Uwierzytelnione tłumaczenie z języka bułgarskiego

„Intercapital Property Development" ADSIC

DOKUMENT O OFEROWANYCH PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH

Prospekt pierwotnej oferty publicznej papierów wartościowych

19 294 508 ZWYKŁE IMIENNE ZDEMATERIALIZOWANE AKCJE Z PRAWEM GŁOSU

WARTOŚĆ NOMINALNA	1.00 LW.	19 294 508.00 LW.
WARTOŚĆ EMISYJNA	3.00 LW.	57 883 524.00 LW.
WYNAGRODZENIE DLA POŚREDNIKA INWESTYCYJNEGO	0.15 LW.	2 894 176.20 LW.
ROZCHODY ZWIĄZANE Z OFERTĄ PUBLICZNĄ OGÓŁEM	0.150830443 LW.	2 910 199.20 LW.
PRZYCHODY NETTO Z OFERTY PUBLICZNEJ	2.849169557 LW.	54 973 324.80 LW.

DATA: 12 marca 2010 r.

INWESTYCYJNY POŚREDNIK OBSLUGUJĄCY OFERTY PUBLICZNEJ: IP „Intercapital Markets" AD,

TERMIN OFERTY PUBLICZNEJ: Wstępną datą przeniesienia praw oraz zapisów na akcje jest pierwszy dzień roboczy po upływie 7 dni od daty obwieszczenia ogłoszenia o ofercie publicznej w „Dzienniku Urzędowym" oraz jego opublikowania w gazecie „Dziennik". Przeniesienie praw może być dokonywane do końca pierwszego dnia roboczego, który następuje po upływie 14 dni od daty początkującej przeniesienia praw oraz zapisów na akcje. Termin zapisów na akcje upływa pod koniec pierwszego dnia roboczego, który następuje po upływie 15 dni roboczych od daty końcowej przeniesienia praw.

Prospekt zawiera całą informację o „Intercapital Property Development" ADSIC oraz o oferowanych papierach wartościowych, niezbędną do podejmowania decyzji inwestycyjnej, łącznie z podstawowymi ryzykami, związanymi ze Spółką, z jej działalnością oraz z papierami wartościowymi. Na korzyść dla inwestorów jest zapoznanie się z Dokumentem Rejestracyjnym oraz z tym Dokumentem o oferowanych papierów wartościowych przed podjęciem decyzji o inwestowaniu.

Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdziła ten dokument Decyzją Nr *235-E* z dnia *14.04.2010 r.* Zatwierdzenie nie oznacza, że KNF rekomenduje lub nie rekomenduje inwestowania w proponowanych akcjach. Komisja Nadzoru Finansowego nie ponosi odpowiedzialności, co do prawdziwości oraz pełności informacji zawartych w Dokumencie.

Członkowie Rady Dyrektorów „Intercapital Property Development", ADSIC ponoszą solidarnie odpowiedzialność za szkody, wyrządzone przez dane zawarte w Dokumencie rejestracyjnym, które są nieprawdziwe, wprowadzające w błąd lub niepełne. Osoby, które sporządziły roczne sprawozdanie finansowe Spółki ponoszą solidarnie odpowiedzialność wraz z osobami wymienionymi w poprzednim zdaniu, za szkody wyrządzone przez dane zawarte w sprawozdaniach finansowych Spółki, a rewident biegły /zarejestrowany audytor/ - za szkody, wyrządzone przez rewidowanych przez niego sprawozdań finansowych. Informacje związane z osobami odpowiedzialnymi, łącznie z osobami, które prospekt sporządziły oraz informacje na rzecz zasięgu ich odpowiedzialności jest zawarta w p. 1 tego dokumentu.

Prospekt oferty publicznej akcji „Intercapital Property Development" ADSIC składa się z trzech dokumentów: Dokument Rejestracyjny, Dokument o oferowanych papierach wartościowych i Dokument Podsumowujący.

