – 31.12.2019 г., към датата на Проспекта са настъпили следните събития, които биха могли да повлияят върху дейността на Дружеството през 2020 г., а именно:

След 1 януари 2020 г. е особенна през месец март 2020 г. се намираме в извънредна ситуация заради разпространената се световна пандемия от Корона вирус обявена от СЗО (Световната здравна организация). Европа е настоящ център на пандемията. Обявено е извънредно положение в Република България с решение на народното събрание от 12 март 2020 г. Въведени са мероприятия за ограничаване на пътуванията, функционирането на обществени сгради и публични заведения. Въведени са органичения за преминаване на границите в и от почти всички европейски държави. Повечето транспортни фирми са обявили форсмажорни обстоятелства. Финансовата система е в процес на реорганизация и ограничаване работата с клиенти.

Финансовите пазари отбелязаха спадове с повече от 25%, цените на петрола паднаха с повече от 30%, както и цените на основните борсови стоки.

Служителите на Дружеството са изправени наравно с всички хора в България пред незапомнени предизвикателства, за запазване здравето, работата си и имуществото си.

Основните активи на Дружеството се намират в гр. Ахелой, к.к. Марина Кейп. Активите се пазят и управляват от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, което е наложило мерки за опазване на персонала, имуществото и осигуряване на функционирането на комплекса при спазване на разпоредбите на всички държавни и общински органи. Дружеството има двама управители, които да могат да гарантират функциониране и представителност. Заведенията за хранене и развлечения са затворени и персонала е освободен в отпуск. Въведени са строги

ограничения за влизане в комплекса. Увеличена е охраната. Освободени са служителите над 60 години. Изготвя се социална политика за защита на служителите. Даже и туристическият сезон – 2020 година да бъде нулиран, приходите от такса поддръжка, дори и с голяма степен дисконтирани ще са достатъчни за опадването на активите и изпълнение на договорите със собствениците.

В момента са налице всички възможности за нормален живот в комплекса на собственици на имоти, както и за настаняване на туристи на база собствена кухня.

Няма други събития след датата на отчетния период, които да изискват допълнително оповестяване или корекции във одитираните годишни индивидуални и консолидирани финансови отчети на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ към 31 декември 2019 г.

## 10 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ТЕНДЕНЦИИТЕ

При представянето на основните тенденции в този Проспект е използвана информация от следните източници:

- Министерство на финансите - [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg);
- Национален статистически институт – [www.nsi.bg](http://www.nsi.bg);
- Европейската комисия – [www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu);
- Международния валутен фонд – [www.imf.org](http://www.imf.org);
- Търговски Регистър - [www.brra.bg](http://www.brra.bg);
- Имотен Регистър - [www.registryagency.bg/bg/registri/imoten-registar/](http://www.registryagency.bg/bg/registri/imoten-registar/)

и други цитирани по-долу в текста.

**Информация за известни тенденции, колебания, или събития, които е вероятно да имат ефект върху перспективите на Емитента.**

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ развива своята дейност в Република България. Реализацията на Дружеството е свързана с цялостната икономическа ситуация в страната, успешното прилагане на движещите пазара икономически реформи, растежа на брутния вътрешен продукт и нарастващата покупателна способност на българските потребители. По-долу е представена информация за основните актуални тенденции в макроикономическо и секторно отношение, в които оперира Емитента:

### **Преглед на основните тенденции в макроикономическо отношение в страната**

Дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е в пряка зависимост от общата здравна и макроикономическа среда в Европа и България. Световната пандемия обявена от Световната Здравна Организация (СЗО) и действащото извънредно положение в България определят негативни тенденции за развитието на БВП, безработицата, доходите, инфлацията, търсенето и цените на недвижимите имоти и туристически услуги.

По-долу са представени прогнозите по очакваните изменения на основните макроикономически показатели в страната ни, според ключови местни и международни институции преди появата на обявената пандемия във връзка с Covid-19.

*Изведените по-долу прогнози се базира на слесните иточници:*

- *Представени прогнози на Министерството на финансите в доклад от есенната си макроикономическа прогноза през 2019 г., по основните показатели на макро ниво.*
- *Прогнозите на Европейската комисия са взети от зимната икономическа прогноза от Февруари 2020 за БВП и Инфлация, и от Есенна Прогноза за безработица, а тези на Международния валутен фонд, от прогнозата му през Октомври 2019.*

- **Брутен вътрешен продукт**

За 2020 година прогнозата за ръста на БВП е между 2.9% и 3.3%, а за 2021 година - между 3.1% и 3.3%. И през двете години най-висока прогноза има Министерството на финансите, а най-консервативна е тази на Европейската комисия.

БВП, реален ръст	2020	2021
Европейска комисия	2.9%	3.1%
Международния валутен фонд	3.2%	3.0%
Министерство на финансите	3.3%	3.3%
Средно	3.2%	3.1%

Източник: Европейска комисия, Международния валутен фонд, Министерство на финансите

### • Инфлация

При инфлацията различията са по-малки за тази календарна година 2020 - между 2.1% и 2.3%, а за 2021 между 1.9% и 2.2% за 2021 година. За 2020 отново най-висока прогноза има ЕК и МВФ, но за 2021 най-оптимистични са от Министерството на финансите Европейската комисия за 2020 и за 2021 година съответно.

Инфлация, средногодишно	2020	2021
Европейска комисия	2.3%	1.9%
Международния валутен фонд	2.3%	2.2%
Министерство на финансите	2.1%	2.2%
Средно	2.0%	2.2%

Източник: Европейска комисия, Международния валутен фонд, Министерство на финансите

### • Безработица

По отношение на безработицата, този път Международния валутен фонд очаква най-високо покачване от 4.8% за 2020г. Европейската комисия и министерството на финансите са с по-консервативни прогнози с по 4.0% за 2021г.

Безработица	2020	2021
Европейска комисия	4.1%	4.0%
Международния валутен фонд	4.8%	4.8%
Министерство на финансите	4.1%	4.0%
Средно	4.3%	4.0%

Източник: Европейска комисия, Международния валутен фонд, Министерство на финансите

### • Развитие на туристически поток в страната

#### ✓ Развитие на туризма в България до 31.12.2019 г.

През последните години се наблюдава засилване на интереса на чуждестранните туристи към България, както към лятна дестинация, така и към зимна.

Десетки хиляди чуждестранни граждани наемат (или купуват) ваканционни имоти по Южното черноморие и в планинските курорти.



С повишаване броя на чуждестранните туристи, е необходимо хотелите да се приспособяват спрямо клиентите си. Туристите променят своите нуждите, а хотелите трябва да отговарят на променящите се изисквания на клиентите и да задоволяват различните им предпочитания. Всяко отделно поколение както и всяка нация има своите специфични желания и изисквания. Напоследък изискванията на клиентите все повече са насочени към факторите извън тези на самия имот, а по скоро към заобикалящата среда, предоставяните допълнителни услуги, възможност за различни забавления и спорт, достъп и сигурност. Поради тази причина голяма част от туристите се насочват към затворени ваканционни комплекси, които позволяват задоволяването на всички потребности на едно място.

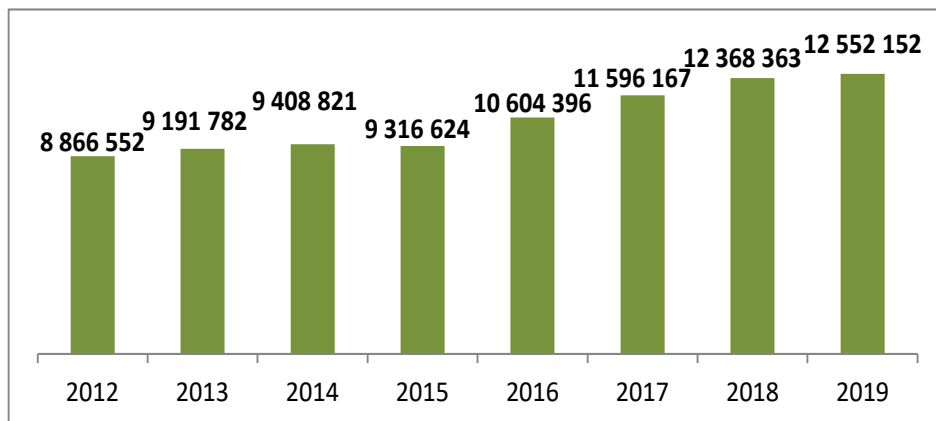
✓ **Статистическа информация за туризма в България за периода 2012-2019 г**

В графиките по-долу са представени статистически данни за ръста на чуждестранните туристи в България на база показатели.

• **Посещения на чужденци в България за календарна година (брой)**

Статистиката показва, че от 2016 г. започва темп на нарастване на броя чужденци посетили България. През 2017 г. отбелязаният ръст на чуждите граждани посетили страната е 9,35%, а през 2018 г. е 6,66%.

През 2019 г. общият брой туристически посещения на чужденци в България е достигнал до 12 552 152 човека като техният брой нараства с 1,5% спрямо 2018 г.



Източник: НСИ

• **Цел на посещението**

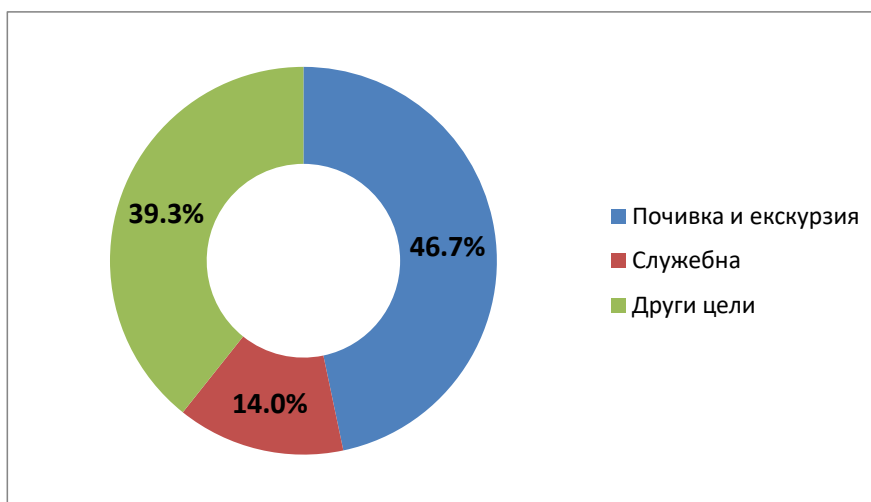
Наблюдава се увеличение при посещенията с цел почивка и екскурзия, като са реализирани 5 860 447 посещения или ръст от 1,0%. Посещенията със служебна цел са били 1 761 190, като те се увеличават с 1,9%. Другите посещения извън предишните две категории са 4 930 515, като те се нарастват с 2,0% спрямо 2018 година.



Източник: НСИ

- **Структура на туристически посещения на чужденци по цели през 2019 г. в %**

През 2019 г. посещенията с цел почивка и ваканция формират 46,7% от всички туристически посещения в страната.



Източник: НСИ

- ✓ **Пазар на жилищни имоти**

До пред кризистният период евтиния финансов ресурс, както и подобреното заплащането на хората от средната класа им даде възможност да увеличат своята покупателна сила, а ниските лихви по депозитите ги тласнаха към недвижимите имоти, правейки го един от най-развития и мащабен сектор в страната. Засилено търсене, в сектора, доведе до по-голямо предлагане и един сериозен ръст в цените на недвижимите имоти през последните години. Голяма част от предлагането на имоти е на стари жилища, търсенето на които постепенно намалява, заради тенденцията - хората да се насочват към нови жилища, поради техните предпочитания за новата инфраструктура, озеленяване, възможности от лесно паркиране, ефективно усвояване на пространства. Оттам, последва и повишено търсене, което бе посрещнато с ръст в предлагането през последните години. Постоянното нарастване на интереса към ново строителство може да

се види в увеличението на броя на издадени разрешителни строеж, започнато строителство и въведените в експлоатация нови жилищни сгради за последните три години.

#### Издадени разрешителни за строеж на нови сгради (Жилищни сгради)

Година	Брой	Брой жилища	РЗП кв. м.
2017	5 562	24 969	3 216 308
2018	5 774	35 526	4 471 065
2019	5 980	32 783	4 117 599

Източник: НСИ

По данни на НСИ, издадените разрешителни за строеж на нови сгради расте с 3.6% за 2019 г., на годишна база, достигайки 5 980, като темпът на увеличение спрямо същия период година по-рано е 3.8%.

#### Започнато строителство на нови сгради (Жилищни сгради)

Година	Брой	Брой жилища	РЗП кв. м.
2017	3 681	14 684	1 929 016
2018	3 824	22 154	2 713 578
2019	4 223	22 922	2 942 290

Източник: НСИ

При започналото строителство на нови сгради, тенденцията е нарастването на броя жилищни сгради да се увеличават с увеличаващ се темп за последните години. Растежът в процентно отношение на годишна база за 2018 г. и 2019 г. е съответно 3.9% и 10.4%.

#### Въведени в експлоатация новопостроени жилищни сгради (Жилищни сгради)

Година	Брой
2017	2 205
2018	2 324
2019	3 064

Източник: НСИ

От всички новопостроени жилищни сгради, тези които са въведени в експлоатация за 2019 са 3 064, скокът спрямо 2018 е цели 31.8%, а година по-рано увеличението е от 5.4%, до 2 324 броя.

Въпреки засилващия се интерес към новите сгради, общия брой сделки с имоти, включвайки и тези на старите сгради, по данни на имотния регистър, показват спад на национално ниво за последните 3 години. През 2019г, са реализирани общо сделки на стойност малко под 212 000 хил. лв., като спада с година по-рано е незначителен, под 1%.

• **Сделки с имоти (продажби)**

Година	хил. лв.	% Изменение
2016	228 586	
2017	214 385	(6.2)%
2018	212 586	(0.8)%
2019	211 529	(0.5)%

Източник: Имотен Регистър

✓ **Пазар на Ваканционни имоти**

През последните години има значително увеличение на предлагането на апартаменти, като цените варират в широк диапазон в зависимост от локацията и качеството на проектите. По Черноморието се наблюдава засилващо се присъствие на броя осъществени сделки както по Северната, така и по Южната част. По информация от търговски регистър, в двата основни областни града Бургас и Варна, продажбите на имоти се покачват на годишна база, като единствено изключение прави 2017 г. спрямо 2016 г. и то само за Бургас. За последната година продажбите в Бургас и Варна са нараснали с 1.4% и 16.7% съответно, на годишна база, поради факта, че Българските ваканционни имоти предоставят възможности извън рекреацията и за цялогодишно живеене и дистанционна работа.

**Сделки с имоти (продажби)**

Година	Бургас хил. лв.	Варна хил. лв.
2016	6 740	11 813
2017	6 658	11 936
2018	9 158	12 713
2019	9 284	14 842

Източник: Имотен Регистър

Предимство на ваканционните имоти е и потенциалното увеличение на цената им в бъдеще. Това е особено валидно за курорти с ограничено строителство и предлагане на имоти. Жилищни комплекси от затворен тип са сравнително нов сегмент за българския пазар на недвижими имоти, но развитието им през последните години привлече много клиенти. Успехът се постига поради уредеността на комплексите, високото качество на строителство, наличието на удобства като коуъркинг площи, качествен интернет, възможност за самостоятелно хранене, конферентни възможности, медицински и спа услуги, басейни, зелени площи, детски площадки, а много често и свързани с тях търговски обекти. Като допълнителна услуга в повечето такива комплекси се предлага и денонощна охрана и паркинг, което допринася за завишаване сигурността на живеещите в тези обекти.

**Настъпила значителна промяна във финансовото състояние на групата след края на последния одитиран финансов отчет за 2019 г.**

На Емитента не са известни настъпили значителни неблагоприятни промени или обстоятелства в икономическата среда, възникнали след датата на последния публикуван одитиран годишен финансов отчет за 2019 г., които могат да имат значителен ефект върху финансовото състояние на Емитента, освен обявеното обстоятелство:

След 1 януари 2020 и особено през месец март 2020 се намираме в извънредна ситуация заради разразилата се световна пандемия от Корона вирус обявена от СЗО. Европа е настоящ център на пандемията. Обявено е извънредно положение в Република България с решение на Народното събрание до 13 април 2020. Въведени са мероприятия за ограничаване на пътуванията, функционирането на обществени сгради и публични заведения. Въведени са ограничения за преминаване на границите в и от почти всички европейски държави. Повечето транспортни фирми са обявили форсмажорни обстоятелства. Финансовата система е в процес на реорганизация и ограничаване на работата с клиенти.

Финансовите пазари отбелязаха резки спадове с повече от 25 %, цените на петрола паднаха с повече от 30 %, както и цените на основните борсови стоки.

Служителите в дружеството са изправени наравно с всички хора в България пред незапомнени предизвикателства за запазване здравето, работата си и имуществото си.

Основните активи на дружеството се намират в град Ахелой, кк Марина кейп. Активите се пазят и управляват от дъщерното дружество Марина кейп мениджмънт ЕООД, което е наложило мерки за опазване на персонала, имуществото и осигуряване на функционирането на комплекса при спазване на разпоредбите за всички държавни и общински органи. Дружеството има двама управители, който да могат да гарантират функциониране и представителност. Заведенията за хранене и развлечения са затворени и персонала е освободен в отпуск. Въведени са строги ограничения за влизане в комплекса. Увеличена е охраната. Освободени са служителите над 60 години. Изготвя се социална политика за защита на служителите. Даже и туристическият сезон – лято 2020 да бъде нулиран, приходите от такса поддръжка, дори и с голяма степен дисконтирани ще са достатъчни за опазването на активите и изпълнение на договорите със собствениците.

В момента са налице всички възможности за нормален живот в комплекса на собственици на имоти, както и възможност за настаняване на туристи на база собствена кухня.

**Информация за известните тенденции, колебания, изисквания, ангажименти или събития, които е вероятно да имат значителен ефект върху перспективите на Емитента най-малко за текущата финансова година**

- ✓ **Прогнозиран спад в строителството и продажните цени на недвижими имоти през 2020 г.**

Въпреки представените по-горе ръстове, развилата се кам настоящия момент пандемия ще доведе до неблагоприятна среда за целият имотен сектор. Трудно може да се очаква, че политиката на централните банки и правителствата, за стимулирането на търсенето, посредством за облекчено предлагане ще решат този шок на предлагането, породен от Covid-19. В следствие, на което има голяма вероятност да не се запазят познатите ръстове в цените от

последните години, което ще доведе до липса на ново строителство. Ограничено търсене на имоти породено от свиването на икономиките в глобален мащаб ще се отрази неблагоприятно и на цените на недвижимите имоти.

✓ **Прогнозиран спад в туристическия сектор през 2020 г.**

Към датата на проспекта развитието на туризма в световен мащаб е силно засегнато от разпространението на коронавирус обхванал целия свят. На практика един от най-големите сектори на икономиката спря да работи докато епидемията не бъде овладее и не отшуми.

Пандемията и ограниченията за пътуване в Европа изправят туристическата индустрия пред нови, непознати предизвикателства и много неизвестни. Тенденцията за повишаване броят на чуждестранните туристи ще бъде прекъсната поне до края на 2020 година или до обявяване на край на пандемията от Световната Здравна Организация. Вътрешният туризъм вероятно ще отбележи ръст през втората половина на годината, при положение, че се обяви край на извънредното положение в страната и ограниченията за пътуване се премахнат. Вероятен приоритет за туристите ще бъдат затворените ваканционни комплекси и селските къщи позволяващи самостоятелно хранене, предоставящи възможности за отдалечено работно място, наличие на медицински център и техническа възможност за базови здравословни проверки.

На този етап, дружеството не разполага с достоверни данни и анализи, които да дават прогнози и очаквания за развитието на туристическия поток през 2020 г. с оглед на обявената световна пандемия в следствие на Covid-19.

При прекратяване на пандемията и наличието на ваксина се очаква обичайните туристически потоци да се възобновят.

✓ **Неуспешно увеличение на капитала**

В случай на неуспешно увеличение на капитала от настоящето предлагане, Дружеството ще е изправено пред невъзможността да осигури изцяло или частично нужния ресурс за финансиране и постигане на заложените в Проспекта цели описани в т.19.4 *„Обосновка на предлагането и използване на постъпленията“*.

При настъпване на такава конкретна ситуация, и предвид факта, че Дружеството е декапитализирано, ръководството ще предприеме действия за неутрализиране на негативните последици, като същите са описани в т. 7.3.4 *„Данни за намаренията на емитента относно погасяване на задълженията на дружеството свързани с цесии и договор за финансов лизинг в случай, че настоящото публично предлагане на акции бъде неуспешно“*.

За изпълнение на предстоящите инвестиции описани в обосновка на предлагането, в случай на неуспешно приключване на подписката, Дружеството ще търси и други източници на заемни средства позволени от закона при изгодни условия.

## **11 ПРОГНОЗНИ ИЛИ ПРИБЛИЗИТЕЛНИ СТОЙНОСТИ НА ПЕЧАЛБИТЕ**

Дружеството не е изготвяло и не е представило в проспекта прогнозни или приблизителни стойности на печалбите.