Inwestorzy mogą otrzymać Prospekt „Intercapital Property Development" ADSIC w każdym dniu roboczym w godz. od 10:00 do 17:00 w następujących miejscach:

Emitent:	**„Intercapital Property Development" ADSIC**
Adres:	**m. Sofia, ul „Aksakov" 7a**
Telefon:	(+359 2) 980 12 51
Faks:	(+359 2) 980 61 40
Osoba do kontaktu:	Milen Bojilov

Pośrednik inwestycyjny:	**„Intercapital Markets" AD**
Adres:	**m. Sofia, ul „Dobrudzha" 6, p. 3**
Telefon:	(+359 2) 921 05 10
Faks:	(+359 2) 921 05 21
Osoba do kontaktu:	Nicolay Mayster

Prospekt „Intercapital Property Development" ADSIC można otrzymać również w „Bułgarskiej Giełdzie Papierów Wartościowych – Sofia" SA po dopuszczeniu papierów wartościowych Spółki do obrotu giełdowego.

Informacje dodatkowe o „Intercapital Property Development" ADSIC można znaleźć na adres internetowy Komisji Nadzoru Finansowego www.fsc.bg.

„Intercapital Property Development" ADSIC informuje potencjalnych inwestorów, że inwestowanie w papierach wartościowych jest związane z pewnym ryzykiem. Czynniki ryzyka są przedstawione szczegółowo w punkcie 4 Dokumentu Rejestracyjnego oraz w p. 3 niniejszego Dokumentu.

SPIS TREŚCI

1 DANE O EMITENCIE ... 5

1 1 Rada Dyrektorów ... 5

1 2 Dane o podstawowych bankach, pośrednikach inwestycyjnych oraz doradcach prawnych ... 5

2 OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA SPORZĄDZANIE PROSPEKTU ... 7

3 CZYNNIKI RYZYKA ... 8

4 INNFORMACJE KLUCZOWE ... 11

4.1 Oświadczenie o kapitale obrotowym ... 11

4 2 Kapitalizacja i zadłużenie Emitenta ... 12

4 3 Udział osób fizycznych i/lub prawnych zaangazowanych w emisję/ofertę ... 13

4.4 Przesłanki oferty i wykorzystywanie wpływów pieniężnych ... 13

5 INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH, OFEROWANYCH / DOPUSZCZANYCH DO OBROTU ... 15

5 1 Podstawowe dane dotyczące akcji oferowanych (rodzaj, klas, kod ISIN) ... 15

5 2 Przepisy prawne, na mocy których zostały utworzone papiery wartościowe ... 15

5.3 Opis praw dotyczących papierów wartościowych, włącznie ze wszystkimi ograniczeniami tych praw oraz procedura wykonywania tych praw ... 16

5.4 Uchwały, zezwolenia i zatwierdzenia, związane z ofertą publiczną ... 20

5 5 Przewidywana data emisji papierów wartościowych ... 20

5 6 Opis wszelkich ograniczeń swobodnego przenoszenia akcji ... 21

5 7 Istnienie propozycji o obowiązkowym przejęciu/fuzji i/lub regulacje dotyczące przymusowego wykupu lub wysprzedaży w odniesieniu do akcji ... 22

5.8 Oferty osób trzecich o publicznym wykupieniu kontrolnego pakietu akcji Emitenta, dokonane w ciągu ostatniego lub bieżącego roku ... 22

5 9 Informacje o przepisach prawnych, dotyczących opodatkowania w kraju siedziby Emitenta oraz w kraju, w którym jest wymagane dopuszczenie do obrotu ... 22

6 WARUNKI OFERTY ... 28

6 1 Warunki, dane statystyczne o ofercie, przewidywany harmonogram oraz działania wymagane przy składaniu propozycji na rzecz oferty ... 28

6 2 Plan plasowania i przydziału ... 38

6 3 Kształtowanie ceny ... 39

6.4 Plasowanie i obięcie gwarancją ... 40

7 DOPUSZCZENIE DO OBROTU ORAZ USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU ... 41

7.1 Informacje o zgłaszaniu kandydatury na dopuszczeniu do obrotu akcji oferowanych na rynku regulowanym lub na innych rynkach równorzędnych ... 41

7 2 Wszystkie rynki regulowane lub rynki równorzędne, na których już dopuszczono do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy, jak te, co będą oferowane ... 41

7 3 Pozostała subskrypcja publiczna lub prywatna na papiery wartościowe, które są przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do rynku regulowanego ... 41

7 4 Dane osób, które zaangazowały się zabezpieczyć płynność akcji, poprzez ceny podaży i popytu ... 41

7 5 Opcja o przewyższeniu wysokości proponowania lub inne działalności dla stabilizowania cen w związku z tym proponowaniem ... 41

8 WARUNKI PROPONOWANIA ... 42

9 KOSZTY EMITENTA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH ... 43

9 1 Całkowite wpływy netto i szacunkowa wysokość całkowitych kosztów Emitenta ... 43

10 ROZWODNIENIE ... 45

11 INFORMACJE DODATKOWE ... 47

11 1 Informacje o zatrudnionych doradcach ... 47

11 2 Wskazanie o wykorzystanie informacji uzyskanych po audicie ... 47

11 3 Wskazanie o wykorzystanie informacji uzyskanych od ekspertów zewnętrznych ... 47

11.4 Wskazanie o wykorzystanie informacji od osób trzecich ... 47

1 DANE O EMITENCIE

„Intercapital Property Development" ADSIC jest spółką akcyjną do specjalnego celu inwestycyjnego w rozumieniu Ustawy o spółkach do specjalnego celu inwestycyjnego. Spółka została założona dnia 18 lutego 2005 r., zarejestrowana jest Orzeczeniem Nr 1 Sofijskiego Sądu Miejskiego z dnia 29.03.2005 r., sprawa firmowa 3624/2005 r. oraz wpisana została w Rejestrze Spółek Handlowych prowadzonym przez ten sam sąd pod numerem 92329, tom 1204, str. 23.

Wpisem Nr 20080313163111 z dnia 13.03.2008 r. Spółka została przerejestrowana w Rejestrze Handlowym prowadzonym przez Agencję do spraw wpisów pod Jednolitym Kodem Identyfikacyjnym 131397743.

Zgodnie z rozporządzeniami Ustawy o spółkach do specjalnego celu inwestycyjnego oraz ze Statutem Spółki, „Intercapital Property Development" ADSIC posiada jednostopniowy system zarządzania. Władzami Spółki są Walne Zgromadzenie Akcjonariuszy i Rada Dyrektorów. W skład Rady Dyrektorów „Intercapital Property Development" ADSIC wchodzą cztery osoby fizyczne. Art. 116a, ust. 2 Ustawy o ofercie publicznej papierów wartościowych wymaga, aby co najmniej jedna trzecia członków rady dyrektorów Spółki były osobami niezależnymi.

1.1 Rada Dyrektorów

Velichko Stoychev Klingov	**Członek wykonawczy (Dyrektor wykonawczy)**
Nicolas Ivanov Stancioff	**Prezes Rady Dyrektorów**
Rossitza Milkova Lissitchkova	**Członek Rady Dyrektorów**
Ivaylo Krystev Kostov	**Członek Rady Dyrektorów**

Na dzień sporządzenia tego dokumentu Spółka jest reprezentowana przed osobami trzecimi przez Członka wykonawczego (Dyrektora wykonawczego) Rada Dyrektorów Velichko Stoychev Klingov. Od założeniu do dnia sporządzenia tego dokumentu Rada Dyrektorów nie udzielała pełnomocnictwa ani prokurentowi ani/lub innemu pełnomocnikowi handlowemu. Szczegółowe informacje dotyczące członków Rady Dyrektorów są zawarte w p. 14 Dokumentu Rejestracyjnego.