## 12 УПРАВИТЕЛНИ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕ РЪКОВОДСТВО

### 12.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ

Съгласно разпоредбите на Търговския закон и Устава на Дружеството, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има едностепенна система на управление.

Органите на на управление на Дружеството са Общо събрание на акционерите и Съвет на директорите. Съветът на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се състои от две физически лица и едно юридическо лице.

Оперативното ръководство и представителството на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се осъществява от изпълнителния член на Съвета на директорите – Величко Стойчев Клингов.

През периода на разглежданата историческа финансова информация до датата на Проспекта, не са извършвани промени в Съвета на директорите, както и в техните функции.

Дейността на Емитента не е зависима от индивидуалния професионален опит или квалификация на други служители извън членовете на Съвета на директорите.

Към датата на изготвяне на този Проспект Съветът на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се състои от трима члена, посочени в таблицата по-долу лица, а именно:

<b>ВЕЛИЧКО СТОЙЧЕВ КЛИНГОВ</b>	
<b>Длъжност:</b>	Изпълнителен директор на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ
<b>Служебен адрес:</b>	гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 4
<b>Образование и квалификация:</b>	Магистър със специалност „Финанси” от „УНСС” - София
<b>Професионален опит:</b>	Започва трудовия си стаж като началник отдел в печатницата на БНБ. През периода 2001 - 2005 г. е Народен представител, като през това време е член на парламентарната комисия по икономическа политика и на комисията по въпросите на децата, младежта и спорта. От 2005 г. до избирането му за член на СД на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ работи като директор за връзка с инвеститорите в Дружеството.
<b>Основни дейности извън Емитента</b>	няма
<b>Други участия в дружества и прекратени през последните 5 години участия</b>	Величко Клингов няма други участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента, нито прекратени участия през последните 5 години.

**ЦВЕТЕЛИНА ЧАВДАРОВА ХРИСТОВА**

<b>Длъжност:</b>	Член на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ; независим член по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.
<b>Служебен адрес:</b>	гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 4
<b>Образование и квалификация:</b>	Магистър – специалност „Финанси. Финанси на предприятието” - Великотърновски университет „Св. Св. Кирил и Методий” (2010 г.). Бакалавър – специалност „Счетоводство и контрол” - Международно висше бизнес училище – Ботевград (2007 г.)
<b>Професионален опит:</b>	От 2011 г. до настоящия момент е член на Съвета на директорите на дружеството.
<b>Основни дейности извън Емитента</b>	Счетоводител
<b>Други участия в дружества и прекратени през последните 5 години участия</b>	Към датата на изготвяне на проспекта е едноличен собственик и управител на „Нети Акаунтинг” ЕООД, София. В последните 5 години е участвала в следните дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник: „Титан България” ООД, София – съдружник, притежаващ 2 % от гласовете в общото събрание, до 28.06.2016 г.; Извън посочените дейности извън Емитента няма други участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента, нито прекратени участия през последните 5 години.
<b>Информация по чл. 116а, ал. 2, т. 4 във връзка с точка 2, предложение второ и точка 3 от ЗППЦК</b>	Не е член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице, което е акционер, притежаващ пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ или което е свързано лице с „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, или което е в трайни търговски отношения с „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ.

**„АХЕЛОЙ 2012” ЕООД, представявано от Петя Георгиева Йорданова**

<b>Длъжност:</b>	Петя Йорданова е определена да представлява „Ахелой 2012” ЕООД като член на съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и да упражнява всички функции свързани с това; независим член по смисъла на чл. 116а, ал. 2 от ЗППЦК.
<b>Служебен адрес:</b>	гр. София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 4

Образование и квалификация:	Магистър – специалност „Туризм“ – Икономически университет, гр. Варна (2016 г.). „Организация и управление на хотела и ресторанта“ - Университет „Проф.д-р Асен Златаров“ - Колеж по туризм (2011 г.)
Професионален опит:	Мениджър екип и връзка с гости, „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД – от м. май 2018 г. до момента. Администратор в хотел „България“, гр. Бургас – от м. май 2012 г. до м. май 2018 г. Администратор в хотел „Олимп“, к.к. Слънчев бряг – от м. юни 2011 г. до м. септември 2011 г.
Основни дейности извън Емитента	Мениджър екип и връзка с гости, „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД
Други участия в дружества и прекратени през последните 5 години участия	Петя Йорданова няма други участия в дружества като член на административен, управителен или надзорен орган или съдружник към момента, нито прекратени участия през последните 5 години.
Информация по чл. 116а, ал. 2, т. 4 във връзка с точка 2, предложение второ и точка 3 от ЗППЦК	Петя Йорданова и „Ахелой 2012“ ЕООД не са член на управителен или контролен орган, прокурист или служител на търговско дружество или друго юридическо лице, което е акционер, притежаващ пряко или чрез свързани лица най-малко 25 на сто от гласовете в общото събрание на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ или което е свързано лице с „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, или което е в трайни търговски отношения с „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ.

## 12.2 ВИСШИ РЪКОВОДИТЕЛИ НА НА „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ

### Висши ръководители

Емитентът не разполага с висши ръководители извън посочените в т. 12.1. „Информация за Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ“.

В изпълнение на разпоредбите на чл. 116г от ЗППЦК Съветът на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ назначи на трудов договор за Директор за връзки с инвеститорите Радостина Кралева Пантелеева, която има подходяща квалификация и опит за осъществяване на своите задължения и който отговаря на съответните изисквания на ЗППЦК към директорите за връзки с инвеститорите на публични дружества.

Данните за контакт на Директора за връзки с инвеститорите са, както следва:

**Телефон:** +359 (2) 921 05 16;

**E-mail:** [office@icpd.bg](mailto:office@icpd.bg)

**Адрес за кореспонденция:** гр. София, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 4.

Към момента на изготвянето на този документ „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има назначен 1 служител по трудов договор - Радостина Панталеева заемаща позицията Директор за връзки с инвеститорите.

**12.3 ФАМИЛНИ ВРЪЗКИ МЕЖДУ ПОСОЧЕНИТЕ В Т. 12.1 „ИНФОРМАЦИЯ ЗА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ ОТ ТОЗИ ДОКУМЕНТ ЛИЦА**

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

**12.4 ДЕКЛАРАЦИИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ НА „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ**

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

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

**12.5 КОНФЛИКТИ НА ИНТЕРЕСИ НА АДМИНИСТРАТИВНИТЕ, УПРАВИТЕЛНИТЕ И НАДЗОРНИ ОРГАНИ И ВИСШЕТО РЪКОВОДСТВО НА ЕМИТЕНТА**

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

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

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

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е учредявало опции върху свои ценни книжа. Не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Емитента.

Към момента на изготвяне на този документ, Изпълнителният Директор Величко Клинов притежава 43 111 броя акции, представляващи 0,72 % от капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ.

### 13 ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯ И ОБЕЗЩЕТЕНИЯ

За последната пълна финансова година за членовете на СД са начислени, но се са изплатени следните възнаграждения:

**Задължения на Емитента към членовете на Съвета на директорите по неизплатени възнаграждения (Суми в лева)**

Лице	Неизплатено възнаграждение от 01.01.2020 – до датата на проспекта	Неизплатено възнаграждение за 2019 г.	Неизплатено възнаграждение за 2018 г.	Неизплатено възнаграждение за 2017 г.
Цветелина Христова	270	908	1 080	1 080
Величко Клинов	6 984	27 935	24 210	24 334
Ахелой 2012 ЕООД	0,00	0,00	17 000	34 000
<b>Общо за периода</b>	<b>7 254</b>	<b>28 843</b>	<b>42 290</b>	<b>59 414</b>

На Величко Стойчев Клинов, който е член на СД и изпълнителен директор на дружеството, е начислено нетно възнаграждение в размер на 28 хил. лв. през 2019 г.

На Цветелина Чавдарова Христова, в качеството ѝ на член на СД на Дружеството, е начислено брутно възнаграждение в размер на 1 хил. лв. през 2019 г.

На проведено на 02.01.2019 г. заседание на Съвета на директорите е взето решение във връзка с влошеното финансово състояние на Дружеството, члена на СД - Ахелой 2012 ЕООД да не получава възнаграждение от 01 януари 2019 г. до взимане на решение за обратното с оглед стремежа за стабилизиране на Дружеството.

На Радостина Пантелеева, като ДВИ на дружеството е начислено брутно възнаграждение 2 хил. лв. през 2019 г.

През разглеждания исторически период и до датата на Проспекта на членовете на Съвета на директорите на Емитента не са изплащани възнаграждения от дъщерни компании.

На членовете на Съвета на директорите не са изплащани от Емитента и негово дъщерно дружество възнаграждения и/или обезщетения в натура през посочения период.

Емитентът или негово дъщерно дружество не са заделяли суми за пенсии, други компенсации при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Членовете на Съвета на директорите получават своите възнаграждения на база сключени договори за управление с Емитента. Текущите договори на членовете на Съвета на директорите с Емитента имат действие до прекратяване изпълнението на съответната длъжност.

## 14 ПРАКТИКИ НА РЪКОВОДНИТЕ ОРГАНИ

### 14.1 ДАТА НА ИЗТИЧАНЕ НА ТЕКУЩИЯ СРОК НА ЗАЕМАНЕ НА ДЛЪЖНОСТТА И ПЕРИОДЪТ, ПРЕЗ КОЙТО ЛЕЦЕТО Е ЗАЕМАЛО ТАЗИ ДЛЪЖНОСТ

Членовете на Съвета на директорите се избират за срок от 5 (пет) години съгласно Устава, като могат да бъдат преизбирани без ограничение. Те могат да бъдат освободени от длъжност и преди изтичане на мандата, за който са избрани. В договорите на членовете на СД на Дружеството няма предвидени обезщетения при прекратяване на договорите им. След изтичане на мандата им членовете на Съвета на директорите, ако не бъдат заличени от Търговския регистър, продължават да изпълняват своите функции до вписването в Търговския регистър на нов Съвет (член на Съвета) на директорите.

Член на СД	Период на заемане на длъжността	Край на мандата
Величко Стойчев Клинов	от 13.03.2008 г. до настоящия момент	до прекратяване
Цветелина Чавдарова Христова	от 10.08.2011 г. до настоящия момент	до прекратяване
„АХЕЛОЙ 2012“ ЕООД	от 20.03.2014 г. до настоящия момент	до прекратяване

### 14.2 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ДОГОВОРИТЕ ЗА УСЛУГИ НА ЧЛЕНОВЕТЕ НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ, СКЛЮЧЕНИ С ЕМИТЕНТА ИЛИ С НЯКОЕ ОТ НЕГОВИТЕ ДЪЩЕРНИ ДРУЖЕСТВА И ПРЕДВИЖДАЩИ ОБЕЗЩЕТИЯ ПРИ ПРЕКРАТЯВАНЕ НА ТРУДОВОТО ПРАВООТНОШЕНИЕ

Не е предвидено изплащане на компенсации или обезщетения на членовете на Съвета на директорите в случай на прекратяване на договорите им за управление с Емитента или негово дъщерно дружество.

Членовете на Съвета на директорите не са сключвали договори за услуги с „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, както и дружествата от неговата група, и предвиждащи обезщетения при прекратяване на трудовото правоотношение.

### 14.3 ОДИТЕН КОМИТЕТ И КОМИТЕТ ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА

Считано от 01.06.2017 г., с решение на извънредно ОСА, одитният комитет на емитента е в състав:

- ✓ Ива Чавдарова Чорапинова – Председател на одитния комитет;
- ✓ Павлинка Неделчева Бизеранова – независим член на одитния комитет;
- ✓ Цветелина Чавдарова Христова – член на одитния комитет.

Мандатът на настоящия одитен комитет е до 29.06.2021 г.

Към датата на настоящия документ, ОСА не е взело решение за промяна в състава на одитния комитет и настоящият изпълнява задълженията си до избора на нов.

Общото събрание на акционерите или съдружниците одобрява статут на одитния комитет, в който се определят неговите функции, права и отговорности по отношение на финансовия одит, вътрешния контрол и вътрешния одит, както и взаимоотношенията му с органите за управление.

В съответствие с чл. 108 от Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), Одитният комитет на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните функции:

1. Наблюдава процеса по финансово отчитане в Дружеството;
2. Наблюдава ефективността на системата за вътрешен контрол в Дружеството;
3. Наблюдава ефективността на системата за управление на риска в Дружеството;
4. Наблюдава дейността по вътрешния одит в Дружеството;
5. Наблюдава независимия финансов одит в Дружеството, като взема предвид констатациите и заключенията, свързани с обхвата на проверките на външния одит;
6. Извършва преглед на независимостта на регистрирания одитор на Дружеството в съответствие с изискванията на закона и Регламент (ЕС) № 537/2014, включително наблюдава целесъобразността на предоставянето на допълнителни услуги от регистрирания одитор на одитираното Дружество.

Целта на Одитния комитет е да подпомага ръководството на компанията при изпълнение на задълженията му за цялостта на индивидуалните и консолидираните финансови отчети, оценяването на ефективността на системите за вътрешен финансов контрол и наблюдаване ефективността и обективността на вътрешните и външните одитори.

С изм. и доп. ДВ. бр. 18 от 28.02.2020 г. е в сила изменение на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО) регламентиращ дейността на одитните комитети. С оглед на настоящите и предстоящи изменения на нормативната уредба регулираща дейността и състава на одитните комитети е необходимо да бъдат предприети промени в статута (правилата) за дейността на одитните комитети, които да отразят актуалните изисквания на ЗНФО и подзаконовата нормативна уредба. Предстои такива промени да бъдат приети на заседание на редовното Общо събрание на акционерите за 2020 г.

Към настоящия момент дружеството не е учредило комитет за възнагражденията. Съветът на директорите на Дружеството е разработил политика за възнагражденията, която беше утвърдена с решение на Общото събрание на акционерите, проведено на 05.07.2013 г.

Тази политика регламентира основните правила за определяне на възнагражденията на лицата, които заемат длъжност като членове на Съвета на директорите на публичното дружество по повод изпълнението на техните правомощия при упражняването на управленски и надзорни функции в дружеството. Политиката за възнагражденията е разработена въз основа на изискванията в Закона за публичното предлагане на ценни книжа и Наредба № 48 на Комисията за финансов надзор от 20 март 2013 г. за изискванията към възнагражденията с оглед създаване на прозрачна и справедлива вътрешноустройствена рамка за формиране на възнагражденията на членовете на надзорния съвет и на управителния съвет на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ.

#### **14.4 СПАЗВАНЕ НА РЕЖИМА ЗА КОРПОРАТИВНО УПРАВЛЕНИЕ**

С Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност” одобри НККУ като кодекс за корпоративно управление по



чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от ЗППЦК. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е приел и прилага по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (създаден 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година и април 2016 година) и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му. Всеки инвеститор може да се запознае с програмата в интернет страницата на Емитента [www.icpd.bg](http://www.icpd.bg).

**14.5 ПОТЕНЦИАЛНИ СЪЩЕСТВЕНИ ВЪЗДЕЙСТВИЯ ВЪРХУ КОРПОРАТИВНОТО УПРАВЛЕНИЕ. ОДОБРЕНИ ОТ РЪКОВОДСТВОТО И/ИЛИ ОСА ПРЕДСТОЯЩИ ПРОМЕНИ В СЪСТАВА НА РЪКОВОДСТВОТО И КОМИТЕТИТЕ.**

Към датата на Проспекта на Дружеството не са станали известни потенциални факти и обстоятелства, които биха могли да окажат съществено въздействие върху корпоративното управление на Емитента.

Към датата на Проспекта, ръководството и/или Общото събрание на акционерите не са одобрявали предстоящи промени в ръководството и одитния комитет на Дружеството.

## **15 СЛУЖИТЕЛИ**

### **15.1 БРОЙ НА ЗАЕТИ ЛИЦА**

Към датата на Проспекта емитентът има назначен 1 (един) служител – директорът за връзка с инвеститорите. Средносписъчният брой служители за всяка от предходните три пълни финансови години от 2017 г. до 2019 г. е 1 (един) служител.

В дъщерното дружество на Емитента има назначени 35 служителя.

През разглеждания период и до датата на настоящия Документ, Дружеството не е наемало значителен брой временно заети лица, такива са наемат от дъщерното му дружество през активния летен сезон за обслужващ персонал във ваканционния комплекс.

### **15.2 АКЦИОНЕРНИ УЧАСТИЯ И СТОКОВИ ОПЦИИ**

Към момента на изготвяне на този документ, Изпълнителният Директор Величко Клингов притежава 43 111 броя акции, представляващи 0,72 % от капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ.

Другите членове на Съвета на директорите, а именно - Цветелина Чавдарова Христова и „АХЕЛОЙ 2012“ ЕООД не притежават акции от капитала на Емитента.

От създаването на Дружеството до настоящия момент, не са издавани опции върху акции на Дружеството в полза на Съвета на директорите, служители или трети лица.

### **15.3 ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАКВИ ДОГОВОРЕНОСТИ ЗА УЧАСТИЕТО НА СЛУЖИТЕЛИТЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА**

От създаването на Дружеството и към датата на изготвяне на настоящия Проспект не са и не съществуват договорености за участие на служителите в капитала на Емитента.

## 16 МАЖОРИТАРНИ АКЦИОНЕРИ

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

### 16.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЛИЦАТА, КОИТО ПРЯКО ИЛИ КОСВЕНО ПРИТЕЖАВАТ УЧАСТИЕ В ЕМИТЕНТА, ПОДЛЕЖАЩО НА ОПОВЕСТЯВАНЕ

Към датата на настоящия документ уставният капитал на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е в размер на 6 011 476 лева, разпределен в 6 011 476 броя обикновени акции с номинална стойност от 1 (един) лев всяка. Всички акции от капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ са изплатени.

В следващата таблица е представена информация по данни от акционерната книга на Емитента към датата на последния изготвен неаудитиран индивидуален финансов отчет към 31.03.2020 г. с пряко участие над 5% участие в капитала.

Наименование на дружеството	Държава	Дял от общия брой акции	брой акции
ФИНАНС ДИРЕКТ АД	България	6,61%	397 579
KRAJOWY DEPOZYT PAPIEROW WARTOSCIOWYCH S. — попечителска сметка	Полша	16,34%	981 983
ДФ Инвест Класик	България	8,89%	534 679
ДФ Инвест Актив	България	12,81%	770 246
Други юридически лица		27,79%	1 670 386
Други физически лица		27,56%	1 656 603
<b>Общ брой акции</b>		<b>100%</b>	<b>6 011 476 лв.</b>

За периода от 31.03.2020 г. до датата на Проспекта не са настъпили промени в акционерната структура на Емитента.

Към датата на Проспекта има само четири лица, които притежават пряко дялово участие в размер от 5 или повече на сто от акциите с право на глас в общото събрание на Емитента, което е предмет на оповестяване съгласно чл. 145 и следващите от ЗППЦК. Това са „ФИНАНС ДИРЕКТ” АД, „KRAJOWY DEPOZYT PAPIEROW WARTOSCIOWYCH S.” — попечителска сметка, „ДФ Инвест Класик” и „ДФ ИНВЕСТ АКТИВ”. Чрез ДФ „Инвест Класик” и ДФ „Инвест Актив”, както и чрез попечителската сметка KRAJOWY DEPOZYT PAPIEROW WARTOSCIOWYCH S. не съществуват акционери, които да притежават повече от 5% от акциите с право на глас в емитента, по смисъла на чл. 145 във връзка с чл. 146 от ЗППЦК.

Не съществуват физически лица акционери, които пряко да притежават над 5 на сто от акциите с право на глас.

### Права на глас

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ издава обикновени, поименни, безналични акции с право на глас и с номинална стойност 1 (един) лев всяка. Дружеството не е издавало акции, които не представляват капитал.

Всички издадени акции са от еднакъв клас и дават по 1 (едно) право на глас в общото събрание на акционерите, в този смисъл не съществуват акционери с различни права на глас в Общото събрание на Емитента.

**16.2 ДАННИ ЗА ЛИЦЕТО/ЛИЦАТА, КОИТО УПРАЖНЯВАТ КОНТРОЛ ВЪРХУ ЕМИТЕНТА, И МЕРКИ, КОИТО СА ВЪВЕДЕНИ, ЗА ДА НЕ СЕ ЗЛОУПОТРЕБЯВА С ТОЗИ КОНТРОЛ**

По отношение на Емитента не е налице уведомление за непряко притежание на акции/права на глас в ОСА по смисъла на чл. 146 от ЗППЦК.

По смисъла на ЗППЦК, едно лице ще упражнява пряко или непряко контрол върху Дружеството, когато това лице, пряко или непряко: (а) притежава над 50 на сто от гласовете в ОСА; или (б) може да определя повече от половината от членовете на неговия СД; (в) или може по друг начин да упражнява решаващо влияние върху вземането на решения във връзка с дейността на Емитента.

**Лице, упражняващо пряк контрол върху емитента:**

Към настоящия момент не съществуват акционери с мажоритарно участие в капитала на Емитента, няма физическо или юридическо лице, което да упражнява пряк или непряк контрол по смисъла на §1, т. 14, буква а) от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК върху Дружеството.