1.2 Dane o podstawowych bankach, pośrednikach inwestycyjnych oraz doradcach prawnych

BANK DEPOZYTARIUSZ	
Nazwa	„UniCredit Bulbank" SA
Siedziba i adres zarządu	m. Sofia, pl. "Sveta Nedelya" 7

POŚREDNUK INWESTYCYJNY	
Nazwa	„Intercapital Markets" AD
Siedziba i adres zarządu	m. Sofia, ul. „Dobrudzha" 6, p. 3

ZAREJESTROWANY AUDYTOR

Nazwa	Boyko Marinov, członek Instytutu dyplomowanych księgowych, dyplom 0169
Siedziba i adres zarządu	m. Sofia, 1700, kompleks mieszkaniowy „Studentki grad", bl. 6A, p. 2

DORADCA PRAWNY	
Nazwa	„Tokushev & Partners" AD
Siedziba i adres zarządu	m. Sofia, ul „Bacho Kiro" 5, w. B, m. 6

2 OSOBY ODPOWIEDZIALNE ZA SPORZĄDZANIE PROSPEKTU

Sporządzanie tego Dokumentu o oferowanych papierach wartościowych zlecone zostało pośrednikowi inwestycyjnemu „Intercapital Markets" AD oraz spółce adwokackiej „Tokushev & Partners".

Doradca prawny spółka adwokacka „Tokushev & Partners" (o informacje patrz p. 21 Dokumentu Rejestracyjnego) ponosi odpowiedzialność na rzecz informacji prawnych, zawartych w Dokumencie o oferowanych papierach wartościowych. Swoim podpisem na ostatniej stronie tego dokumentu wspólnik zarządzający w spółce adwokackiej „Tokushev & Partners" – Viktor Tokushev oświadcza, że podczas sporządzania części prawnej dokumentu, spółka adwokacka dołożyła niezbędne starania, aby ten dokument był zgodny z wymogami prawa i że, o ile jest mu wiadomo, informacje prawne, zawarte w tej części Dokumentu o oferowanych papierach wartościowych nie są nieprawdziwe, wprowadzające w błąd lub niepełne i odpowiadają faktom.

Pośrednik inwestycyjny „Intercapital Markets" AD " (o informacje patrz p. 21 Dokumentu Rejestracyjnego) ponosi odpowiedzialność o informacjach ekonomicznych, zawartych w Dokumencie o oferowanych papierach wartościowych. Swoimi podpisami na ostatniej stronie tego dokumentu dyrektorzy wykonawczy pośrednika inwestycyjnego – Nicolay Mayster i Grozdan Karadjov oświadczają, że podczas sporządzania części ekonomicznej dokumentu, pośrednik inwestycyjny dołożył niezbędne starania, aby ten dokument był zgodny z wymogami prawa i że, o ile jest mu wiadomo, informacje zawarte w tej części Dokumentu o oferowanych papierach wartościowych nie są nieprawdziwe, wprowadzające w błąd lub niepełne i odpowiadają faktom.

Członkowie Rady Dyrektorów „Intercapital Property Development" ADSIC (o informacje patrz p. 14 Dokumentu Rejestracyjnego) ponoszą solidarnie odpowiedzialność za wyrządzone szkody z tytułu zawartych w Dokumencie o oferowanych papierach wartościowych danych, które są nieprawdziwe, mylne lub niepełne. Swoimi podpisami na ostatniej stronie tego dokumentu członkowie Rady Dyrektorów oświadczają, że o ile jest im znane, informacje zawarte w Dokumencie o oferowanych papierach wartościowych nie są nieprawdziwe, wprowadzające w błąd lub niepełne i odpowiadają faktom. Dyrektor wykonawczy Spółki swoim podpisem na ostatniej stronie oświadcza, że ten dokument jest zgodny z wymogami prawa.

Sporządzający sprawozdań finansowych Spółki – „Optima Audit" AD (o informacje patrz p. 21 Dokumentu Rejestracyjnego) ponosi solidarnie odpowiedzialność wraz z wyżej wymienionymi osobami za wyrządzone szkody z tytułu zawartych w sprawozdaniach finansowych Spółki danych, które są nieprawdziwe, mylne lub niepełne, a zarejestrowany audytor Boyko Marinov (o informacje patrz p. 2 Dokumentu Rejestracyjnego) – za szkody wyrządzone z tytułu sporządzonych przez niego audytów dokumentów finansowych.

Nierozłączną częścią prospektu, w postaci załączników do niego, stanowią deklaracje sporządzającego sprawozdań finansowych oraz audytora Spółki, w których deklaracjach osoby te oświadczają, że sporządzone i rewidowane przez audytora sprawozdania finansowe nie zawierają danych, które są nieprawdziwe, mylne lub niepełne.

3 CZYNNIKI RYZYKA

Inwestowanie w akcjach wydanych przez „Intercapital Property Development" ADSIC jest związane z pewnymi ryzykami, które mogą mieć wpływ na ich wartość i dochodowość. Inwestorzy potencjalni muszą się dobrze zapoznać z opisanymi niżej ryzykami, wraz z pozostałymi informacjami, zawartymi w Dokumencie Rejestracyjnym, które dotyczą ryzyka związane ze Spółką i jej działalnością, jak również z całym Prospektem oferty publicznej, przed podjęciem decyzji o nabyciu emitowanych przez Spółkę akcji.

Ryzyko związane z cenami. Wartość rynkowa akcji Spółki, włącznie z tymi, które są przedmiotem proponowania w niniejszym Prospekcie, po ich zarejestrowaniu na rynku nieoficjalnym Bułgarskiej Giełdy Papierów Wartościowych jest określana na podstawie popytu i podaży i wpływ na cenę akcji będą miały jak wyniki ekonomiczne i finansowe spółki i pozostałe ogłoszone publiczne informacje, tak i czynniki poza zasięgiem Spółki, mające wpływ na rynkach kapitałowych kraju, takich jak:

- ✓ ogólna sytuacja gospodarcza;
- ✓ zmiany stop procentowych;
- ✓ dochodowość z inwestycji alternatywnych;
- ✓ ogólny poziom płynności;
- ✓ atrakcyjność akcji spółek, inwestujących w nieruchomości;
- ✓ możliwości prawne ochrony interesów inwestorów;
- ✓ ograniczenia regulacyjne w odniesieniu do inwestorów instytucjonalnych i zagranicznych;
- ✓ ordynacja podatkowa i inne.

Spółka nie posiada możliwości wpływu na większą część z tych czynników. Wynikiem, czego, my nie możemy zagwarantować osiągnięcia lub podtrzymania określonej ceny proponowanych akcjach. Niezależnie od wyników Spółki, cena rynkowa akcji może podlegać zmian poziomu w znacznym stopniu, przy czym w pewnych chwilach może ona być niższa od wartości netto posiadanych aktywów lub od nominalnej wartości samych akcjach.

Ryzyko zmienności. Po przyjęciu emitowanych przez Spółkę akcji do obrotu na rynku regulowanym, Spółka nie może dać gwarancje, że nie nastąpią wahania cen. Dla rozwijających się rynkach akcjami, jakim jest ten w Bułgarii, cechą charakterystyczną często stanowi poważne wahanie cen akcji, spowodowane przez wyżej wymienione czynniki, wielka część, których leży poza możliwościami przeciwdziałania Spółki. Dynamika cen może być znaczna w kierunku zwiększenia lub zmniejszenia, przy czym, czasami wahania mogą być szybkie, wielkie i nieprzewidzialne. W szeregu przypadkach wystąpienie takich wahań nie jest związane lub nie jest odpowiednie do wyników działalności Spółki oraz nie mogą one być przewidziane.

Ryzyko związane z płynnością. Ryzyko związane z płynnością wywodzi się z niepewności istnienia aktywnego popytu na akcje Spółki na dany okres czasu.. Niska płynność może doprowadzić do wywierania nacisku na ceny akcji, jak również do ograniczenia możliwości zapobiegania strat podczas załamania rynku lub możliwości do realizowania zysków kapitałowych w chwilach, kiedy inwestorzy tego pragną. Poziom płynności akcji Spółki zależy jak od ich atrakcyjności, tak i od stanu ogólnego rynku kapitałowego w kraju.