**Зависимост на емитента от други юридически и физически субекти:**

Емитентът е част от икономическа група, в този смисъл дейността му е зависима от дружествата част от икономическата му група и по-специално от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, което е и негово обслужващо дружество по отношение управлението на инвестиционни имоти.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не е зависим от други юридически субекти или физически лица освен членовете на Съвета на директорите.

**Мерки срещу злоупотреба с контролно положение:**

Емитентът не е въвел специални мерки срещу злоупотреба с пряк или непряк контрол.

При вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК заинтересованите лица няма да могат да упражняват правото си на глас. Заинтересованите членове на управителния орган няма да могат да участват във вземането на решения по чл. 114, ал. 2 и ал. 3 от ЗППЦК. Сделките по чл. 114, ал. 1, т. 1 и ал. 2 от ЗППЦК, в които участват заинтересовани лица, могат да бъдат извършвани само по пазарна цена. Оценката се извършва от управителния орган, а в случаите по чл. 114, ал. 1, т. 1, буква „б“ от ЗППЦК - от определени от него независими оценители по чл. 5 от Закона за независимите оценители.

**16.3 ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАВИ ДОГОВОРЕНОСТИ, ИЗВЕСТНИ НА ЕМИТЕНТА, ДЕЙСТВИЕТО НА КОИТО МОЖЕ НА НЯКОЯ СЛЕДВАЩА ДАТА ДА ДОВЕДЕ ДО ПРОМЯНА В КОНТРОЛА НА ЕМИТЕНТА**

Към датата на изготвяне на Проспекта не съществува договореност, известна на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, която да доведе до промяна в контрола на Емитента.

## 17 СДЕЛКИ МЕЖДУ СВЪРЗАНИ ЛИЦА

Свързаните лица на Дружеството са акционерите, неговите дъщерни предприятия, както и ключов управленски персонал. Транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

По-долу са посочени данните относно сделките със свързаните с Дружеството лица. Данните са извлечени от одитираните индивидуални финансови отчети на Емитента за съответния разглеждан период.

### Сделки с дъщерни предприятия, в рамките на съответния период

Показател	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Продажба на стоки и услуги</b>			
- продажба на услуги на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	647	357	362
<b>Покупка на стоки и услуги</b>			
- покупка на услуги от „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	-	275	302

### Вземания от дъщерни предприятия, в края на съответния период

Показател	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Текущи:</b>			
„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	1 762	2 621	2 701
<b>Общо текущи вземания от свързани лица</b>	<b>1 762</b>	<b>2 621</b>	<b>2 701</b>

### Задължения към дъщерни предприятия, в края на съответния период

Показател	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
<b>Текущи:</b>			
„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	13	2 987	2 712
<b>Общо текущи задължения към свързани лица</b>	<b>13</b>	<b>2 987</b>	<b>2 712</b>

42 % от вземанията между свързани лица са възникнали преди повече от 360 дни.

### Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите.

Начислени възнагражденията на ключовия управленски персонал в рамките на съответния период от разглежданата историческа информация, е както следва:

Показател	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Възнаграждение към физически лица	39	33	34
Възнаграждение към Ахелой 2012	-	17	41
<b>Общо</b>	<b>39</b>	<b>50</b>	<b>75</b>

**Задълженията на дружеството в края на съответния период към членовете на Съвета на директорите е следното:**

Показател	31.12.2019	31.12.2018	31.12.2017
	хил. лв.	хил. лв.	хил. лв.
Възнаграждение към физически лица	161	131	108
Възнаграждение към Ахелой 2012	-	139	118
<b>Общо</b>	<b>161</b>	<b>270</b>	<b>226</b>

За периода на 2019 г. члена на Съвета на директорите „Ахелой 2012“ ЕООД не е получавал възнаграждение във връзка с взето решение за стабилизиране на Дружеството.

През разглежданите исторически периоди не са извършвани други сделки със свързани лица.

За периода от датата на последния изготвен одитиран годишен индивидуален финансов отчет 31.12.2019 г. до датата на Проспекта са налични следните сделки със свързани лица:

- Възникнали задължения по начислено възнаграждение към членовете на Съвета на директорите в размер на 7 хил. лв.;
- Вземания от дъщерни предприятия няма такива (в качеството му на обслужващо дружество, във връзка със сключен договор за управление на активи).

През периода на разглежданата историческа финансова информация от 2017 г. до 31.12.2019 г., както и към датата на Проспекта за Дружеството не са възниквали сделки със свързани лица, които да са необичайни по вид и характер. Всички сделки със свързани на Дружеството лица се осъществяват при условия, които не се различават от обичайните пазарни цени.

## 18 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ

### 18.1 АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ

Акционерният капитал на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е 6 011 476 (шест милиона единадесет хиляди четиристотин седемдесет и шест) лв., разпределен в толкова на брой обикновени поименни безналични напълно изплатени акции с номинална стойност от 1 лев всяка.

През периода обхванат от историческата финансова информация и към датата на този документ „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, декларира, че:

- ✓ няма промяна в акционерния капитал;
- ✓ не е изкупувал, съответно не притежава собствени акции;
- ✓ няма съществена промяна към датата на Проспекта в броя на акциите, държани от акционерите на дружеството (информацията за притежателите на акции с над 5% участие е оповестена в т. 16 „Мажоритарни акционери“);
- ✓ няма капитал, внесен под формата на непарични вноски;
- ✓ всички издадени акции са от един клас и дават по едно право на глас;
- ✓ няма издадени акции, които не представляват капитал;
- ✓ дъщерните на Емитента дружества не притежават акции от неговия капитал;
- ✓ не е издавал конвертируеми ценни книжа, обменяеми ценни книжа или ценни книжа с вариант;
- ✓ няма издадени права за придобиване или задължения по отношение на уставния, но неемитиран капитал или за възможности за увеличение на капитала;
- ✓ няма капитал на член на групата, който е под опция или е договорен условно или безусловно да бъде поставен под опция.

#### История на промените в акционерния капитал:

- Дружеството е регистрирано с капитал в размер на **2 500 000 лв.** съгласно Решение № 1 от 29.03.2005 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 3624/2005 г.
- През м. януари 2006 г. е осъществено първо увеличение на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ с нови 750 000 акции с номинална стойност от 1 лев всяка. Съгласно Решение № 4 от 26.01.2006 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 3624/2005 г. е вписано увеличението на капитала до сумата **от 3 250 000 лв.**
- През м. септември 2006 г. е извършено второ увеличение на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ с нови 1 625 000 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка. Съгласно Решение № 6 от 18.09.2006 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 3624/2005 г. е вписано увеличението на капитала до сумата от 4 875 000 лв.
- С Решение № 7 от 25.09.2006 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 3624/2005 г. е отстранена явна фактическа грешка в Решение № 6 от 18.09.2006 г. и е посочено правилното, а именно, че капиталът на Дружеството е увеличен до **4 823 627 лв.**, чрез издаването на нови 1 573 627 акции с номинална стойност 1 лев всяка.



- На 23.08.2010 г. съгласно вписване № 20100823172414 в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала до **6 011 476 лв.**, чрез издаването на нови 1 187 849 акции с номинална стойност 1 лев всяка.

## **18.2 УСТАВ**

Уставът на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е приет на Учредителното събрание на дружеството, проведено на 18.02.2005 г. в гр. София, и е изменен с решения на общите събрания на акционерите, проведени на 24.03.2006 г., 29.06.2007 г., 18.06.2009 г., 30.12.2009 г., 30.04.2010 г., изменен съгласно решение на Съвета на директорите за увеличение на капитала от 10.03.2010 г., изменен от общото събрание на акционерите на 30.06.2015 г. и на 29.06.2018 г.

Последната промяна на Устава е от 29.06.2018 г. съгласно проведено на същата дата Общо събрание на акционерите и Решение № 539-ДСИЦ от 23.05.2018 г. на председателя на КФН.

Актуален Устав на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е публикуван на интернет адреса на Търговския регистър към Агенцията по вписвания – [www.brra.bg](http://www.brra.bg), както и на интернет страницата на дружеството [www.icpd.bg](http://www.icpd.bg).

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

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, по смисъла на Член 3, ал. 1 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел (ЗДСИЦ).

Дружеството е публично от момента на вписване му в регистъра на публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за комисията за финансов надзор.

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

Дружествата е учредено за неопределен срок съгласно чл. 9 от Устава.

### **Инвестиционни цели на дружеството**

Съгласно чл. 10 от Устава на дружеството, инвестиционните цели при които осъществява дейността си, са:

- а. Осигуряване на максимална възвръщаемост на капитала на своите акционери при оптимално съотношение на риск и доходност на инвеститорите;
- б. Увеличаване стойността на акциите на дружеството;
- в. Осигуряване на текущ доход на акционерите под формата на паричен дивидент;
- г. Увеличаване на стойността на притежаваните от дружеството недвижими имоти чрез тяхното развитие, застрояване и/или подобряване.

Съгласно чл. 11 от Устава, инвестиционната дейност на дружеството се ограничава от изискванията на закона, разпоредбите на Устава, решенията на Общото събрание и разпоредбите на Проспектите за публично предлагане на ценни книжа. Органите на дружеството нямат други ограничения в търсенето на оптимално съотношение между активите, в които се инвестира, и риска на инвестицията при възможно най-добри нива на възвръщаемост за инвеститорите.

#### **Капитал.**

##### **Разпоредби касаещи капитала на дружеството, съгласно чл. 16 и чл.17 от Устава**

Капиталът на Дружеството е в размер на 6 011 476 (шест милиона единадесет хиляди четиристотин седемдесет и шест) лева, разпределени на 6 011 476 (шест милиона единадесет хиляди четиристотин седемдесет и шест) броя, безналични поименни, акции, с право на глас, всяка една с номинална стойност от по 1 (един) лев.

#### **Акции и класове Акции.**

##### **Разпоредби касаещи акциите на дружеството съгласно, чл. 19 – чл. 27 от Устава**

Дружеството издава само безналични свободно прехвърляеми акции. Безналичните акции се водят в регистъра на Централен депозитар по сметки на акционерите. Издаването и разпореждането /прехвърлянето/ с безналичните акции се извършва с регистрация в Централния депозитар.

Акции на Дружеството могат да се записват само срещу парични вноски и след изплащане на пълната им емисионна стойност, освен в случаите на превръщането в акции на облигации, издадени като конвертируеми.

Дружеството може да издава различни класове акции. Акциите от един клас предоставят еднакви права. Ограничаване правата на отделни акционери от един и същи клас не е допустимо.

Дружеството може да издава следните класове акции:

- a. Клас А – обикновенни поименни акции с право на глас;
- b. Клас Б – привилегироваи акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент и без право на глас.

Дружеството може да издава и други подкласове акции, разновидност на Клас Б, в зависимост от размера на гарантирания/допълнителния дивидент или предоставянето на право на глас. Размерът на гарантирания/допълнителния дивидент се определя от Общото събрание на акционерите с решението за увеличение на капитала на Дружеството от съответния клас.

Акциите могат да се прехвърлят свободно, без ограничения или условия при спазване на изискванията на българското законодателство и правилата на Централния депозитар за придобиване и разпореждане с безналични акции. Прехвърлянето на акции има действия спрямо Дружеството, само ако прехвърлянето е регистрирано в Централен депозитар.

#### **Права на Акционерите.**

##### **Разпоредби касаещи правата на акционерите, съгласно чл. 28 – чл.29 от Устава**

Всяка една обикновена акция клас А дава на притежателя си право: на 1 (един) глас в Общото събрание на Дружеството; да запише съответстващата на неговия дял от капитала част от всяка нова емисия акции; да получи дивидент; да получи дял от имуществото на Дружеството при ликвидация; да получи финансовите отчети, отчетите за управление, копие от всички потвърдени от КФН Проспекти за публично предлагане на акции и облигации, както и информация за съществените елементи от договорите с Обслужващите дружества и Банката депозитар.

Всяка една привилегирована акция с право на гарантиран дивидент клас Б дава на притежателя си право: да участва в Общото събрание без право на глас, освен ако в решението за издаване на съответната емисия не е посочено друго; да получи гарантиран или допълнителен дивидент преди акционерите от клас А; да запише съответстващата част от всяка нова емисия от същия клас; да получи дял от имуществото на Дружеството при ликвидация; да получи финансовите отчети, отчетите за управление, копие от всички потвърдени от КФН Проспекти за публично предлагане на акции и облигации, както и информация за съществените елементи от договорите с Обслужващите дружества и Банката депозитар; да придобие право на 1 (един) глас за всяка една притежавана от него акция, в случаите когато гарантирания или допълнителен дивидент не бъде изплатен за една година и закъснялото плащане не бъде изплатено през следващата финансова година, заедно с дължимия за същата година гарантиран/допълнителен дивидент.

#### **Увеличение на капитала.**

##### **Разпоредби касаещи увеличение на капитала на дружеството, съгласно чл. 30 – чл.31 от**

##### **Устава**

Капиталът на дружеството може да се увеличава единствено чрез издаване на публична емисия от нови акции, включително и привилегировани, или чрез превръщането в акции на облигации, тургуеми публично и издадени като конвертируеми.

Дружеството не може да увеличава капитала си чрез превръщане на част от печалбата в акции или чрез увеличаване номиналната стойност на вече издадени акции.

#### **Намаляване на капитала.**

##### **Разпоредби касаещи намаляване на капитала на дружеството, съгласно чл. 37 – чл. 39 от**

##### **Устава**

Капиталът на Дружеството не може да бъде намаляван чрез принудително обезсилване на акции.

Капиталът на Дружеството може да бъде намаляван единствено по решение на Общото събрание на акционерите, взето с мнозинство от 2/3 от представения капитал и при спазване ограниченията на действащото българско законодателство.

Дружеството не може да извършва обратно изкупуване на акции по реда на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК.

#### **Органи на Дружеството. Управление**

Съгласно чл. 85 от Устава, органите на управление на Дружеството са Общото събрание на акционерите и Съвета на директорите.

##### **Разпоредби касаещи, Общо събрание, съгласно чл. 86 - чл.90 от Устава**

Общото събрание се състои от всички лица, вписани в Централен депозитар като акционери на Дружеството 14 дни преди датата на провеждане на Общото събрание.

Акционерите участват лично или чрез представител. Пълномощниците нямат право да преупълномощават с правата си трети лица. Пълномощното за участие в Общото събрание трябва да бъде писмено, изрично, подписано саморъчно от упълномощителя-акционер и трябва да отговаря на изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. Упълномощаването може да се извърши и чрез електронни средства, като условията и редът за това се определят от Съвета на директорите и се публикуват на интернет страницата на дружеството.

Акционерите могат да упражнят правото си на глас чрез кореспонденция, ако вотът е получен в дружеството не по-късно от два дни преди деня, в който се провежда общото събрание.

Членовете на Съвета на директорите взимат участие в работата на Общото събрание без право на глас, освен ако са акционери с право на глас.

#### **Разпоредби касаещи правомощията на Общото събрание, съгласно чл. 91 - чл.93 от Устава**

Общото събрание:

1. изменя и допълва Устава на Дружеството;
2. увеличава и намалява на капитала на Дружеството;
3. преобразува и прекратява Дружеството;
4. избира и освобождава от длъжност членовете на Съвета на директорите и определя възнагражденията им и размера на гаранциите за управление при спазване на правилата, определени от Устава;
5. назначава и освобождава дипломирани експерт-счетоводители;
6. одобрява годишния финансов отчет на Дружеството след заверка от назначения експерт-счетоводител;
7. решава издаването на облигации и други дългови ценни книжа;
8. назначава ликвидаторите при прекратяване на дружеството;
9. освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите;
10. избира и освобождава обслужващо дружество по т. 80 от Устава;
11. избира и освобождава председателя и членовете на Одитния комитет на Дружеството;
12. решава всички останали въпроси, поставени в неговата компетентност от закона или Устава.

Решенията по т. 1, 2, и 3 от описаните по-горе правомощия на ОСА се взимат с мнозинство от 3/4 от представените в Общото събрание акции с право на глас. Решението по т. 4 за избиране на членовете на директорите се взима с обикновено мнозинство, а решението за освобождаване на членове преди изтичането на мандата им с мнозинство от 3/4 от представените в Общото събрание акции с право на глас.

#### **Разпоредби касаещи свикване и провеждане на общо събрание на акционерите, съгласно чл. 94 – 105 от Устава**

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

Свикването се извършва чрез покана, с минималното съдържание съгласно Търговския закон и Закона за публично предлагане на ценни книжа. Поканата се обявява в Търговския регистър и времето от обявяването ѝ до датата на Общото събрание не може да бъде по-малко от 30 дни. Към поканата се публикуват и писменните материали свързани с дневния ред на Общото събрание.

Устава не въвежда изискване за кворум освен в случаите посочени по-горе. При липса на изискуемия кворум за провеждане на Общото събрание, може да се насрочи ново заседание не по-рано от 14 дни и то да е законно независимо от представения в него капитал.

Общото събрание не може да приема решения, засягащи въпроси, които не са били публикувани в поканата, освен когато всички акционери присъстват или са представени на събранието и никой не възразява повдигнатите въпроси да бъдат обсъждани, или ако са надлежно предложени от акционери, притежаващи не по-малко от 5% от капитала на Дружеството.

#### **Разпоредби касаещи, Съвета на директорите**

Чл. 106. Дружеството се представлява и управлява от Съвет на директорите, който се състои от 3 (три) до 7(седем) лица.

Чл. 107. Една трета от членовете са независими лица по смисъла на чл. 116а, ал.2 от Закона за публично предлагане на ценни книжа.

Чл. 108. Членовете на Съвета на директорите или физически лица, които представляват юридически лица – членове на Съвета, трябва да:

- имат висше образование;
- притежават подходяща професионална квалификация и опит;
- не са осъждани за умишлено престъпление от общ характер;
- не са обявени в несъстоятелност като едноличен търговец или като неограничено отговорен съдружник в търговско дружество и да не се намират в производство за обявяване в несъстоятелност;
- не са били членове на управителен или контролен орган на дружество или кооперация, прекратени поради несъстоятелност през последните две години, предхождащи датата на обявяване на несъстоятелността, ако има неудовлетворени кредитори;
- не са съпрузи или роднини до трета степен включително, по права или по съребрена линия, помежду си или с друг член на управителен или контролен орган на банката депозитар, както и свързани с нея лица;
- не са лишени от правото да заемат материалноотговорна длъжност.

Чл. 109. Членовете на съвета на директорите се избира с мандат от 5 (пет) години. Това правило не се прилага за първия Съвета на директорите, избран от Учредителното събрание за от 3 (три) години.

Чл. 110. Съвета на директорите обсъжда и решава всички въпроси, освен тези, които са от изключителната компетентност на Общото събрание.

Чл. 111. Съвета на директорите има правомощия да сключва сделки в рамките на предмета на дейност на дружеството за придобиване, възмездно прехвърляне, отдаване под наем или предоставяне за управление на недвижими имоти на стойност, надхвърляща една трета от общата стойност на активите по последния одитиран или изготвен счетоводен баланс при спазване изистванията на чл. 42 и чл. 43 от Устава.

Чл. 112. Решенията на Съвета на директорите се взимат с обикновено мнозинство, освен в случаите на придобиване и продажба на недвижим имот, избор и промяна на Обслужващо дружество и Банка – депозитар, и решенията за вида акции и облигации и размера на емисията. Тези решения се взимат с мнозинство от 2/3 от всички членове.

Чл. 113. Съветът на директорите се отчита за дейността си пред Общото събрание на акционерите.

Чл. 118. Съвета на директорите избира председател от своите членове.

Чл. 119. Съвета на директорите възлага представляването на Дружеството пред трети лица на един или двама от своите членове – Изпълнителни директори. Възлагането може да бъде отеглено по всяко време.

Чл. 120. В случаите на повече от едни изпълнителни директори те представляват Дружеството по отделно освен в случаите на: придобиване/продажба на актив, надхвърлящ 5 (пет) на сто от нетната стойност на активите на Дружеството към момента на сделката; и сключването на договор/и с Банка депозитар или обслужващо дружество.

Чл. 123. Съвета на директорите приема вътрешни правила за дейността си.

Чл. 124. Членовете на Съвета на директорите са длъжни:

- да управляват дейността и активите на дружеството с грижата на добрия търговец, като предпочита интереса на акционерите пред собствения си интерес;
- да депозира като гаранция в полза на Дружеството сума, не по-малка от тримесечното им брутно възнаграждение като членове на Съвета или акции в дружеството с номинална стойност в такъв размер
- да изпълняват задълженията си в интерес на Дружеството и да пазят тайните на Дружеството и след като престанат да бъдат членове на Съвета;
- да застраховат недвижим имот веднага след придобиването му.

Чл. 125. Членовете на Съвета на директорите отговарят солидарно за вредите, които са причинили на Дружеството. Общото събрание може да освободи от отговорност членовете на Съвета, ако се установи, че няма вина за настъпилите вреди.