Ryzyko rozwodnienia kapitału (wartości akcji). Zgodnie ze Statutem „Intercapital Property Development" ADSIC, Spółka może podwyższyć swój kapitał poprzez konwertowanie obligacji na akcje, emitowanie warrantów oraz przez wydawanie nowych akcji, w tym uprzywilejowanych. Konwertowanie wystawionych przez Spółkę obligacji na akcje jak również operowanie warrantami może doprowadzić do rozwodnienia kapitału (wartości akcji) poprzez obniżenia zysku akcji zwykłych wydanych przez Spółkę oraz ich wartości bilansowej (dotychczasowe posiadacze obligacji i/lub warrantów zostają akcjonariuszami w spółce i przy ustaleniu dywidendy dla akcji zwykłej oraz jej wartości bilansowej będą brane pod uwagę akcje w większej ilości – te, co wystawiono dotychczas wraz z nabytymi drogą konwertowania obligacji i działania warrantów. Ten sam efekt zostanie osiągnięty przy wydawaniu zwykłych akcji po cenie, niższej od wartości bilansowej akcji.

Ryzyko inflacyjne. Istnieje prawdopodobieństwo podwyższenia ogólnego poziomu cen w gospodarce w wyniku, czego spadnie siła nabywcza miejscowej waluty – lewa. Procesy inflacyjne prowadzą do obniżenia rzeczywistej dochodowości, której otrzymują inwestorzy. W ostatnich latach, w warunkach Izby walutowej (currency board) i restrykcyjnej polityki podatkowej, inflacja w kraju była utrzymywana na stosunkowo niskim poziomie i oczekiwane jest zachowanie tego poziomu również na lata następne.

Ryzyko walutowe. Ryzyko walutowe związane z akcjami Spółki polega na tym, że ich zdenominowano na lewa bułgarskie. Zmiana kursu walutowego lewa w stosunku do innej waluty zmieniłaby dochodowość, którą inwestorzy oczekują otrzymać, porównując ją z dochodowością, którą otrzymaliby z inwestycji w innej walucie. Ewentualna dewaluacja lewa w takiej sytuacji doprowadziłaby do spadek zainteresowania inwestycyjnego i odpowiednio do poniżenie cen akcji. Funkcjonujący system pieniężny w kraju, przy którym pieniądze w obrotu są równe rezerwy walutowej w Bułgarskim Banku Narodowym oraz lew bułgarski ustawowo jest zafiksowany do eura, usuwa w wielkim stopniu istnienia ryzyka walutowego i warunkuje ruch lewa w stosunku do innych walut międzynarodowych, ruch w całości podporządkowany zachowaniu wspólnej waluty europejskiej. Do zniesienia systemu Izby walutowej (currency bard) w kraju, ryzyko walutowe podczas inwestowania w akcjach Spółki będzie na poziomie ryzyka dewaluacji eura.

Brak gwarancji wypłaty dywidendy. Wyplata dywidendy jest uzależniona od sytuacji finansowej Spółki, odpowiednio od zrealizowania pozytywnego wyniku działalności. Zgodnie z Ustawą o spółkach do specjalnego celu inwestycyjnego, minimum 90% zrealizowanego czystego zysku rocznego zostaje podzielony w postaci dywidendy. Powinno jednak być uwzględnione to, że zysk ukształtowany z przeceny aktyw, którymi dysponuje Spółka, według niezależnych ocen rynkowych, nie podlega podziału w postaci dywidendy, bo nie został otrzymany rzeczywisty wpływ pieniężny.

Ryzyko, związane ze Spółką i z branżą, w która Spółka działa. Działalność inwestycyjna Spółki jest skoncentrowana tylko i wyłącznie w sektorze z nieruchomości. Wynikiem tego, wartość akcji Spółki może uleć wpływowi następujących rodzajów ryzyka:

- ✓ Ryzyko, związane z niepomyślną zmianą w ogólnych warunkach gospodarczych i z opóźnieniem wzrostu gospodarczego;
- ✓ Ryzyko, związane z sytuacją na rynku nieruchomościami – zwiększona konkurencja, niepomyślne zmiany poziomu cen, ograniczenia regulacyjne i inne;

- ✓ Ryzyko związane z zarządzaniem nieruchomościami;
- ✓ Ogólne ryzyko, związane z niską płynnością inwestycji w nieruchomościach;
- ✓ Ryzyko przy opóźnieniu sprzedaży wybudowanych majątkach lub przy zrealizowaniu projektów inwestycyjnych;
- ✓ Zależność od pracowników kluczowych, obsługujących spółek oraz od sprzeczności interesów;
- ✓ Ryzyko przy korzystaniu z finansowaniem zadłużeniowym.