#### **Заключителни разпоредби, съгласно чл. 137 - чл. 138**

За всички случаи, които не са уредени изрично в Устава на дружеството се прилагат съответно разпоредбите на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Закона за публичното предлагане на ценни книжа и актовете по неговото прилагане и Търговския закон, както и всички останали относими закони. В случай на несъответствие на Устава и разпоредбите на действащото законодателство се прилагат последните.

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

Уставът не предвижда възможност за промяна на правата на държателите на акциите.

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

Не съществува разпоредба в действащия устав, която би довела до забавяне, отлагане или предотвратяване на промяна в контрола на Емитента.

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

Действащият устав не съдържа разпоредби, която установява праг на собственост, над който акционерната собственост трябва да бъде оповестена. Прилага се общият режим, указан в чл. 145 и следващите от ЗППЦК, относно разкриването на дялово участие.

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

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

Това задължение се отнася и за всяко лице, което има право да придобие, прехвърли или да упражнява правата на глас в общото събрание на Дружеството в някоя от хипотезите на непряко участие, описани в чл. 146, ал. 1 ЗППЦК.

### 18.3 ДОГОВОРИ ОТ СЪЩЕСТВЕНО ЗНАЧЕНИЕ

През разглежданите исторически периоди и към датата на изготвяне на настоящия Проспект, Емитентът или негово дъщерно дружество не са сключвали съществени договори, които не са били в процеса на изпълнение на тяхната обичайна дейност.

Всички съществени като размер договори са възникнали, във връзка с финансиране на инвестиционните проекти на Дружеството в периоди по-стари от разглежданата историческа финансова информация (преди 2017 - 2019), като някой от тези задължения са били реструктурирани и/или предоговарени в рамките на показаната финансова информация. Всички съществени като размер договори, вкл. промяна на параметри и кредитори по тези договори, по които Емитента е страна са описани подробно в т. 7.3 „Важни събития в развитието на стопанската дейност на емитента“. Няма други съществени договори за Емитента или негово дъщерно дружество, които да не са упоменати в настоящия Документ.



Към датата на Проспекта, членовете на икономическата група на Емитента, не са сключвали договори (различни от договорите, свързани с обичайната им дейност), които да съдържат разпоредби за поемане на задължения или права, съществени за цялата група на Емитента.

## 19 СЪЩЕСТВЕНА ИНФОРМАЦИЯ

### 19.1 ДЕКЛАРАЦИЯ ЗА ОБОРТНИЯ КАПИТАЛ

През разглежданите исторически периоди и към датата на изготвяне на този Проспект, Дружеството е на мнение, че не е разполагало с достатъчен оборотен капитал за покриване на настоящите му текущи нужди, поради превишение на текущите пасиви над текущите активи. Причина за това са падежирали задължения по привлечен капитал (облигационен заем и банкови кредити). Към датата на Проспекта, ръководството на Емитента е анализирано внимателно създалата се ситуация с влошеното финансово състояние на Дружеството и е предприело мерки за неговото подобряване.

Дружеството активно работи в посока погасяване на задълженията си и към настоящия момент е успяло да погаси емитирания през 2007 г. облигационен заем като е трансформирало този дълг към необезпечено задължение към юридическо лице, също така е реструктурирало задължението си по банкови заеми. На групово ниво е започнало провеждането на политика по оптимизиране на разходите, материалните запаси и други елементи на оборотния капитал. Очакваният резултат от тези мерки е значително намаляване на складовите наличности, което ще подобри ликвидната позиция и оборотния капитал на Дружеството и Групата.

Във връзка с тези мерки е взето решение от Съвета на директорите за провеждане на настоящата подписка за увеличение на основния капитал на Емитента и погасяване на по-голямата част от текущите му задължения. При успешно приключване на публичното предлагане на акциите от настоящото увеличение на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ, ръководството смята, че набраните средства ще повишат оборотният капитал на Дружеството до размер достатъчен за покриване на нуждите на бизнеса на Емитента.

### 19.2 КАПИТАЛИЗАЦИЯ И ЗАДЛЪЖНЯЛОСТ НА ЕМИТЕНТА

#### Декларация за капитализацията

В таблицата по-долу са представени данни за капитализацията и задлъжнялостта на Емитента на база одитирани индивидуални финансови отчети към 31.12.2017 г., 31.12.2018 г. и към 31.12.2019 г., неодитирани индивидуални финансови отчети към 31.03.2020 г. както и на база одитираните консолидирани финансови отчет към 31.12.2017 г., 31.12.2018 г. и към 31.12.2019 г.:

- **Капитализация и задлъжнялост, съгласно одитирани годишни индивидуални финансови отчети за периода 2017 -2019 г., както и неодитирани междинни индивидуални финансови отчети към 31.03.2020 г.**

Показатели	Междинен 31.03.2020 г.	Годишни		
		31.12.2019 г.	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
индивидуални отчети (хил. лв.)	неодитирани	(одитирани данни)		
<b>1. Собствен капитал</b>	<b>718</b>	<b>942</b>	<b>(495)</b>	<b>3 973</b>
<b>2. Нетекущи пасиви, в т.ч.:</b>	<b>13 073</b>	<b>13 070</b>	<b>17 549</b>	<b>17 665</b>
- Задължения към финансови предприятия	11 735	11 735	16 095	16 095
- Задължения по облигационна емисия	-	-	-	-
- Задължения по финансов лизинг	-	1335	1 454	1 570
<b>3. Текущи пасиви, в т.ч.:</b>	<b>29 757</b>	<b>29 811</b>	<b>26 435</b>	<b>25 586</b>

- Задължения към финансови предприятия	-	-	997	386
- Задължения по облигационна емисия	-	-	4838	4 407
- Задължения по финансов лизинг	-	118	342	366
- Търговски задължения	384	414	1 076	1 446
- Авансово получени суми от клиенти	1 881	1 951	3 938	5 189
- Краткосрочни задължения към свързани лица	13	13	2 987	2 830
- Данъчни задължения	64	58	525	130
- Задължения към персонал и осигурителни институции	178	167	153	121
- Други задължения	27 237	27 090	11 579	10 711
<b>4. Всичко пасиви (2+3)</b>	<b>42 830</b>	<b>42 881</b>	<b>43 984</b>	<b>43 251</b>
<b>5. Активи</b>	<b>43 548</b>	<b>43 823</b>	<b>43 489</b>	<b>47 224</b>
<i>Собствени капитал / Активи, (1:5)</i>	<i>0.02</i>	<i>0.02</i>	<i>(0.01)</i>	<i>0.08</i>
<i>Нетекущи пасиви / Собствен капитал, (2:1)</i>	<i>18.21</i>	<i>13.87</i>	<i>(35.45)</i>	<i>4.45</i>
<i>Пасиви / Активи, (4:5)</i>	<i>0.98</i>	<i>0.98</i>	<i>1.01</i>	<i>0.92</i>
<i>Текущи пасиви / Пасиви, (3:4)</i>	<i>0.69</i>	<i>0.70</i>	<i>0.60</i>	<i>0.59</i>
<i>Коефициент на задлъжнялост (4:1)</i>	<i>59.65</i>	<i>45.52</i>	<i>(88.86)</i>	<i>10.89</i>
<i>Коефициент на финансова автономност (1:4)</i>	<i>0.02</i>	<i>0.02</i>	<i>(0.01)</i>	<i>0.09</i>

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ

През анализирания исторически периоди „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има висока задлъжнялост като пасивите на дружеството заемат 92% от Активите в края на 2017 г., повишават се до 101% в края на 2018 г., а към 31.12.2019 г. намаляват до 98% от Активите. От представените данни също е видно, че собственият капитал на Дружеството има ниски стойности, което се дължи на реализирани отрицателни финансови резултати или на положителни но с ниски стойности през последните отчетни години.

Високата задлъжнялост и ниската стойност на собствения капитал водят до коефициент на задлъжнялост от 45.52 и съответно коефициент на финансова автономност от 0.02 по данни от одитираните индивидуални финансови отчети за 2019 г. Анализирането на тези стойности е довело ръководството на Емитента до предприемане на мерки за финансово стабилизиране на Дружеството, чрез вземане на решение за настоящото увеличение на капитала и определяне на приоритетни цели и действия заложи в обосновката за изразходване на набраните парични средства при успешно приключване на подписката. Ръководството на Дружеството счита, че след стриктно изпълнение на предприетите мерки, задлъжнялостта на дружеството ще бъде значително намалена, а размерът на собствения капитал ще достигне нива по-големи или близки до размера на пасивите.

Към 31.03.2020 г. Дружеството отчета следните коефициенти - коефициент на задлъжнялост от 59.65, коефициент на финансова автономност от 0.02.

➤ **Капитализация и задължняост, съгласно одитирани годишни консолидирани финансови отчети за периода 2017 – 2019 г.**

Показатели консолидирани отчети	31.12.2019 г.	31.12.2018 г.	31.12.2017 г.
	(одитирани данни в хил. лв.)		
<b>1. Собствен капитал</b>	<b>(1 005)</b>	<b>(219)</b>	<b>4 166</b>
<b>2. Нетекущи пасиви, в т.ч.:</b>	<b>15 447</b>	<b>18 869</b>	<b>18 538</b>
- Задължения към финансови предприятия	11 735	16 095	16 095
- Задължения по финансов лизинг	1 396	1 454	1 570
- Други задължения	2 316	1 320	873
<b>3. Текущи пасиви, в т.ч.:</b>	<b>30 925</b>	<b>24 886</b>	<b>24 260</b>
- Задължения към финансови предприятия	-	997	386
- Задължения по финансов лизинг	134	342	366
- Задължения по облигационна емисия	-	4 838	4 407
- Търговски задължения	2 766	5 643	7 304
- Задължения към персонал и осигурителни институции	280	404	296
- Данъчни задължения	92	954	467
- Други задължения	27 653	11 708	11 034
<b>4. Всичко пасиви (2+3)</b>	<b>46 372</b>	<b>43 755</b>	<b>42 798</b>
<b>5. Активи</b>	<b>45 367</b>	<b>43 536</b>	<b>46 964</b>
<i>Собствени капитал / Активи, (1:5)</i>	<i>(0,02)</i>	<i>(0,01)</i>	<i>0,09</i>
<i>Нетекущи пасиви / Собствен капитал, (2:1)</i>	<i>(15,37)</i>	<i>(86,16)</i>	<i>4,45</i>
<i>Пасиви / Активи, (4:5)</i>	<i>1,02</i>	<i>1,01</i>	<i>0,91</i>
<i>Текущи пасиви / Пасиви, (3:4)</i>	<i>0,67</i>	<i>0,57</i>	<i>0,57</i>
<i>Коефициент на задължняост (4:1)</i>	<i>(46,14)</i>	<i>(199,79)</i>	<i>10,27</i>
<i>Коефициент на финансова автономност (1:4)</i>	<i>(0,02)</i>	<i>(0,01)</i>	<i>0,10</i>

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ

Изчислените коефициенти за капитализация и задължняост на консолидирана база отчитат леко влошаване по някой от показателите спрямо същите на индивидуална база. Това основно се дължи на отчетени загуби от дъщерното дружество през разглежданите периоди довели до намаляване на консолидирания собствен капитал до отрицателни стойности. Консолидираната капитализация и задължняост е зависима почти изцяло от индивидуалните резултати от дейността на Емитента, в този смисъл ефектите от предприетите мерки на индивидуална база ще се отразят в пълна степен и на резултатите на консолидирана база.

**Привлечен (Дългов) капитал към 31.12.2019 и датата на Проспекта**

Всички договори по които за Емитента са възникнали задължения към кредитори, вкл. промяна на параметри по тези договори, са описани подробно в т. 7.3 „Важни събития в развитието на стопанската дейност на емитента“. Няма други съществени договори за Емитента или негово дъщерно дружество, които да не са упоменати в настоящия Документ.

Към разглежданите исторически периоди, както и към датата на изготвяне на Проспекта, Емитентът и дружество от неговата икономическа група нямат гаранции по чужди задължения (нямат косвена и условна задължняост).

Задължнялост на индивидуална база на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ по данни от последен изготвен одитиран годишен индивидуален финансов отчет към 31.12.2019 г. и от последен изготвен неодитиран междинен индивидуален финансов отчет към 31.03.2020 г.

Задължнялост (хил. лв.)	31.03.2020 г.	31.12.2019 г.
Текущи задължения	29 757	29 811
Нетекущи задължения	13 073	13 070
<b>ОБЩО задължения</b>	<b>42 830</b>	<b>42 881</b>
Гарантирани задължения	-	-
Негарантирани задължения	42 830	42 881
<b>ОБЩО задължения</b>	<b>42 830</b>	<b>42 881</b>
Обезпечени задължения	11 735	11 735
Необезпечени задължения	31 095	31 735
<b>ОБЩО задължения</b>	<b>42 830</b>	<b>42 881</b>
Преки задължения	42 830	42 881
Косвени (непреки) задължения	-	-
<b>ОБЩО задължения</b>	<b>42 830</b>	<b>42 881</b>
Условни задължения	-	-

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ

Задължнялост на консолидирана база на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ по данни от последен изготвен одитиран годишен консолидиран финансов отчет към 31.12.2019 г.

Задължнялост (хил. лв.)	31.12.2019 г.
Текущи задължения	30 925
Нетекущи задължения	15 447
<b>ОБЩО задължения</b>	<b>46 372</b>
Гарантирани задължения	-
Негарантирани задължения	46 372
<b>ОБЩО задължения</b>	<b>46 372</b>
Обезпечени задължения	11 735
Необезпечени задължения	34 449
<b>ОБЩО задължения</b>	<b>46 372</b>
Преки задължения	46 372
Косвени (непреки) задължения	-
<b>ОБЩО задължения</b>	<b>46 372</b>
Условни задължения	-

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ

Към датата на Проспекта „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не е изготвил и публикувал междинен консолидиран финансов отчет към 31.03.2020 г. Поради тази причина е представена самостоятелна информация за задължнялостта на дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД към 31.03.2020 г.

Задължнялост на индивидуална база на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД по данни от последен изготвен неодитиран междинен индивидуален финансов отчет към 31.03.2020 г.

Задължнялост (хил. лв.)	31.03.2020 г.
Текущи задължения	2 049
Нетекущи задължения	2 676
<b>ОБЩО задължения</b>	<b>4 725</b>
Гарантирани задължения	-
Негарантирани задължения	4 725

<b>ОБЩО задължения</b>	<b>4 725</b>
Обезпечени задължения	-
Необезпечени задължения	<b>4 725</b>
<b>ОБЩО задължения</b>	<b>4 725</b>
Преки задължения	<b>4 725</b>
Косвени (непреки) задължения	-
<b>ОБЩО задължения</b>	<b>4 725</b>
<b>Условни задължения</b>	-

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е публикувал изготвения неаудитиран междинен индивидуален финансов отчет към 31.03.2020 г. на дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД и същият е наличен на електронните страници на информационната агенция на X3news - [www.x3news.com](http://www.x3news.com), Комисията за Финансов Надзор - [www.fsc.bg](http://www.fsc.bg), „Българска Фондова Борса“ АД - [www.bse-sofia.bg](http://www.bse-sofia.bg).

#### 19.3 ИНТЕРЕСИ НА ФИЗИЧЕСКИ И/ИЛИ ЮРИДИЧЕСКИ ЛИЦА, УЧАСТВАЩИ В ЕМИСИЯТА/ПРЕДЛАГАНЕТО

Не съществуват участия на физически и/или юридически лица в капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, включително конфликтни такива, които да са съществени по отношение на настоящата емисия ценни книжа.

В предлагането не са налице договорености между Дружеството и упълномощения инвестиционен посредник, експерти или трети лица, въз основа на които на горепосочените лица да е дължимо възнаграждение или някакъв друг вид облага, зависима от резултата от това предлагане.

Възнаграждението на избрания да обслужва увеличението на капитала ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД не зависи от набраните от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ средства, тъй като е уговорено в твърд размер. При неуспех на публичното предлагане на акциите „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не дължи възнаграждение на избрания инвестиционен посредник.

На Емитента не са известни потенциални и/или настъпили конфликти между задълженията на обслужващия увеличението на капитала инвестиционен посредник и Дружеството.

#### 19.4 ОБОСНОВКА НА ПРЕДЛАГАНЕТО И ИЗПОЛЗВАНЕ НА ПОСТЪПЛЕНИЯТА

Настоящото публично предлагане на емисия акции от увеличение на капитала предвижда записване на нова емисия акции в максимален размер на 24 045 904 (двадесет и четири милиона четиридесет и пет хиляди деветстотин и четири) броя акции. Номиналната стойност на всяка една акция е 1,00 (един) лев, с емисионна стойност на всяка една акция от 1,00 (един) лев. Максималната сума, която Емитентът може да набере чрез настоящото публично предлагане в случай, при който емисията е записана и заплатена в максимален размер е 24 045 904 лева (двадесет и четири милиона четиридесет и пет хиляди деветстотин и четири) лева. Разходите по публичното предлагане при максимално записване се очаква да възлязат на 7 927.00 (седем хиляди деветстотин двадесет и седем) лева. Нетната сума на паричните средства при максимално записване и заплащане и след приспадане на разходите свързани с публичното

предлагане на акциите е в размер на 24 037 977 (двадесет и четири милиона тридесет и седем хиляди деветстотин седемдесет и седем) лева.

Съгласно взетото решение от Съвета на директорите от 16.04.2020 г. емисията ще се счита за успешна при минимално записване и заплащане в размер на 15 255 474 (петнадесет милиона двеста петдесет и пет хиляди четиристотин седемдесет и четири) броя акции. Минималната сума, която Емитентът може да набере чрез настоящото публично предлагане в случай, при който емисията е записана и заплатена в минимален размер е 15 255 474 (петнадесет милиона двеста петдесет и пет хиляди четиристотин седемдесет и четири) лева. Разходите по публичното предлагане при минимално записване се очаква да възлязат на 7 927.00 (седем хиляди деветстотин двадесет и седем) лева. Нетната сума на паричните средства при минимално записване и заплащане и след приспадане на разходите свързани с публичното предлагане на акциите е в размер на 15 247 547 (петнадесет милиона двеста четиридесет и седем хиляди петстотин четиридесет и седем) лева.

**Целта на настоящото предлагане е набиране на средства с цел финансиране на инвестиционни намерения на Емитента относно преустройство на съществуващ инвестиционен имот, модернизация и осъвременяване на някой от предлаганите в имота услуги, подобряване на финансовото състояние на емитента, чрез изплащане на текущи задължения, както и да се отговори на предизвикателствата, рисковете и възможностите предизвикани и преопределени от световната пандемия от COVID-19.**

Набраният капитал от настоящото публично предлагане ще се използва за осъществяване на основната дейност на Дружеството, свързана с инвестирането и развитието на недвижими имоти, позволена от закона. Плановите на Дружеството предвиждат изразходване в две направления, а именно:

**A. Разширение и модернизация на притежаван инвестиционен имот, в т.ч.:**

1. преустройство на вътрешното разпределение на жилищните етажи, надграждане и довършителни работи на изградените сгради в „Зона 4“ представляващи „Сектор 26“ и „Сектор 27“ от ваканционен комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой (включително и обзавеждане);
2. закупуване и поставяне на соларни панели и топлообменник за външен басейн;
3. при наличието на парични средства са предвидени да бъдат извършени и други дейности свързани с модернизация и осъвременяване на предлаганите в комплекса услуги, като например доразвиване на детския клуб и изграждане на допълнителни детски площадки и атракциони, обособяване на спортни площадки и съоръжения, както и други свързани с повишаване качеството на предлаганите развлекателни услуги в комплекса.

По предварителни данни необходимите средства по т. А от настоящите цели ще възлезат в порядъка на 2 500 000 лева.

**B. Погасяване на текущи задължения на Емитента**

1. погасяване на по-голямата част от текущите задължения на Емитента.



Към датата на Проспекта, Емитентът има други текущи задължения към трети лица в размер на 27 090 000 лева. Целта на настоящото предлагане на акции представена в цел **В. „Погасяване на текущи задължения на Емитента“** е набиране на средства достатъчни за изплащане на част от тези задължения в размер на минимум 45% до максимум 80% и повече от сумата на общите текущи задължения към трети лица (в зависимост от размера на набраните средства). Погасяването на част от текущите задължения на Дружеството, ще подобри капиталовата му структура и финансовото му състояние, което ще доведе и до значително подобрене на коефициентите за ликвидност и задлъжнялост на Емитента.

➤ **Изпълнение на целите при максимално записване**

При записване и заплащане на максималното предложено количество акции от настоящото публично предлагане, набраните нетни парични средства в размер на 24 037 977 (двадесет и четири милиона тридесет и седем хиляди деветстотин седемдесет и седем) лева ще бъдат изразходени, както следва:

1. разширение и модернизация на Зона 4, от ваканционен комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой. По предварителни данни инвестицията ще възлезе на приблизително 2 500 000 лева;

2. погасяване на част от текущите задължения на Дружеството в размер на 21 537 977 (двадесет и един милиона петстотин тридесет и седем хиляди деветстотин седемдесет и седем) лева, представляващи 79,5% от текущите задължения на Дружеството към трети лица. С приоритет ще бъдат погасени задълженията за цесии към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД в общ размер на 15 922 хил. лв., след което задължението възникнало по обратно изкупуване на облигации в размер на 4 205 хил. лв., а с парични средства в размер на 1 411 хил. лв. ще бъдат погасени частично задължения по останалите текущи пасиви на Дружеството, като приоритета по тяхното погасяване ще бъде определен по преценка на ръководството към датата на погасяване.

➤ **Изпълнение на целите при минимално записване**

При записване и заплащане на минималното изисквани акции, набраните нетни парични средства в размер на 15 247 547 (петнадесет милиона двеста четиридесет и седем хиляди петстотин четиридесет и седем), реално ще бъдат изцяло използвани за постигане на същата цел, но до размера на набрания капитал като първо ще бъдат извършени целите по т. А. „Разширение и модернизация на притежаван инвестиционен имот“, а с останалата част от 12 747 547 (дванадесет милиона седемстотин четиридесет и седем хиляди петстотин четиридесет и седем) лева ще бъдат погасени част от текущите дългови задължения на Емитента, представляващи 47% от текущите задължения на дружеството към трети лица, а именно част от размера на текущите задължения по цесии към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД (12 747 547 лв.) представляващи 80% от общото задължение в размер на 15 922 хил. лв.

➤ **Приоритет на изпълнение на целите:**

Няма да има различия в използването на средствата и в тяхната йерархията при минималния, и при максималния набран нетен капитал - всички средства ще бъдат насочени за осъществяване

на посочените по-горе дейности като в случай, че увеличението на капитала е в по-малък размер от максималния, първо ще се заделят средства за извършване на предвидените инвестиции във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ (съгласно описаните цели по т. А. **„Разширение и модернизация на притежаван инвестиционен имот“**), а с останалият размер от набраните нетни парични средства ще бъдат погасени текущи задължения към трети лица (съгласно описаните цели по т. В. **„Погасяване на текущи задължения на Емитента“**). Постъпленията от емисията няма да се използват за придобивания на активи, различни от обичайната стопанска дейност на Емитента, регламентирана със Закона за дружествата със специална инвестиционна цел и в Устава на дружеството.

#### **Описание на необходимостта от планираните инвестиции във в.к. Марина Кейп, гр. Ахелой:**

През 2010 г. беше изцяло завършено строителството на обект „Марина Кейп“, като по-конкретно се финализираха Сектор 26 и Сектор 27 (т.нар. Зона 4 в обекта), за които беше получено разрешение за ползване (Акт 16).

Към настоящия момент, „Зона 4“ представлява комбинация от зона за мероприятия (конферентен център и ресторант) и жилищна зона с обща площ около 3 145 кв.м. (с 21 броя апартаменти, всеки с площ от около 145 кв. м.). Обстоятелството, че посочените апартаменти имат твърде голяма единична жилищна площ за всеки отделен обект, както и с оглед актуалните пазарни условия и търсенето от потенциални клиенти, прави подобни обекти с голяма единична площ трудно продаваеми. От друга страна, подобни ваканционни апартаменти са неатрактивни при отдаването им с цел туризъм, а използваните площи имат ниска рентабилност. Всички тези факти са още по-актуални към датата на изготвяне на настоящия Проспект за увеличение на капитала, предвид разразилата се в световен мащаб епидемия от коронавирус, която засегна сериозно множество сектори от икономиката, в т. ч. и секторите туризъм и недвижими имоти. При осъществяване на настоящото публично предлагане, Емитентът цели вземането на навременни мерки и предотвратяване на бъдещи загуби за акционерите, предвид разпространението в световен мащаб на новия коронавирус (COVID-19), която е възможно да доведе до отдръпване на инвеститори и ограничаване на сделките с имоти, включително и ваканционни имоти за даден период от време. По същата причина очакванията за туристическия летен сезон 2020 са изключително ниски. В този смисъл мениджмънта на Емитента има намерение да насочи усилия по-скоро в предоставяне на бизнес услуги в комплекса, а именно организиране и провеждане на конференции, семинари и други бизнес мероприятия.

Горните обстоятелства мотивират ръководството на Дружеството да се извърши проверка на градоустройствените показатели с цел усвояване на допълнителни жилищни площи. Това би могло да се постигне като се проектира разширение чрез дострояване на сгради и уплътняване на съществуващите в „Зона 4“ апартаменти. При успешната реализация на това намерение, на мястото на 21 големи апартамента, ще се оформят нови 39 двустайни с по-малка площ, които са удобни и предпочитани за туризъм и продажби и с по-голяма рентабилност. В допълнение към това, очакванията са да бъдат изградени и нови над 800 кв. м. площи чрез усвояване на градоустройствените показатели.

Предполагаемият срок за реализация на инвестиционното намерение е около 4 месеца и към момента Дружеството е в процес на проучване на оферти за строителството. Предварителните проучвания са грубото строителство да възлезе на над 700 000 лв., а крайната цена на

инвестицията ще стане ясна след получаването на оферти за всички дейности. Очакваният приблизителен размер за максималната стойност на инвестицията, включително и изпълнение на всички цели описани по т. А. *„Разширение и модернизация на притежаван инвестиционен имот“* е в общ размер на около 2 500 000 лева.

След завършването на тази инвестиция очакванията на ръководството на Дружеството са Емитентът да е в състояние да удължи активният сезон с два месеца (чез соларната система за затопляне на басейна) и да даде възможност за по рентабилно целогодишно използване на комплекса чрез разширяване на дейностите по организиране на бизнес мероприятия и възможност за настаняване на по-голям брой посетители в един сектор. По този начин, в крайна сметка ще се постигне оптимизация в използването на активите, което от своя страна ще доведе до увеличаване на паричните потоци, възможността за генериране на печалби, до подобряване финансовото състояние на Емитента и възможността за разпределение на дивиденди към акционерите.

#### **Описание на необходимостта от погасяване на текущи задължения:**

Съгласно одитирания индивидуален финансов отчет към 31.12.2019 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има текущи задължения в общ размер на 29 811 хил. лв., от тях 27 090 хил. лв. са текущи задължения към трети лица, които са валидни и към датата на Проспекта. В същото време Дружеството има и дългосрочни задължения в размер на 13 070 хил. лв., докато собственият капитал е в размер на 942 хил. лв. В тази връзка, ръководството на Дружеството е взело решение при успешно записване и заплащане на настоящата емисия акции чрез набраните средства да погаси по-голямата част от текущите си задължения към трети лица, а непогасената част от текущите задължения да реструктурира в дългосрочни задължения. С това действие „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ значително ще подобри финансовия си резултат, поради отпадането на разходите за лихви по погасените задължения, ще подобри капиталовата си структурата и финансовото си състояние като цяло. Собственият капитал на дружеството ще достигне нива по-големи от пасивите, което ще доведе до значително нормализирани показатели на задлъжнялост и финансова автономност.

Не на последно място, комплексното изпълнение на всички цели от увеличението на капитал, съответно по т. А и по т. В (описани по-горе) ще даде отражение и върху възможността за редовно изплащане на задълженията на Дружеството към контрагенти и кредитори и недопускането на просрочия.

Предлаганите акции не са и няма да бъдат предмет на Споразумение за поемане въз основа на твърд ангажимент. Не е налице потенциален конфликт на интереси, свързан с Предлагането.

## 20 ИНФОРМАЦИЯ ОТНОСНО ЦЕННИТЕ КНИЖА, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ

*Описаната в този раздел информация е от общо естество и е изготвена съгласно законите и нормативните актове по отношение на публичните дружества, приложими към датата на настоящия Проспект, както и Устава на Дружеството. Потенциалните инвеститори в акции следва да имат предвид, че тази информация не представлява, нито има за цел да бъде каквато и да е форма на правен, данъчен или инвестиционен съвет или какъвто и да е друг вид консултация. В този смисъл инвеститорите трябва внимателно да разгледат Устава и да потърсят правен, данъчен, финансов или друг вид съвет от избран от тях консултант за подробна информация относно правата и задълженията, свързани с акциите и Общото събрание на Емитента.*

Настоящият раздел на Проспекта съдържа информация относно характеристиките на акциите, която Емитентът счита за необходима, за да могат потенциалните инвеститори да вземат информирано решение дали да инвестират в предлаганите от Дружеството акции.

Без да се засягат нормативните задължения на Емитента да публикува допълнение на Проспекта, доколкото биха били приложими, нито Емитентът, нито което и да е друго лице, действащо от негово име и/или за негова сметка, нито упълномощеният инвестиционен посредник поемат каквото и да е задължение или ангажимент да обновяват или предоставят каквато и да е друга актуализирана информация относно приложимото законодателство или Устава на Дружеството след датата на Проспекта.

### 20.1 ОБЩО ОПИСАНИЕ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ (ВИД, КЛАС, ISIN КОД)

Вид и клас на предлаганите ценни книжа:	Предмет на публично предлагане са обикновени безналични поименни акции с право на глас. Акциите от тази емисия са от същия клас, както вече издадените акции на Дружеството и дават еднакви права на притежателите си – право на един глас в Общото събрание на акционерите, право на дивидент и ликвидационен дял, съразмерни на номиналната стойност на акцията. Номиналната стойност на акциите е 1 (един) лев всяка една. Емисионната стойност на всяка една акция е 1.00 (един) лев. Увеличението на капитала ще бъде регистрирано в Търговския регистър.
Брой предлагани ценни книжа:	24 045 904 (двадесет и четири милиона четиридесет и пет хиляди деветстотин и четири) обикновени акции
ФОРМА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА:	Всички издадени акции са поименни и безналични. Съгласно чл. 22 и чл. 23 от Устава Дружеството може да издава следните класове акции: обикновенни поименни с право на глас и привилегирани акции с

право на гарантиран или допълнителен дивидент и без право на глас. Ограничаването на правата на отделните акционери от един клас не е допустимо.

**ЛИЦЕ, ВОДЕЩО КНИГАТА НА  
АКЦИОНЕРИТЕ:**

Депозитарна институция относно предлаганите акции и свързаните с тях права е „Централен депозитар“ АД. Издаването на безналичните акции на Дружеството и тяхното прехвърляне има действие от вписване (регистрация) на издаването, съответно прехвърлянето им в „Централен депозитар“ АД. След успешно приключване на увеличението на капитала на Дружеството, Акции, предмет на настоящия Проспект, ще бъдат вписани като безналични в Централен депозитар, след което същите подлежат на паралелна регистрация в Полския национален депозитар за ценни книжа, (Krajowy Depozyt Papierów Wartościowych S.A., KDPW), с адрес 00 - 498 Warsaw, 4 Książęca Str.

Книгата на акционерите на дружеството се води от „Централен депозитар“ АД, гр. София, ул. „Три уши” № 6, ет. 4, тел. (+359 2) 939 19 81 и (+359 2) 400 12 41; интернет адрес: [www.csd-bg.bg](http://www.csd-bg.bg).

След успешното приключване на увеличението на капитала на Дружеството, Емитентът ще заяви акциите от настоящата емисия за търговия освен на „Българска Фондова Борса“ АД и на Варшавската фондова борса за допускане до търговия на пазара на алтернативната система за търговия за нови компании „NewConnect”.

**ISIN код:**

Международният номер за идентификация на тази емисия ценните книжа е BG1100018057.

При успешно приключване на публичното предлагане Новите акции ще бъдат вписани в Централен депозитар под същия ISIN код както и останалите съществуващи акции.

Акциите на дружеството са регистрирани за търговия на алтернативния пазар на БФБ на пазара BaSE Market, с борсов код: 4IC. Новите акции ще бъдат заявени за допускане до търговия на БФБ със същия борсов индикатор (4IC).

Акциите на Дружеството се търгуват и на Warsaw Stock Exchange (WSE) - Полша на пазара “NewConnect”, с борсов код: ISD. Новите акции ще бъдат заявени за допускане до търговия на WSE със същия борсов индикатор (ISD).

**ВАЛУТА НА ЕМИСИЯТА:**

български лева (BGN)

Емисията акции за увеличение на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е деноминирана в български лева (BGN). След успешното приключване на увеличението на капитала акциите ще се котират и търгуват в български лева на „Българска Фондова Борса“ АД и в полски злоти на „Варшавската фондова борса“.

**Емисионна стойност:**

1.00 лв. (един лев)

**20.2 ЗАКОНОДАТЕЛСТВО, ПО КОЕТО СА СЪЗДАДЕНИ ЦЕННИТЕ КНИЖА**

Настоящото публично предлагане на Акции от емисия за увеличение на капитала „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ ще бъде осъществено само на територията на Република България. Издаването, придобиването, разпореждането, както и упражняването на правата по акциите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ се урежда и регулира от българското и европейското законодателство с пряко действие на територията на България.

Законът за публичното предлагане на ценни книжа изисква акциите, издадени от публичното дружество, да бъдат поименни и безналични.

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

✓ **Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета от 14 юни 2017 година** относно проспекта, който трябва да се публикува при публично предлагане или допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Директива 2003/71/ЕО

✓ **Делегиран регламент (ЕС) 2019/980 на Комисията от 14 март 2019 година** за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на формата, съдържанието, проверката и одобрението на проспекта, който трябва да се публикува при публичното предлагане на ценни книжа или при допускането им до търговия на регулиран пазар, и за отмяна на Регламент (ЕО) № 809/2004 на Комисията;

✓ **Делегиран Регламент (ЕС) 2019/979 на Комисията от 14 март 2019 година** за допълнение на Регламент (ЕС) 2017/1129 на Европейския парламент и на Съвета по отношение на регулаторните технически стандарти относно основната финансова информация, съдържаща се в резюмето на проспекта, публикуването и класифицирането на проспектите, рекламните съобщения за ценни книжа, допълненията към проспектите, както и портала за уведомления и за отмяна на Делегиран регламент (ЕС) № 382/2014 на Комисията и Делегиран регламент (ЕС) 2016/301 на Комисията;

✓ **Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба** (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ, L 173/1 от 12 юни 2014 г.)

- ✓ **Търговски закон** (обн. ДВ, бр. 48 от 18.06.1991 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- ✓ **Закон за публичното предлагане на ценни книжа** (обн. ДВ, бр. 114 от 1999 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- ✓ **Закон за Комисията за финансов надзор** (обн. ДВ, бр. 8 от 28.01.2003 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- ✓ **Закон за пазарите на финансови инструменти** (Обн., ДВ, бр. 15 от 16.02.2018 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- ✓ **Закон за корпоративното подоходно облагане** (обн. ДВ, бр. 105 от 2006 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- ✓ **Закон за данъците върху доходите на физическите лица** (обн. ДВ, бр. 95 от 2006 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- ✓ **Закон за прилагане на мерките срещу пазарните злоупотреби с финансови инструменти** (обн. ДВ., бр.76 от 2016 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- ✓ **Валутен закон** (обн. ДВ, бр. 83 от 1999 г., с всички последващи изменения и допълнения);
- ✓ **Наредба 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация ( Загл. доп. - ДВ, бр. 82 от 2007 г., изм., бр. 63 от 2016 г.);**
- ✓ **Правилник за дейността на „Българска Фондова Борса“ АД;**
- ✓ **Правилник на Централен депозитар АД;**
- ✓ **Наредба № 38 от 21.05.2020 г. за изискванията към дейността на инвестиционните посредници (обн. ДВ, бр. 51 от 05.06.2020 г., приета с Решение № 210-Н от 21.05.2020 г. на Комисията за финансов надзор);**
- ✓ **Наредба № 13 от 22.12.2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции (обн. ДВ, бр. 4 от 16.01.2004 г., с всички последващи изменения и допълнения);**
- ✓ **Наредба № 39 от 21.11.2007 г. за разкриване на дялово участие в публично дружество (обн. ДВ, бр. 103 от 07 декември 2007 г., с всички последващи изменения и допълнения).**

След успешното приключване на увеличението на капитала, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмън“ АДСИЦ ще уведоми своевременно Полския орган за финансов надзор за резултатите от настоящото публично предлагане на акции. Емитентът ще заяви акциите от настоящата емисия за търговия на „Българска Фондова Борса“ АД и Варшавската фондова борса, като относно търговията на Варшавската фондова борса приложение ще намерят изискванията на полското законодателство, респективно европейско законодателство с пряко действие на територия на Република Полша.

### **20.3 ОПИСАНИЕ НА ПРАВАТА, ОТНАСЯЩИ СЕ ДО ЦЕННИТЕ КНИЖА, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ОГРАНИЧЕНИЯ НА ТЕЗИ ПРАВА И ПРОЦЕДУРА ЗА УПРАЖНЯВАНЕТО НА ТЕЗИ ПРАВА**

Всяка обикновена акция на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмън“ АДСИЦ дава право на глас в Общоно събрание на акционерите, право на дивидент и на ликвидационен дял, пропорционални на номиналната стойност на акцията.



Информацията относно правата по акциите на Дружеството се съдържа в т. 18.2 „Устав“ от този Проспект.

#### **Право на дивидент**

Правото на дивидент, съразмерен на номиналната стойност на акцията, е най-важното имуществено право на акционера, изразяващо се в правото му да получи част от чистата (балансовата) печалба на Дружеството. Тази част е съразмерна на участието на акционера в капитала на Дружеството. Дивидент се разпределя по решение на Общото събрание на акционерите с право на глас по предложение на Съвета на директорите в размер не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, преобразувана по реда на чл. 10 от ЗДСИЦ.

Правото да получат дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като лица с право на дивидент на 14-тия ден след деня на общото събрание, на което е приет годишния финансов отчет и е взето решение за разпределяне на печалбата. Дружеството не прилага ограничения или специални разпоредби при разпределяне на дивиденти в полза на чуждестранни лица.

Публичното дружество е длъжно да осигури изплащане на гласувания от общото събрание дивидент в 12-месечен срок от провеждането му. Разходите по изплащане на дивидента са за сметка на Дружеството.

Емитентът не може да изплаща на двоите акционери авансово зуми сручу дивиденти преди окончателното приемане на годишния финансов отчет по реда на Търговския закон и Устава на Дружеството.

Правото на дивидент се погасява с изтичането на общия петгодишен давностен срок по Закона за задълженията и договорите, който срок започва да тече от датата на вземане на решението за разпределяне на дивидентите. След изтичането на посочения срок, правото да се получи дивидент се погасява и неполучените дивиденти остават в Дружеството.

Съгласно чл. 23 от Устава, Дружеството може да издава и привилегирани акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент.

#### **Право на глас**

Правото на глас е най-важното управително право на акционерите. Чрез него те участват в приемането на решения от Общото събрание на акционерите по всички въпроси, включени в дневния ред.

Всяка акция от настоящата емисия за увеличение на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ дава право на 1 (един) глас в Общото събрание на акционерите. Емитентът, като публично дружество, не може да издава привилегирани акции, даващи право на повече от един глас.

Правото на глас в Общото събрание на акционерите се упражнява от лицата, вписани като такива с право на глас в регистрите на Централния депозитар 14 дни преди датата на провеждане на общото събрание. Централният депозитар предоставя списъка на акционерите към горепосочената дата, по искане на лицето, овластено да управлява и представлява емитента. Присъствието на акционера в този списък е достатъчно условие то да участва в Общото събрание и да упражни правото си на глас след надлежната му легитимация (лична карта за физическите



лица и удостоверение за актуално състояние за акционерите - юридически лица). Акционерите участвуват в Общото събрание лично или чрез представител, съответно пълномощник, упълномощен съгласно ЗППЦК и Устава на емитента. Упълномощаването може да се извърши и чрез използването на електронни средства.

Преди датата на общото събрание правото на глас може да се упражнява от акционерите чрез кореспонденция в съответствие с изискванията на ЗППЦК и Устава на дружеството.

При увеличение на капитала на Дружеството всеки акционер има право да придобие част от акциите от всяка допълнителна емисия от същия клас, която съответства на неговия дял в капитала преди увеличението. Право да участват в увеличението имат лицата, придобили акции най-късно 14 дни след датата на решението на Общото събрание на акционерите, а когато решението за увеличение на капитала се взима от Съвета на директорите, лицата придобили акции най-късно 7 дни след датата на обнародване на съобщението за публично предлагане по чл. 92а от ЗППЦК.

При увеличение на капитала на Дружеството чрез записване на акции се издават права по смисъла на §1, т.3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК. Срещу всяка съществуваща акция се издава едно право. Съотношението между издадените права и една нова акция се определя в решението за увеличение на капитала.

#### ***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, с привилегия за обратно изкупуване, както и с всички други привилегии - допустими от действащото законодателство. Към момента такива акции не са издавани. 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.

#### ***Права на преимуществено изкупуване при предложение за записване на ценни книжа от същия клас***

Уставът не предвижда други особенни права и привилегии, по акциите, предмет на публично предлагане, както и не предвижда ограничения и други условия за прехвърлянето на тези акции.

Правата, предоставяни от акциите, предмет на настоящото публично предлагане, не могат да бъдат ограничени от права, предоставяни от друг клас ценни книжа или от разпоредбите на договор или друг документ.

#### ***Условия на ликвидационен дял***

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

Това право е условно – то възниква и може да бъде упражнено само в случай, че при ликвидацията на Дружеството след удовлетворяването на претенциите на всички кредитори е останало имущество за разпределяне между акционерите, респективно до размера на това имущество.

Право на ликвидационен дял имат само лица, вписани в регистрите на ЦД като акционери на Дружеството към момента на неговото прекратяване. Дружеството се прекрътява по решение на Общото събрание на акционерите и в другите предвидени в закона и Устава случаи. Съгласно действащото законодателство, право на ликвидационен дял се погасява с изтичането на общия 5-годишен давностен срок.

Емитентът като публично дружество не може да издава привилегировани акции, даващи право на допълнителен ликвидационен дял.

#### ***Условия за обратно изкупуване***

Акциите, предмет на настоящото публично предлагане, не са издадени 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 ЗППЗК.

#### ***Условия за конвертиране***

Акциите, предмет на тази емисия, не подлежат на конвертиране в друг вид ценни книжа. Дружеството няма издадени конвертируеми ценни книжа.

#### ***Допълнителни права***

Всяка акция дава и допълнителни права на лицето, което я притежава:

- право на всеки акционер при увеличение на капитала да придобие/запише с предпочитание част от новите акции, които съответстват на неговия дял в капитала на Дружеството преди увеличението;
- право на всеки акционер да избира и да бъде избран в органите на управление на Дружеството;
- право на информация, в това число и правото на предварително запознаване с писмените материали, свързани с дневния ред на Общото събрание на акционерите;
- право на защита на членството и отделните членствени права (чл. 71 от ТЗ);
- право на всеки акционер да атакува пред съда решения на Общото събрание на акционерите, противоречащи на закона или Устава (чл. 74 от ТЗ).

Права на малцинството (акционери, притежаващи заедно или поотделно най-малко 5 на сто от капитала на публичното дружество):

- право да предявят пред съда искове на Дружеството срещу трети лица, при бездействие на управителните му органи, което застрашава интересите на Дружеството;
- право да предявят иск пред окръжния съд по седалището на Дружеството за обезщетение на вреди, причинени на Дружеството от действия или бездействия на членовете на управителните и контролните му органи и неговия прокурист;

- право да искат от Общото събрание или от окръжния съд назначаването на контролори, които да проверят цялата счетоводна документация на Дружеството и да изготвят доклад за констатациите си;
- право да искат от окръжния съд свикване на Общо събрание или овластяване на техни представител да свика Общо събрание по определен от тях дневен ред;
- право да искат включването на въпроси и да предлагат решения по вече включени въпроси в дневния ред на общото събрание по реда на чл. 223а от ТЗ. Това право не се прилага, когато в дневния ред на общото събрание е включена точка, чийто предмет е вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК. Лицата нямат право да включват в дневния ред на общото събрание нови точки за вземане на решение по чл. 114, ал. 1 от ЗППЦК.

#### **20.4 РЕШЕНИЯ, РАЗРЕШЕНИЯ И ОДОБРЕНИЯ, СВЪРЗАНИ С ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ**

Решението за увеличаване на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е взето на заседание на Съвета на директорите на Дружеството, проведено на 16.04.2020 г. на основание чл. 33 от Устава на Дружеството. В съответствие с решението на Съвета на директорите, капиталът на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се увеличава от 6 011 476 (шест милиона единадесет хиляди четиристотин седемдесет и шест) лева на 30 057 380 лева (тридесет милиона петдесет и седем хиляди триста и осемдесет) лева. Новата емисия се състои от 24 045 904 лева (двадесет и четири милиона четиридесет и пет хиляди деветстотин и четири) лева броя акции от същия вид и клас като съществуващата емисия акции на Дружеството, а именно безналични, поименни, обикновени (непривилегировани), с право на един глас в общото събрание на акционерите на Дружеството, право на дивидент и право на ликвидационен дял, съразмерни с номиналната стойност на акцията. Номиналната стойност на една акция е 1 лев. Емисионната стойност на всяка една акция от новата емисия е 1.00 (един лев) лева.

Публичното предлагане ще се счита за успешно приключило и съответно капиталът на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ ще бъде увеличен, само ако бъдат записани и напълно заплатени най-малко 15 255 474 (петнадесет милиона двеста петдесет и пет хиляди четиристотин седемдесет и четири) броя акции, представляващи 63.44% (шестдесет и три цяло и четиридесет и четири десети) процента от предложените акции. Капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните и напълно заплатени акции, равни на или надвишаващи посочения минимално допустим размер на набрания капитал, при което публичното предлагане се счита за успешно приключило. Не е възможно записване на акции над максимално допустимия размер на заявления за набирание капитал в размер на 24 045 904 лева (двадесет и четири милиона четиридесет и пет хиляди деветстотин и четири) лева.

На свое заседание от 14.07.2020 г. Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ приема настоящия коригиран Проспект за публично предлагане на ценни книжа и взема решение за внасянето му за потвърждение в Комисията за финансов надзор.

Капиталът на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се увеличава на основание овластяване на Съвета на директорите по чл. 33 от Устава на Дружеството и по реда на чл. 112 и следващите от ЗППЦК, чл. 196, ал. 1, и чл. 194, ал. 1 от ТЗ.

Проспектът на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ за публично предлагане на акции, е потвърден от Комисията за финансов надзор с посоченото на заглавната му страница решение.

## 20.5 ОЧАКВАНА ДАТА НА ЕМИСИЯТА ЦЕННИТЕ КНИЖА

Очакваната дата на емисията се основава на допускането, че процедурите в съответните институции ще протекат и приключат приблизително в най-кратките нормативно определените срокове и в съответствие с установената от тях практика. Промени в съответните дати могат да настъпят в резултат на промяна на датата на одобрение на Проспекта от КФН, в началната дата на предлагането (зависи от датата на оповестяване на Съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК за публичното предлагане най-малко в един централен ежедневник или на интернет страницата на информационна агенция или друга медия - в случая на интернет страницата на специализирана финансова медия X3News ([www.x3news.com](http://www.x3news.com)), както и на интернет страниците на Емитента, и на инвестиционния посредник, участващ в предлагането), 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.

Очакван/ приблизителен график на предлагането:

Одобряване на предварително внесения проспект от КФН	30.7.2020
Оповестяване на Съобщението за публичното предлагане през информационна медия и на интернет страниците на емитента и упълномощения инвестиционен посредник	31.7.2020
Регистрация на правата на БФБ-София АД	3.8.2020
Начална дата за прехвърляне на правата	10.8.2020
Изтичане на срока за прехвърляне на правата	25.8.2020
Провеждане на аукцион на БФБ-София АД	1.9.2020
Начална дата за записване на акциите	10.8.2020
Изтичане на срока за записване и заплащане на акциите	17.9.2020
Издаване на банково удостоверение за набраните по набирателната сметка суми и за записаните акции	17.9.2020
Заявяване за вписване на емисията в Търговския регистър	17.9.2020
Произнасяне на Търговския регистър и вписване на емисията	25.9.2020
Вписване на емисията в ЦД	30.9.2020
Вписване на емисията в КФН	5.10.2020
Подаване за регистрация на новите акции на БФБ	6.10.2020
Регистрация на новите акции на БФБ	14.10.2020

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 през трето тримесечие на 2020 г. (ще започне в началото на месец юли и ще завърши средата на месец август 2020 г.), като за определяне на точната дата следва да се имат предвид и направените по-горе допускания. Точната дата на регистрацията на новите акции в ЦД може да бъде по-рано или по-късно от приблизително посоченият период.

След регистриране на емисията в Централен Депозитар АД и вписване на същата в регистъра на КФН по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор с цел търговия на регулиран

пазар, Емитентът ще заяви акциите от настоящата емисия за търговия на „Българска Фондова Борса“ АД и Варшавската фондова борса. Очаква се емисията да бъде допусната до търговия на „Българска Фондова Борса“ АД в началото на месец септември 2020г., а на Варшавската фондова борса в периода края на 2020 г. най-късно до края на месец февруари 2021 г.

Към настоящия момент не са планирани или в процес на осъществяване други увеличения на капитала на емитента.

#### **20.6 ОПИСАНИЕ НА ВСЯКАВИ ОГРАНИЧЕНИЯ ВЪРХУ СВОБОДНАТА ПРЕХВЪРЛЯЕМОСТ НА АКЦИИТЕ**

Акциите, издадени от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, се прехвърлят свободно, без ограничения и условия, при спазване на правилата на Директива 2014/65/, Регламент № 600/2014, Делегиран Регламент № 2017/565, ЗПФИ, Наредба № 38, Правилника за дейността на „Българска Фондова Борса“ АД и Правилника на Централен депозитар АД.

След регистрация на емисията акции, предмет на този Проспект, в „Централен депозитар“ АД и вписване на емисията във водения от КФН регистър, акциите ще бъдат заявени за допускане до търговия на регулиран пазар, организиран от БФБ. Прехвърлянето на безналичните акции се счита за извършено от момента на регистрация на сделката в „Централния депозитар“ АД.

##### ***Борсова търговия:***

Вторичната търговия (покупко-продажби) с акции на Дружеството може да се извършва на БФБ чрез лицензиран инвестиционен посредник. Лице, което желае да закупи или продаде акции от тази емисия, следва да има договор с инвестиционен посредник и да даде на посредника поръчка за покупка, респективно за продажба на акции. Инвестиционният посредник изпълнява поръчката при наличие на съответна цена „купува“ или „продава“. След сключване на борсовата сделка БФБ 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 регистриране на прехвърлителната сделка едновременно със заверяване на сметката за безналични акции на приобретателя. „Централен депозитар“ АД регистрира сделката в срок два работни дни 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 удостоверяващ документ за притежаваните акции в полза на купувача на акциите, 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:***

Търговия с ценни книжа, включително и с акциите – предмет на този Проспект, може да се извършва/организира и извън регулиран пазар, и на многостранна система за търговия, при условията, предвидени в ЗПФИ.

Сделки с акции от настоящата емисия могат да се сключат на многостранна система за търговия чрез лицензиран инвестиционен посредник, член на съответната многостранна система за търговия, при спазване на правилата ѝ, на Директива 2014/65/, Регламент № 600/2014, Делегиран Регламент № 2017/565, ЗПФИ, Наредба № 38 и Правилника на Централен депозитар АД.

Сделки с акции от настоящата емисия могат да се сключат и извън място за търговия, в това число извън регулиран пазар, при спазване на ограниченията, предвидени чл. 23 от Регламент № 600/2014г. В последния случай, инвестиционният посредник, чрез който се сключва сделката, е длъжен да я оповести публично.

**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 регистрацията.

**Ограничения:**

Съгласно Наредба № 38 за изискванията към дейността на инвестиционните посредници, Инвестиционният посредник няма право да изпълни нареждане, ако установи, че финансовите инструменти – предмет на нареждането за продажба не са налични по сметка на клиента или са блокирани в депозитарната институция, както и ако върху тях е учреден залог или е наложен запор. С оглед на това акционери, които притежават акции, върху които има учреден залог, наложен запор 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. Забраната по отношение на заложен финансови инструменти не се прилага в случай, че: приобретателят е уведомен за учредения залог и е изразил изрично съгласие да придобие заложените финансови инструменти, налице е изрично съгласие на зложния кредитор в предвидените по Закона за особените залози случаи; залогът е учреден върху съвкупност по смисъла на Закона за особените залози. Забраната по отношение на поръчка за продажба на финансови инструменти, които не са налични по сметка на клиента, не се прилага в случаите, когато инвестиционният посредник осигури по друг начин, че акциите, предмет на продажбата, ще бъдат доставени към деня на сетълмент по сделката, както и в други законово определени случаи.

**Други държави:**

Досега издадените акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ се търгуват свободно на „Пазар на дружества със специална инвестиционна цел“ на пода на „Българска фондова Борса“ АД, както и на пода на алтернативната система за търговия за нови компании „NewConnect“ на Варшавската Фондова Борса.

Публичното предлагане на Акции от увеличение на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ предмет на настоящия Проспект ще бъде осъществено само на територията на Република България.

Продажба и покупка на акции от настоящата емисия на Варшавската фондова борса могат да бъдат извършени чрез инвестиционен посредник посредством използване на механизмите на търговия, приложими на този регулиран пазар и в съответствие с разпоредбите на полското законодателство.

В съответствие с полския Закон за публичното предлагане, акциите, които са обект на залог не могат да бъдат търгувани до прекратяването на залога, освен ако придобиването на акциите се извършва във връзка с договор за предоставяне на финансово обезпечение, така както същото е определено в полския Закон за финансовите обезпечения.

#### **20.7 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 Проспект към „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ не са отправяни предложения за поглъщане/ вливане, както и не са налице правила за принудително изкупуване или разпродажба по отношение на акциите, издадени от Емитента.

Акциите на емитента могат да бъдат обект на принудително изкупуване единствено при условията и по реда на чл. 157а от ЗППЦК и Раздел „I” на Глава втора от Наредба № 13 от 22 декември 2003 г. за търгово предлагане за закупуване и замяна на акции, даващи възможност на акционер придобил над 95% от капитала на Дружеството в резултат на търгово предложение да изкупи принудително акциите с право на глас на останалите акционери по определен от закона ред и одобрена от КФН цена.

#### **20.8 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 Проспект не е отправяно търгово предложение с предмет акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ.

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.

#### **20.9 ДАНЪЧНО ЗАКОНОДАТЕЛСТВО**

##### ***Данъчен режим – общи положения***

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.

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 лица<sup>1</sup> (ЗДДФЛ) и в Закона за корпоративното подоходно облагане<sup>2</sup> (ЗКПО). Режимът за регистрация на данъчните субекти и прилагане на спогодби за избягване на двойното данъчно облагане е уреден в Данъчно-осигурителния процесуален кодекс<sup>3</sup>.

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. 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

---

<sup>1</sup> обн. ДВ, бр. 95 от 24.11.2006 г., с всички последващи изменения и допълнения;

<sup>2</sup> обн. ДВ, бр. 105 от 22.12.2006 г., с всички последващи изменения и допълнения;

<sup>3</sup> обн. ДВ, бр. 105 от 29.12.2005 г., с всички последващи изменения и допълнения;

СИДДО (чрез официални документи, а ако това не е възможно – чрез други писмени доказателства). Представят се и документи, удостоверяващи вида, размера и основанието за получаване на дохода. В случай на доходи от дивиденди по 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.

### *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 БФБ, където се търгуват 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 (разпореждания), извършени на регулиран български пазар на ценни книжа са сделките: а) с дялове и акции на колективни инвестиционни схеми и на национални инвестиционни фондове, акции и права, извършени на регулиран пазар по смисъла на чл. 152 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 ЗППЦК, 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 БФБ 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

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

#### ***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. 10 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.

#### ***Облагане на доходи, реализирани от сделки, сключени извън регулиран пазар***

На данъчно облагане подлежат доходите, реализирани от физически и юридически лица /местни и чуждестранни/ от сделки с акции, приети за търговия на регулиран пазар, сключени извън място за търговия. В този случай доходът от продажбата на акции, реализиран от местни лица ще подлежи на данъчно облагане в съответствие с общите правила на ЗКПО и ЗДДФЛ.

**Валутно законодателство**

Правният режим на сделките и плащанията между местни и чуждестранни лица, на презграничните преводи и плащания и вноса и износа на български лева и чуждестранна валута в наличност се регламентира с Валутния закон от 1999 г. (последно изм. ДВ. бр. 59 от 29.07.2016 г.) и подзаконовите нормативни актове към него.

**Внос и износ на левове и чуждестранна валута в наличност**

Местни и чуждестранни физически лица могат да внасят и изнасят неограничено количество левове, чуждестранна валута в наличност и платежни инструменти на приносител при спазване изискванията на Валутния закон и Наредба № Н-1 от 01.02.2012 г. за пренасянето през границата на страната на парични средства, благородни метали, скъпоценни камъни и изделия със и от тях и водене на митнически регистри по чл. 10а от Валутния закон. Съгласно Наредба № Н-1 от 01.02.2012 г. (Наредбата):

- Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от трета страна подлежи на деклариране пред митническите органи по реда, предвиден в чл. 9 от Наредбата;
- Митническите органи допускат пренасяне на парични средства в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута през границата на страната за трета страна след представяне от лицата на удостоверение от компетентната териториална дирекция на Националната агенция за приходите за липса на публични задължения или документ, удостоверяващ, че лицето не е вписано в регистъра на Националната агенция за приходите;
- При пренасяне на парични средства за трета страна в размер на 30 000 лв. или повече или тяхната равностойност в друга валута, чуждестранните физически лица декларират пред митническите органи само вида и размера на пренасяните парични средства, когато стойността им не надвишава предходно декларираните парични средства;
- Пренасянето на парични средства в размер на 10 000 евро или повече или тяхната равностойност в левове или друга валута през границата на страната за или от държава - членка на Европейския съюз, се декларира при поискване от страна на митническите органи по реда, предвиден в Наредбата.

**Ограничения за плащания в брой на територията на страната**

Законът за ограничаване на плащанията в брой установява забрана за плащания в брой на територията на страната, когато са: 1. на стойност, равна на или надвишаваща 10 000 лв. или равностойността им в чуждестранна валута; или 2. на стойност под 10 000 лв., или равностойността им в чуждестранна валута, но представляват част от парична престация по договор, чиято стойност е равна на или надвишава 10 000 лв. или равностойността им в чуждестранна валута. Плащанията над горепосочените лимити се извършват само чрез превод или внасяне по платежна сметка в кредитна или платежна институция.

**Данъчно облагане в Република Полша**

Тази секция предоставя информация по отношение на данъците, породени от притежаването и вторичната търговия на акции, допуснати за търговия на официалния пазар на Варшавската

Фондова Борса. Цялата информация представена в секцията по-долу се отнася единствено и само за акциите от настоящата емисия. Посочената по-долу информация е съобразена с действащата нормативна уредба в Република Полша към датата на изготвяне на настоящия документ и Емитентът не носи отговорност за последващи промени в нормативната уредба на данъчното облагане на доходите от акции. Информацията, представена по-долу е от общ характер и не трябва да се счита за изчерпателна при преценката на данъчните последствия от една инвестиция. Препоръчително е потенциалните инвеститори да се обърнат към данъчен експерт.

### **Лични данъци**

Данъчните принципи приложими за физически лица за доходи от продажба на акции и от дивиденди от акции зависят от конкретното третиране на лицето дали то е постоянно пребиваващо в Полша за данъчни цели (съответно има данъчни задължения) или не е (съответно няма данъчни задължения). Принципите за определяне на статута на лицето за данъчни цели се дефинират в Закона за „Лични данъци“, както и в двустранни данъчни споразумения на Република Полша с други държави. Най-общо, за данъчно задължено лице се приема лице, което живее на територията на Република Полша или лице, което пребивава на територията на Република Полша повече от 183 дни в годината. Двустранни споразумения на Полша за избягване на двойно данъчно облагане обаче могат да повлияят на това правило.

### **Данъци от доходи при възмездна продажба на акции**

Законът за „Лични данъци“ определя, че физическо лице, което е данъчно задължено в Република Полша дължи данък печалба при възмездна продажба на акции. Обект на данък е разликата между продажната цена на акцията и цената на която е закупена, както и свързаните с това разходи. Печалби от продажба на акции се облагат с 19.0% данък, освен в случаите, когато те са форма на разплащане/сделка, в който случай е валидна съответната друга данъчна ставка. Физическите лица са длъжни да декларират дохода си в отделна данъчна декларация.

Доходите от продажба на акции от чуждестранни физически лица също подлежат на данъчно облагане по същите принципи, освен в случаите, когато съществуват действащи двустранни договори за избягване на двойно данъчно облагане, които третират ситуацията другояче. Лицето удостоверява приложимостта на клаузите на действащите договори за избягване на двойно данъчно облагане с официален документ за местопребиваване.

### **Данъци върху дивиденди**

Съгласно Закона за „Лични данъци“ определя, че доходи от дивиденди в Република Полша се облагат с плоска данъчна ставка от 19.0%. Плоският данък от 19.0% процента, дължим при изплащането на дивиденди или други форми на парични прехвърляния към данъкоплатеца, се удържа от изплащащата страна. Това правило важи и за чужденци (данъчно незадължените лица в страната), освен в случаите на действащ договор за избягване на двойно данъчно облагане, който третира ситуацията другояче. За да се приложат клаузите на действащ договор за избягване на двойно данъчно облагане, включително и неплащането на този данък от

изплащащата страна, то същата е нужна да притежава валиден документ издаден от съответните данъчни служби, където лицето е данъчно задължено, който да удостоверява, че лицето е данъчно задължено в друга юрисдикция.

### **Корпоративни данъци**

Както при физическите лица, данъчните принципи приложими за юридически лица за доходи от продажба на акции срещу заплащане и от дивиденди от акции зависят от конкретното третиране на лицето дали то е постоянно пребиваващо в Полша за данъчни цели (съответно има данъчни задължения) или не е (съответно няма данъчни задължения). Основанията за определяне на статута на лицето в Полша за данъчни цели се определят от това къде е официалната регистрация на юридическото лице или управителното тяло на лицето. Двустранни споразумения на Полша за избягване на двойно данъчно облагане обаче могат да повлияят на това правило.

### **Данъци от доходи при възмездна продажба на акции**

Законът за корпоративно данъчно облагане определя данъчните принципи приложими за юридически лица, които са данъчно задължени в Република Полша. Съгласно Закона, разходите направени за придобиване на акции не се признават за разход в момента на покупката им, а се вадят като разход едва в момента на последваща продажба и се използват при определяне на данъчното задължение на лицето. Чуждестранни данъчно задължени юридически лица също подлежат на този данък, освен в случаите, в които съществува действащ договор за избягване на двойно данъчно облагане

### **Данъци върху дивиденди**

Съгласно Закона за корпоративното данъчно облагане доходите от дивиденди от акции се облагат с плоска ставка от 19.0% (без признаване на свързани разходи). Данъкът се удържа от съответното лице разпределящо дивидента. Основание за неплащане на този данък и съответното му неударжане от изплащащата страна е наличието при нея на официален документ издаден от насрещната национална данъчна администрация определящ лицето като данъчно задължено в съответната друга държава спрямо която е приложим двустранен закон за избягване на двойно данъчно облагане.

Също така, съгласно Закона за корпоративното данъчно облагане доходи/приходи от дивиденди на юридически лица данъчно задължени в Република Полша не подлежат на облагане в случай, че отговарят на всички изброени по-долу условия:

- лицето изплащащо дивидента или други суми като част от реализирана печалба е компания, която е платец по Закона за корпоративното данъчно облагане и чиято официална регистрация, офис или управително тяло са в Република Полша („Компания от Република Полша/РП”),
- лицето получаващо дивидента или други суми като част от реализирана печалба на друго юридическо лице, е лице плащащо данъци в Република Полша, в друга страна член на Европейския Съюз („ЕС”) или в друга държава от Европейската Икономическа Зона („ЕИЗ”) върху глобалните си доходи, независимо от мястото на произхода („Компания от ЕС/ЕИЗ”),

- компанията от ЕС/ЕИЗ притежава поне 10.0% от акциите на Компания от РП („Акции”),
- дивидента или други суми като част от реализирана печалба на друго юридическо лице се получават от Компания от ЕС/ЕИЗ или чуждестранно поделение на Компания от ЕС/ЕИЗ.

#### **Наследствени данъци и дарения**

Наредбата за наследствени данъци и дарения определя, че придобиването от физически лица на собственически права в резултат на наследство или дарение, включително права произтичащи от ценни книжа, подлежат на данъчно облагане, ако към момента на придобиване на наследството или дарението, бенефициента на наследството или дарението е полски гражданин, пребивава на територията на Република Полша или правата за собственост се упражняват на територията на Полша. Данъчната ставка за наследства и дарения зависи от кръвната близост или връзка между починалия и наследника, в случаите на наследство и между донора и бенефициента, в случаите на дарение. Наредбата за наследствени данъци и дарения определя, че придобиването на собственост върху активи чрез дарение, включително върху ценни книжа, от съпруг/съпруга, преки и непреки наследници по съребрена линия до второ коляно е освободено от данъци ако настъпването на унаследяването или получаването на дарението е официално обявено пред съответните данъчни служби в рамките на 6 месеца от окончателното встъпване във владение на актива. Ако това условие не е спазено, придобиването на имуществени права върху тези активи подлежи на данъчно облагане по правилата за облагане на физически лица.



## 21 УСЛОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНЕТО

### 21.1 УСЛОВИЯ, СТАТИСТИЧЕСКИ ДАННИ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО, ОЧАКВАН ГРАФИК И ДЕЙСТВИЯ, ИЗИСКВАНИ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ПРЕДЛАГАНЕТО

#### 21.1.1. *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 16.04.2020 г., прието на основание чл. 33 от Устава на Дружеството.

Настоящото публично предлагане на акциите от емисията за увеличение на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се осъществява само на територията на Република България съгласно приложимото българско и европейско законодателство с пряко действие на територията на България.

Съгласно изискванията на чл. 112, ал. 2 от ЗППЦК при увеличаване на капитала на публично дружество се издават „права” по смисъла на §1, т. 3 от Допълнителните разпоредби на ЗППЦК, 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.

На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК, акционерите, придобили акции най-късно 7 дни след датата на оповестяване 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. Съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК се публикува най-малко в един централен ежедневник или на интернет страницата на информационна агенция или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки, както и на интернет страниците на Емитента, когато ценните книжа са предложени от него, и на инвестиционните посредници, участващи в предлагането, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката или началото на продажбата. При разминаване на тези дати за начало на публичното предлагане се счита датата на по-късната публикация.

На следващия работен ден, след изтичането на посочения по-горе 7-дневен срок, Централен депозитар АД открива сметки за права на акционерите въз основа на данните от книгата на акционерите. Чрез упражняването на правата всеки акционер има възможност да придобие такава част от новите акции, която съответства на дела му в капитала на публичното дружество преди увеличението.

Всички лица, които желаят да запишат акции от новата емисия на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, следва първо да придобият права. Настоящите акционери придобиват

правата безплатно, по описания по-горе ред. Всички останали инвеститори могат да закупят права чрез сделка на Основен пазар на БФБ-София АД, Сегмент за права, в срока за свободна търговия на правата или чрез покупка при условията на явен аукцион за неупражнените права.

Подробна информация за срока на публичното предлагане и описание на процеса, по който същото ще бъде проведено, се съдържа в т. 21.1.3 от настоящия документ.

Упълномощен инвестиционен посредник – ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД

<b>Инвестиционен посредник:</b>	<b>ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД</b>
<b>Адрес:</b>	<b>гр. София 1000, район Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3</b>
<b>Телефон:</b>	<b>(+359 2) 921 05 13</b>
<b>Факс:</b>	<b>(+359 2) 921 05 21</b>
<b>Лице за контакт:</b>	<b>Николай Майстер</b>
<b>Електронен адрес за контакт и получаване на уведомления:</b>	<b>office@intercapitalmarkets.com</b>
<b>Интернет страница</b>	<b>www.intercapitalmarkets.com</b>

**21.1.2 ОБЩАТА БРОЙ НА ЕМИСИЯТА АКЦИИ, РАЗГРАНИЧЕНИЕ МЕЖДУ ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДЛАГАНИ ЗА ПРОДАЖБА И ТЕЗИ ПРЕДЛАГАНИ ЗА ПОДПИСКА**

Общ брой акции:	24 045 904 (двадесет и четири милиона четиристотин и пет хиляди деветстотин и четири) броя обикновени, безналични, поименни акции, с право на един глас в Общото събрание на Дружеството
Номинална стойност:	1 лв. (един лев)
Емисионна стойност:	1 лв. (един лев)
Цена на въвеждане за търговия:	1 лв. (един лев)

Срещу всяка една съществуваща акция на Дружеството се издава едно право по смисъла на § 1, т. 3 от ДР на ЗППЦК или общо 6 011 476 (шест милиона единадесет хиляди четиристотин седемдесет и шест) броя права. Срещу едно право могат да бъдат записани 4 акции от увеличението на капитала на Дружеството, като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число.

Публичното предлагане ще се счита за успешно приключило, и съответно капиталът на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ ще бъде увеличен, само ако бъдат записани и напълно заплатени най-малко 15 255 474 (петнадесет милиона двеста петдесет и пет хиляди четиристотин седемдесет и четири) броя акции, представляващи 63.44% (шестдесет и три цяло

и четиридесет и четири десети) процента от предложените акции. В този случай, на основание чл. 192а, ал. 2 ТЗ и чл. 112, ал. 5 от ЗППЦК, капиталът на Дружеството ще бъде увеличен само със стойността на записаните и напълно заплатени акции, равни на или надвишаващи посочения минимално допустим размер на заявления за набиране капитал, при който публичното предлагане се счита за успешно приключило.

Не е възможно записване на акции над максимално допустимата граница на заявления за набиране капитал в размер на 24 045 904 (двадесет и четири милиона четиристотин и пет хиляди деветстотин и четири).

***21.1.3 СРОК НА ПУБЛИЧНОТО ПРЕДЛАГАНЕ, ВКЛЮЧИТЕЛНО ВСЯКАКВИ ВЪЗМОЖНИ ИЗМЕНЕНИЯ, 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 оповестяване на съобщението за публичното предлагане на акциите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и публикуването на същото съобщение най-малко в един централен ежедневник или на интернет страницата на информационна агенция X3News ([www.x3news.com](http://www.x3news.com)) или друга медия, която може да осигури ефективното разпространение на регулираната информация до обществеността във всички държави членки, както и на интернет страниците на емитента ([www.icpd.bg](http://www.icpd.bg)) и на упълномощения инвестиционен посредник ([www.intercapitalmarkets.com](http://www.intercapitalmarkets.com)), участващ в предлагането, най-малко 7 дни преди началния срок на подписката или началото на продажбата (чл. 92а от ЗППЦК). При разминаване на тези дати за начало на публичното предлагане се счита датата на по-късната публикация.

***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 оповестяване на съобщението за публичното предлагане на акциите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в Търговския регистър и публикуването на същото съобщение в един централен ежедневник или на интернет страницата на информационна агенция X3News и на интернет страниците на Дружеството и на инвестиционния посредник. Ако тези дати се различават – началният срок за търговия с права, съответно за записването на акциите от новата емисия започва да тече, считано от настъпването на по-късната от всички дати.

В съответствие с Правилника за дейността на „Българска Фондова Борса“ АД допускането до търговия на емисии права се извършва с нареждане на Директора по търговия след подаване на съответно заявление от емитента. Емитентът ще подаде заявление за допускане до търговия на емисията права на датата на публикуване на съобщението за публично предлагане.

***Краен срок за търговия с 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 БФБ, последната дата за търговия с права на борсата е два (два) работни дни преди изтичането на срока по предходното изречение.

***Прехвърляне на права***

Прехвърлянето на права посредством тяхната покупко-продажба, т.е. търговията с права, се извършва на БФБ „Сегмент за права“ на Основен пазар на БФБ, независимо от пазара, на който са регистрирани акциите на дружеството-емитент (чл. 112б, ал. 6 и сл. от ЗППЦК). Правата се закупуват от инвеститорите на БФБ чрез подаване на поръчка за покупка до инвестиционен посредник, при когото са открити сметките им за права, съответно чрез поръчка за покупка до инвестиционен посредник – член на БФБ. За придобиването на права по други способы се прилагат разпоредбите на правилника на „Централен депозитар“ АД.

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.

***Провеждане на явен аукцион за неупражнените права в срока за продажба (търговия) на права***

На петия работен ден след крайната дата на срока за прехвърляне на правата „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ чрез инвестиционния посредник ИП „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.

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.

**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.

***Крайна дата 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. До изтичане на посочения в предходното изречение краен срок, лицата, придобили права при продажбата на явен аукцион, могат да запишат срещу тях съответния брой нови акции. Не се допуска записване на нови акции преди посочения начален и след посочения краен срок.

***Удължаване срока на подписката***

Разпоредбата на чл. 84, ал. 1 и 2 от ЗППЦК предвижда принципната възможност срокът на подписката да бъде удължен еднократно, като се внесат съответните поправки в проспекта и се уведоми КФН. Удължаването на срока на подписката следва да се оповести в средствата за масово осведомяване, информационната агенция на X3news, на интернет страницата на

Емитента и инвестиционния посредник, както и в Търговския регистър. В този случай последният ден от удължения срок се смята за краен срок на подписката.

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

Не се допуска записване на акции преди началния и след крайния срок на подписката – вж. по-горе.

#### **Възможност за намаляване/увеличаване на броя на предлаганите акции**

Броят на предлаганите ценни книжа не подлежи на промяна. В случай, че до края на подписката са записани и платени по-малко от 15 255 474 (петнадесет милиона двеста петдесет и пет хиляди четиристотин седемдесет и четири) броя акции, сумите постъпили по набирателната сметка ще бъдат възстановени по банковите сметки на инвеститорите, които те са посочили в заявките си за участие в увеличението на капитала.

#### **Минимален и максимален брой акции, които могат да бъдат записани от едно лице**

Всяко лице, може да запише най-малко една акция и най-много такъв брой акции, който е равен на броя притежавани от него права умножени по 4 (четири).

#### **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. Преди подаването на заявка за записване на акции, клиентът, съответно неговия представител, подписва договор по чл. 82, ал. 1 от ЗПФИ с инвестиционния посредник, като преди сключването му клиента, съответно неговия представител, се идентифицира по реда на Закона за мерките срещу изпирането на пари и правилника за прилагането му.

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 10.00 до 16.30 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, което съдържа представителна власт за извършване на управителни и/или разпоредителни действия с финансови инструменти. 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 „Централен депозитар“ АД 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 „Централен депозитар“ АД, депозитарните разписки се издават след заявление от страна на инвестиционния посредник до „Централен депозитар“ АД 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 предвидените в този Проспект условия. При частично заплащане на емисионната стойност се считат записани съответния брой акции, за които същата е изплатена изцяло.

#### ***21.1.4 ОБСТОЯТЕЛСТВА, ПРИ КОИТО ПРЕДЛАГАНЕТО МОЖЕ ДА БЪДЕ ОТМЕНЕНО ИЛИ ВРЕМЕННО ПРЕУСТАНОВЕНО***

В периода между издаване на потвърждение на Проспекта и започването на търговия на регулиран пазар Дружеството е длъжно най-късно до изтичане на следващия работен ден след настъпването, съответно узнаването на съществено ново обстоятелство, значителна грешка или неточност, свързани със съдържащата се в Проспекта информация, които могат да повлияят на оценката на предлаганите ценни книжа, да изготви допълнение към Проспекта и да го предостави на Комисията за финансов надзор. Комисията за финансов надзор може да откаже да одобри допълнението към Проспекта, ако не са спазени изискванията на ЗППЦК и актовете по прилагането му. В този случай Комисията може да спре окончателно публичното предлагане по реда на чл. 212 от ЗППЦК.

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.

Съгласно чл. 212, ал. 1, т. 4 от ЗППЦК, Комисията за финансов надзор, когато установи, че поднадзорни лица са извършили или извършват дейност в нарушение на закона, на актовете по прилагането му, на решения на комисията или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите, може да спре за срок до 10 последователни работни дни или да спре окончателно продажбата или извършването на сделки с определени ценни книжа.

Съгласно чл. 181 от ЗПФИ пазарният оператор („БФБ“ АД) може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия 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.

Комисията за финансов надзор, съответно заместник-председателят, съгласно разпоредбите на чл. 276, ал. 1, т. 4 и 9 от ЗПФИ, може да спре търговията с финансови инструменти или да отстрани от търговия финансови инструменти, когато се установи, че Когато установи, че инвестиционен посредник или регулиран пазар, негови служители, член на управителен или на контролен орган на инвестиционния посредник, лица, които по договор изпълняват ръководни функции, лица, които сключват сделки за сметка на инвестиционния посредник, както и лица, притежаващи квалифицирано участие, са извършили или извършват дейност в нарушение на този закон, на Регламент (ЕС) № 575/2013, на актовете по прилагането им, на правилника или други одобрени от заместник-председателя вътрешни актове на регулираните пазари на финансови инструменти, на решения на комисията или на заместник-председателя, както и когато се възпрепятства упражняването на контролна дейност от комисията или от заместник-председателя или са застрашени интересите на инвеститорите.

Съгласно чл. 20 ал. 2, т. 2 от ЗПМПЗФИ, за предотвратяване и преустановяване на административните нарушения на този закон, на Регламент (ЕС) № 596/2014 и на актовете по прилагането му, за предотвратяване и отстраняване на вредните последици от тях, както и при възпрепятстване упражняването на надзорната дейност от комисията или от заместник-председателя или при застрашаване интересите на инвеститорите, заместник-председателят може да спре търговията с определени финансови инструменти.

Съгласно полското законодателство, правилата определящи работата в системата за алтернативна търговия, организирана от Варшавската фондова борса, търговията с акции на дружеството са регулирани от „Правила за алтернативна система за търговия“, според която:

- **Организаторът на алтернативна система може да спре търговията с финансов инструмент в следните случаи:**

1. По искане на емитентът;
2. Ако счита това за необходимо за защита на безопасността на търговията или интереса на своите участници;
3. Ако емитентът нарушава разпоредбите, приложими в алтернативната система

- **Организаторът на алтернативна система може да отстрани от търговия финансовия инструмент са следните:**

1. Ако това е поискано от емитент на акции, когато акциите са заличени във връзка с допускането им до търговия на регулирания пазар;
2. Ако сметне това за необходимо за защита на безопасността или интереса на своите участници;
3. Ако емитентът системно нарушава разпоредбите, приложими в алтернативната система;
4. Ако емитентът е обявен в ликвидация;

5. Ако е взето решение за сливане на емитента с друго дружество, или за разделяне или преобразуване, но финансовите инструменти не могат да бъдат заличени по-рано от датата на сливането, датата на разделянето (отделянето) или дата на трансформацията.

За по-детайлна информация предоставяме линк към „Правилата за алтернативна система за търговия” организирана от Варшавската фондова борса: <https://newconnect.pl/regulations>.

#### **21.1.5 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 им. В случай че бъдат записани по-малко от предложените акции, но са записани и платени най-малко 15 255 474 нови акции от увеличението на капитала, същото е успешно, като Дружество увеличава капитала до записания и платен размер.

#### **21.1.6 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 1.00 лв. (един лев) и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите или притежавани права, умножен по 4 (четири), като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число.

#### **21.1.7 ОТТЕГЛЯНЕ НА ЗАЯВКА ЗА ЗАПИСВАНЕ НА АКЦИИ**

По дефиниция (§ 1, т. 11 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. Отказът в този случай се извършва с писменна декларация подадена при инвестиционния посредник, при който са били записани ценните книжа.

#### **21.1.8 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 „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ в „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).

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.

В случай, че бъдат записани по-малко от предложените акции, но са записани и платени най-малко 15 255 474 нови акции от увеличението на капитала, същото е успешно, като Дружество увеличава капитала до записания и платен размер.

Не се допуска записването на повече акции от предвидените в решението на Съвета на директорите за увеличението на капитала.

Доставката на записаните акции се осъществява след регистрацията на емисията в „Централен депозитар“ АД. „Централен депозитар“ АД предоставя Акта за регистрация на емисията и депозитарните 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 „Централен депозитар“ АД, депозитарните разписки се издават след заявление от страна на инвестиционния посредник до „Централен депозитар“ АД и се получават от изрично упълномощено от посредника лице срещу подпис.

#### ***21.1.9 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 публичното 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 регистрация на емисията в „Централен депозитар“ АД.

В срок 14 (четиринадесет) дни от приключване на публичното 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 обслужващата банка за резултата от подписката и публикува на интернет страниците на емитента и на инвестиционния посредник покана до лицата, записали ценни книжа, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми, и заявява поканата за оповестяване в търговския регистър и я публикува в два централни ежедневника. 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 Агенция по вписванията откаже да впише в Търговския регистър увеличението на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, публичното дружество уведомява КФН и обслужващата банка в 7- дневен срок от постановяването на отказа. В деня на уведомяването по предходното изречение се публикува на интернет страниците на емитента и на инвестиционния посредник покана до лицата, записали ценни книжа, в която обявява условията и реда за връщане на набраните суми, и заявява поканата за оповестяване в търговския регистър и я публикува в два централни ежедневника. Внесените суми, заедно с начислените от банката лихви, ще бъдат възстановени на инвеститорите в срок от 30 дни от уведомлението по предходното изречение.

#### ***21.1.10 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. 21.1.1 по-горе.

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

### **21.2 ПЛАН ЗА ПЛАСИРАНЕ И РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ**

#### ***21.2.1 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 1.00 лв. (един лев) и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите или

притежавани права, умножен по 4 (четири), като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число.

Няма основание за привилегировано предлагане на ценни книжа на определена група инвеститори. 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“ АД, Република България.

#### ***21.2.2 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.***

Не са налице основания за привилегировано предлагане на акциите на определени групи инвеститори, в т.ч. настоящи акционери, членове на СД на Емитента, настоящи или бивши служители на Дружеството.

Не съществуват категорични данни дали акционерите в Дружеството или членовете на Съвета на директорите на Дружеството възнамеряват да придобият акции, предмет на този Проспект. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не разполага с информация дали някое лице възнамерява да придобие повече от 5 на сто от предлаганите акции.

#### ***21.2.3 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.

#### ***21.2.4 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. Предвид изложеното, лицата, записали и заплатили акции в срока за записване на акции съгласно този Проспект, няма да бъдат изрично уведомявани от ИП „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.

#### ***21.2.5 Записване, превишаващо размера на подписката и опция „GREEN SHOE“ за превишаване на подписката***

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

### **21.3 ЦЕНООБРАЗУВАНЕ**

#### ***21.3.1 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 1.00 лв. (един лев). 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 „Централен депозитар“ АД, както и банкови такси и комисионни.

#### ***21.3.2 ПРОЦЕДУРАТА ЗА ОПОВЕСТЯВАНЕ НА ЦЕНАТА НА ПРЕДЛАГАНЕ***

При определянето на емисионната стойност на акциите с решение на СД от 16.04.2020 г., Съветът на директорите „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ 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 отчел съотношението между регистрирания капитал и активите на Дружеството. При нейното определяне са взети предвид следните фактори. 1) отчитане на необходимостта от набиране на нови парични средства с оглед изпълнение на инвестиционните цели на Дружеството, 2) оценката на нетната стойност на активите на Дружеството към 31.03.2020 г. – последния изготвен неаудитиран междинен индивидуален финансов отчет; 3) стимулиране на интереса на потенциалните инвеститори с оглед успешното провеждане на публичното предлагане. Цената на предлагане се оповестява с настоящия Проспект.

Последващата цена на търговия на акциите на Дружеството ще бъде определяна от търсенето и предлагането на акции от пазарните участници.

Инвеститорите поемат за своя сметка разходите за такси и комисионни на: инвестиционния посредник, чрез който подават заявки за записване на акции; БФБ; ЦД и разплащателните институции, свързани със закупуването на правата и записването на акциите на Дружеството.

#### ***21.3.3 ПРАВА НА ДЪРЖАТЕЛИТЕ НА АКЦИОНЕРЕН КАПИТАЛ НА ЕМИТЕНТА ЗА ЗАКУПУВАНЕ НА ЦЕННИТЕ КНИЖА ПРЕДИ ДРУГИ.***

Правата на държателите на основен капитал на Дружеството за закупуване на акции от тази емисия преди други лица беше описана по-горе в т. 21.2.1 от този Проспект.

#### ***21.3.4 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.

#### 21.4 ПЛАСИРАНЕ И ПОЕМАНЕ

Публичното предлагане на настоящата емисия ще се извършва на „Българска Фондова Борса“ АД, Република България.

Депозитарна институция относно предлаганите акции по закон е „Централен Депозитар“ АД, със седалище гр. София и адрес, ул. „Три уши“ № 6, ет. 4.

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.

Инвестиционен посредник, обслужващ увеличението на капитала е „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД, със седалище в гр. София и адрес на управление: ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3. ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД е лицензиран инвестиционен посредник по смисъла на чл. 6, ал. 1 от Закона за пазарите на финансови инструменти. Съществени условия по договора с инвестиционния посредник: 4 000 (четири хиляди) лв. брокерска комисиона.

ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД се задължава да извърши необходимите действия във връзка с увеличението на капитал на Дружеството, включително като предложи, от името и за сметка на Дружеството, на акционерите на Дружеството и на институционални, и широк кръг инвеститори на територията на Република България, закупили права на регулирания пазар, да запишат акции от увеличението на капитала на Дружеството и заплатят емисионната им стойност.

ИП „ИНТЕРКАПИТАЛ МАРКЕТС“ АД се задължава да положи оптимални усилия за пласиране на настоящата емисия акции, но не се задължава да закупи права и да запише част от общия брой предлагани акции, които не са записани от инвеститорите.

Не се предвижда поемане или учредяване на гаранция за предлаганата емисия акции. Не съществува план за разпространение или за дистрибуция на акциите между различни инвестиционни посредници.

Няма лице, което да е поело задължение за поемане на част или цялата емисия. Няма и няма да има споразумение за поемане.



## **22 ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ И ДОГОВОРНОСТИ ЗА ТЪРГОВИЯ**

### **22.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА КАНДИДАТСТВАНЕ ЗА ДОПУСКАНЕ ДО ТЪРГОВИЯ НА ПРЕДЛАГАНИТЕ АКЦИИ НА ОРГАНИЗИРАН ПАЗАР ИЛИ НА ДРУГИ РАВНОСТОЙНИ ПАЗАРИ**

Веднага след потвърждението на този Проспект от КФН и регистриране на увеличението на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ в Търговския регистър към Агенция по вписванията, новите Акции на Дружеството ще бъдат вписани като безналични в Централен депозитар. Емитентът ще заяви пред КФН вписване на емисията от увеличението в регистъра на публичните дружества и други емитенти с цел търговия на регулиран пазар. След вписване на емисията във водения от КФН регистър, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ ще подаде заявление за приемането на акциите от тази емисия за търговия. Началната дата за търговия ще бъде определена от Съвета на директорите на „БФБ” АД.

Акциите на Дружеството се търгуват и на Warsaw Stock Exchange (WSE) - Полша на пазара “NewConnect”, с борсов код: ISD.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ ще уведоми своевременно Полския орган за финансов надзор за резултатите от настоящото публичното предлагане на акции.

След успешно приключване на увеличението на капитала на Дружеството, Акциите предмет на настоящия Проспект, подлежат на паралелна регистрация в Полския национален депозитар за ценни книжа, както и тяхното двойно допускане до търговия на пазара на New Connect, опериран от Варшавската фондова борса. Новите акции ще бъдат заявени за допускане до търговия на WSE със същия борсов индикатор (ISD).

### **22.2 ВСИЧКИ РЕГУЛИРАНИ ПАЗАРИ ИЛИ РАВНОСТОЙНИ ПАЗАРИ, НА КОИТО ВЕЧЕ СА ДОПУСНАТИ ДО ТЪРГОВИЯ ЦЕННИ КНИЖА ОТ СЪЩИЯ КЛАС, КОИТО ЩЕ БЪДАТ ПРЕДЛАГАНИ**

Акциите на дружеството се търгуват на „БФБ” АД, алтернативен пазар BaSE Market, с борсов код: 4IC.

Акциите на дружеството са приети за търговия и на Варшавската фондова борса (Warsaw Stock Exchange), Полша, на пазара “NewConnect” с борсов код: ISD.

### **22.3 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 или допускането до търговия на регулиран пазар на акциите, предмет на този Проспект.

### **22.4 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”.

### **22.5 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.

## **23 ПРОДАВАЩИ ДЪРЖАТЕЛИ НА ЦЕННИ КНИЖА**

Няма данни дали и колко лица от съществуващите към момента акционери ще продадат или съответно няма да упражнят права за записване на новите акции, обект на настоящия Проспект.

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.

## 24 РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА НА ЦЕННИТЕ КНИЖА

### 24.1 ОБЩИТЕ НЕТНИ ПОСТЪПЛЕНИЯ И ПРИБЛИЗИТЕЛНА СТОЙНОСТ НА ОБЩИТЕ РАЗХОДИ НА ЕМИТЕНТА/ЛИЦЕТО ПРЕДЛАГАЩО ЦЕННИТЕ КНИЖА.

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 твърд размер от 4 000 лв. при успешно увеличение на капитала. 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.

Таблица.Разходи

Разход	в лева
1. Оповестяване на съобщението за увеличение на капитала в Търговския регистър	20.00
2. Публикуване на съобщението за увеличение на капитала в един централен ежедневник (прогноза)	800.00
3. Такса за потвърждаване на проспект за увеличаване на капитала от КФН	0.00
4. Възнаграждение на инвестиционния посредник	4 000.00
5. Вписване в Търговския регистър на увеличението на капитала	15.00
6. Депозиране на правата в Централен депозитар (прогноза)	1 157.00
7. Такса за присвояване ISIN код и за издаване на CFI и FISN кодове на емисия права	216.00
8. Изготвяне на справка за лица, упражнили/не упражнили права при увеличение капитала на емитент	62.00
9. Депозиране на акциите в „Централен депозитар“ АД (прогноза)	1 157.00
10. Регистрация на акциите за търговия на „БФБ“ АД	500.00
<b>ОБЩО РАЗХОДИ</b>	<b>7 927.00</b>
<i>Разходи на една акция от публичното предлагане при максимално записване</i>	<b>0.0003</b>
<i>Разходи на една акция от публичното предлагане при минимално записване</i>	<b>0.0005</b>

Поради невъзможността на този етап да се прецени точният брой на бъдещите акционери, които ще участват в записване и заплащане на Новите акции от увеличението на капитала, таксата за емисията права и тази за регистрация на новоемитираните акции е записана с тяхната максимална стойност - на база приблизителния брой акционери към датата на този Документ.

Възнаграждението на Инвестиционния посредник е за пласиране и администриране на емисията, и комуникация със съответните институции, заети в процеса по публично предлагане

на ценни книжа. Таксата е фиксирана и не е обвързана с размера на новоемитираните акции при успешно приключване на процедурата по увеличение на капитала. Инвестиционният посредник не носи отговорност за информацията в Проспекта, за нейната пълнота и съответствие с фактите.

За сметка на инвеститорите единствено ще бъдат разходите за сключване на сделките с права и акции, в т.ч. комисионните на инвестиционните посредници и другите такси (такси на БФБ и ЦД), ако същите не са включени в общото комисионно възнаграждение на инвестиционните посредници.

Общите разходи на една акция, изчислени като общият размер на прогнозните разходи, пряко свързани с настоящото публично предлагане на ценни книжа (7 927.00 лв.) се раздели на максималния брой акции, които ще бъдат предложени публично (24 045 904 бр.), са 0.0003 лв. на акция. В случай на увеличение на капитала с минималния брой предложени акции (15 255 474 броя), при който процедура се счита за успешна, прогнозните разходи за една акция възлизат на 0.0005 лв. на акция.

При увеличение на капитала на Емитента с максималния брой предложени акции, нетните приходи от публичното предлагане ще бъдат в размер на 24 037 977 (двадесет и четири милиона тридесет и седем хиляди деветстотин седемдесет и седем) лева.

При увеличение на капитала на Емитента с минималния брой предложени акции, при който процедура се счита за успешна, нетните приходи от публичното предлагане ще бъдат в размер на 15 247 547 (петнадесет милиона двеста четиридесет и седем хиляди петстотин четиридесет и седем) лева.

**Таблица. Очаквани постъпления**

<i><b>Показател</b></i>	<i><b>при максимален размер</b></i>	<i><b>при минимален размер</b></i>
<b>1. Емисионна стойност на записани и заплатени Нови акции</b>	<b>24 045 904</b>	<b>15 255 474</b>
<b>2. Общо разходи по публичното предлагане</b>	<b>7 927.00</b>	<b>7 927.00</b>
<b>3. Нетни постъпления от публичното предлагане</b>	<b>24 037 977</b>	<b>15 247 547</b>

## 25 РАЗВОДНЯВАНЕ

### 25.1 РАЗВОДНЯВАНЕ, СВЪРЗАНО С НАМАЛЯВАНЕ НА БАЛАНСОВАТА СТОЙНОСТ НА АКЦИИТЕ

Разводняването на капитала при намаляване на стойността на акциите е намаляването на балансовата им стойност, респ. на печалбата на акция, в резултат на издаване на нови акции по цена, по-ниска от балансовата стойност на издадените вече акции.

Условията на настоящото Предлагане предвиждат емисионната стойност на една новоиздадена акция да е по-висока от балансовата стойност на една акция, съгласно последния публикуван финансов отчет към датата на вземане на решение за издаване на емисията. Това обстоятелство не предполага разводняване на капитала на Дружеството, по отношение балансова стойност на обикновените акции.

В конкретния случай, емисионната стойност на една акция от настоящата емисия от увеличението на капитала в размер на 1.00 лв. за акция е по-висока от текущата балансова стойност на една акция от вече емитираните в капитала обикновени акции, която възлиза на 0.12 лв. за акция, изчислена към датата на последния публикуван неаудитиран междинен индивидуален финансов отчет на Дружеството към 31.03.2020 г.

#### Стойност на 1 акция преди увеличението:

Показател	31.03.2020 г.
	хил. лв.
Собствен капитал преди увеличението	718 000
	Брой акции
Брой акции преди увеличението	6 011 476
	Стойност на 1 акция в лева
Стойност на 1 акция преди увеличението	0,12

Информация за размера на собствения капитал при успешно приключване на настоящата емисия, съответно при максимално и минимално записване и заплащане на акции от настоящото увеличение на капитала.

Ако приемем, че новите акции биха били издадени към датата на последния изготвен неаудитиран междинен индивидуален финансов отчет на Емитента към 31.03.2020 г., то:

- ✓ При увеличение на капитала на Емитента с максималния брой предложени акции, собственият капитал след увеличението в максимален размер и след приспадане на разходите по публичното предлагане на емисията ще има стойност от 24 755 977 (двадесет и четири милиона седемстотин петдесет и пет хиляди деветстотин седемдесет и седем) лева. В този случай общия брой на акции след увеличение в максимален размер ще възлизат на 30 057 380 (тридесет милиона петдесет и седем хиляди триста и осемдесет) броя акции. Балансовата стойност на една акция при записване на максималния размер на предлагането ще се увеличи до 0,82 лв.

**Стойност на 1 акция в случай на увеличение на капитала в максимален размер:**

Показател	31.03.2020 г.
	хил. лв.
Собствен капитал преди увеличението	718 000
Емисионна стойност на записани и заплатени Нови акции при минимален размер	24 045 904
Общо разходи по публичното предлагане	-7 927
<b>Собствен капитал след увеличението в максимален размер и след приспадане на разходите по публичното предлагане на емисията</b>	<b>24 755 977</b>
	<b>Брой акции</b>
Брой акции преди увеличението	6 011 476
брой нови акции при минимално записване	24 045 904
<b>Брой акции след увеличението в максимален размер</b>	<b>30 057 380</b>
	<b>Стойност на 1 акция в лева</b>
<b>Стойност на 1 акция в случай на увеличение на капитала в максимален размер</b>	<b>0,82</b>

- ✓ При увеличение на капитала на Емитента с минималния брой предложени акции, собственият капитал след увеличението в минимален размер и след приспадане на разходите по публичното предлагане на емисията ще има стойност от 15 965 547 (петнадесет милиона деветстотин шестдесет и пет хиляди петстотин четиридесет и седем) лева. В този случай общия брой на акции след увеличение в максимален размер ще възлизат на 21 266 950 (двадесет и един милиона двеста шестдесет и шест хиляди деветстотин и петдесет) броя акции. Балансовата стойност на една акция при записване на минималния размер на предлагането ще се увеличи до 0,75 лв.

**Стойност на 1 акция в случай на увеличение на капитала в минимален размер:**

Показател	31.03.2020 г.
<b>Собствен капитал</b>	<b>хил. лв.</b>
Собствен капитал преди увеличението	718 000
Емисионна стойност на записани и заплатени Нови акции при минимален размер	15 255 474
Общо разходи по публичното предлагане	-7 927
<b>Собствен капитал след увеличението в минимален размер и след приспадане на разходите по публичното предлагане на емисията</b>	<b>15 965 547</b>
	<b>Брой акции</b>
Брой акции преди увеличението	6 011 476
брой нови акции при минимално записване	15 255 474
<b>Брой акции след увеличението в минимален размер</b>	<b>21 266 950</b>
	<b>Стойност на 1 акция в лева</b>
<b>Стойност на 1 акция в случай на увеличение на капитала в минимален размер</b>	<b>0,75</b>

Видно от направените изчисления е, че при увеличение на капитала в максимален размер и при увеличение в минимален размер, стойността на една акция ще остане по-висока от балансовата стойност на една акция преди увеличението на капитала. Следователно в настоящото публично предлагане не се наблюдава ефект на разводняване по отношение на балансовата стойност на една акция, независимо от размера на записаните и заплатени акции от настоящата емисия, в резултат на което съществуващите акционери на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ няма да претърпят разводняване.

#### **25.2 РАЗВОДНЯВАНЕ, СВЪРЗАНО С НАМАЛЯВАНЕ НА ПРОЦЕНТНОТО УЧАСТИЕ В КАПИТАЛА НА ЕМИТЕНТА**

Възможно е намаляване на процентния дял от капитала на Емитента, притежаван от акционерите, ако те не запишат полагащите им се от увеличението на капитала акции. Непосредственото разводняване на процентното участие в капитала на Емитента, за акционер, който не участва в увеличението на капитала на Дружеството, ще се определи на база на дела на притежаваните от него акции, спрямо общия брой акции издадени от Дружеството (включително броя на новоиздадените акции от настоящата емисия).

Ако акционер, притежаващ една стара акция, не запише полагащите му се нови акции, а продаде полагащите му се права, то неговият дял в капитала на Дружеството би намалял, както следва:

- ✓ **с 80,00%** при максимално записване на предлаганите акции съответно от 0,000002% на 0,000003%;
- ✓ **с 71,73%** при минимално записване на предлаганите акции съответно от 0,000002% на 0,000005%;



## **26 ДОПЪЛНИТЕЛНА ИНФОРМАЦИЯ**

### **26.1 ИНФОРМАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНИТЕ КОНСУЛТАНТИ**

В този Проспект не са включени изявления или доклади на консултанти.

### **26.2 ИНДИКАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНА ОДИТИРАНА ИНФОРМАЦИЯ**

В този Проспект не е включена друга финансова информация, освен от годишните финансови отчети на Дружеството към 31.12.2017 г., 31.12.2018 г. и 31.12.2019 г., които са одитирани от регистриран одитор, както и неодитираните междинни индивидуални финансови отчети към 31.03.2020 г. и неодитираните междинни индивидуални финансови отчети към към съпоставимия период - 31.03.2019 г..

### **26.3 ИНДИКАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ВЪНШНИ ЕКСПЕРТИ**

В тази Проспект не са включени, включително и по искане на Дружеството записи или доклади от експерти.

### **26.4 ИНДИКАЦИЯ ЗА ИЗПОЛЗВАНА ИНФОРМАЦИЯ ОТ ТРЕТИ ЛИЦА**

Предоставената информация в Проспекта от трети страни е публична и е възпроизведена точно и доколкото Дружеството е осведомено и може да провери от информацията, публикувана от тези трети страни, не са били пропуснати никакви факти, които биха направили възпроизведената информация неточна или подвеждаща.

Навсякъде в Проспекта, където е използвана информация от трети лица, нейният източник е изрично посочен.

Източниците, от които информация е включена в Проспекта, са следните:

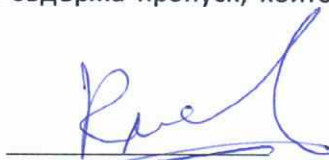
- Министерство на финансите - [www.minfin.bg](http://www.minfin.bg);
- Национален статистически институт – [www.nsi.bg](http://www.nsi.bg);
- Европейската комисия – [www.ec.europa.eu](http://www.ec.europa.eu);
- Международния валутен фонд – [www.imf.org](http://www.imf.org);
- Търговски Регистър - [www.brra.bg](http://www.brra.bg);
- Имотен Регистър - [www.registryagency.bg/bg/registri/imoten-registar/](http://www.registryagency.bg/bg/registri/imoten-registar/).

## 27 ПОКАЗВАНИ ДОКУМЕНТИ

По време на периода на валидност на Проспекта потенциалните инвеститори могат да получат достъп до този Проспект и приложенията към него; включително Устав; учредителни документи; всички доклади, писма и други документи относими към Проспекта; одитиран годишен индивидуален финансов отчет за 2017 г., 2018 г. и 2019 г., заедно с годишните индивидуални доклади за дейността и декларация за корпоративно управление за същите одитирани отчетни периоди; одитиран годишен консолидиран финансов отчет за 2017 г., 2018 г. и 2019 г., заедно с годишните консолидирани доклади за дейността, одиторски доклади и декларация за корпоративно управление за същите одитирани отчетни периоди; неодитирани междинни финансови отчети към 31.03.2020 г. и неодитирани междинни финансови отчети към 31.03.2019 г., както и всякакви други изготвени оценки и отчети, относими към Проспекта; включително и друга допълнителна информация за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ, включена или посочена в този документ всеки работен ден от 10:00 до 17:00 часа в офиса на Емитента на адрес: град София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 4; телефон (+359 2) 921 05 18; лице за контакт: Величко Клинов.

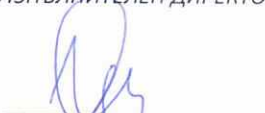
След допускане на емисията акции до търговия на регулиран пазар, инвеститорите могат да се запознаят с гореописаните документи в електронен вид на интернет страницата на дружеството [www.icpd.bg](http://www.icpd.bg).

Членовете на Съвета на директорите с положените по-долу подписи декларират, че доколкото им е известно, съдържащата се в Проспекта информация, не е невярна, подвеждаща или непълна, отговаря на фактите и не съдържа пропуск, който е вероятно да засегне нейния смисъл:



**ВЕЛИЧКО СТОЙЧЕВ КЛИНГОВ**

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР



**ЦВЕТЕЛИНА ЧАВДАРОВА ХРИСТОВА**

ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

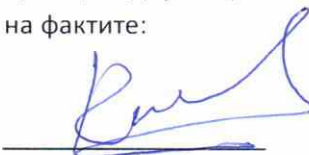


**„АХЕЛОЙ 2012“ ЕООД, ПРЕДСТАВЛЯВАНО ОТ ПЕТЯ ГЕОРГИЕВА ЙОРДАНОВА**

ЧЛЕН НА СЪВЕТА НА ДИРЕКТОРИТЕ

---

Долуподписаното лице, в качеството му на представляващ „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, с подписа си декларира, че при изготвянето на Проспекта, е положило необходимата грижа за съответствието на този документ с изискванията на закона и че, доколкото му е известно, информацията, съдържаща се в този документ, не е невярна, подвеждаща или непълна и отговаря на фактите:



**ВЕЛИЧКО СТОЙЧЕВ КЛИНГОВ**

ИЗПЪЛНИТЕЛЕН ДИРЕКТОР