Specyficzne ryzyko, związane z działalnością Spółki oraz z inwestycjami w nieruchomościach, jak również metody ich zarządzania jest opisane szczegółowo w Dokumencie Rejestracyjnym „Intercapital Property Development" ADSIC, rozdział ***Czynniki ryzyka.***

4 INNFORMACJE KLUCZOWE

4.1 Oświadczenie o kapitale obrotowym

Na dzień sporządzenia niniejszego Dokumentu o oferowanych papierach wartościowych, kapitał obrotowy „Intercapital Property Development" ADSIC jest wystarczający na zaspokojenie bieżących potrzeb Spółki. Ze względu na realizację polityki inwestycyjnej oraz z uwagi na zaistnienie w przyszłości konkretnych potrzeb finansowania projektów inwestycyjnych, Spółka będzie zapewniać finansowanie swojej działalności inwestycyjnej drogą przyciągania środków pieniężnych poprzez niniejsze i następne podwyższenia kapitału, jak również poprzez kredyty bankowe i obligacyjne emisje.

Informacje w tabelach poniżej pochodzi odpowiednio z audytowanego rocznego nie skonsolidowanego sprawozdania finansowego spółki na dzień 31.12.2009 r. oraz z okresowego nie audytowanego skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2009 r.

Tabela 1. Kapitał obrotowy na dzień 31.12.2009 r. (baza nie skonsolidowana w tysiące lewa)

w tysiące lewa	31.12.2009 r.
Produkcja w toku	33 883
Handlowe i inne należności	2 052
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	318
Ogółem aktywa bieżące	**36 253**
Zobowiązania na rzecz otrzymanych pożyczek z banków oraz z nie bankowych instytucji finansowych	17 201
Zobowiązania wobec dostawców i klientów	8 699
Zobowiązania wobec personelu	49
Prowizje	-
Pozostałe zobowiązania bieżące	5 618
Ogółem pasywa bieżące	**31 567**
Kapitał obrotowy netto	**4 686**

Tabela 2. Kapitał obrotowy na dzień 31.12.2009 r. (baza skonsolidowana w tysiące lewa)

w tysiące lewa	31.12.2009 r.
Zapasy materiałowe	34 404
Handlowe i inne należności	1 228
Środki pieniężne i ekwiwalenty środków pieniężnych	368
Ogółem aktywa bieżące	**36 000**
Zobowiązania na rzecz otrzymanych pożyczek z banków oraz z nie bankowych instytucji finansowych	17 201
Zobowiązania wobec dostawców i klientów	8 896
Zobowiązania wobec personelu	65
Pozostałe zobowiązania bieżące	5 733
Ogółem pasywa bieżące	**31 895**

Kapitał obrotowy netto	4 105

4.2 Kapitalizacja i zadłużenie Emitenta

Poniższa tablica przedstawia kapitalizację i zadłużenie Spółki w okresie 2006 – 2009 r. Dane pochodzą z rocznych audytowanych nie skonsolidowanych sprawozdań finansowych spółki na datach 31.12.2006 r., 31.12.2007 r., 31.12.2008 r. i 31.12.2009 r.

Tabela 3. Wskaźniki kapitalizacji i zadłużenia (na nie skonsolidowanej bazie)

Nr	Wskaźniki (tysiące lw.)	2006 r.	2007 r.	2008 r.	2009 r.
1	**Kapitał własny**	**14 116**	**18 011**	**16 275**	**20 844**
2	Kapitał podstawowy	4824	4824	4824	4824
3	Rezerwy	9398	5950	5465	6500
4	Wynik finansowy	-106	7237	5986	9520
5	**Zadłużenia ogółem***	**17 025**	**48 981**	**49 980**	**48 323**
6	**Współczynnik autonomii finansowej (1/5)**	**82,91%**	**36,77%**	**32,56%**	**43,13%**
7	**Współczynnik zadłużenia (5/1)**	**120,61%**	**271,95%**	**307,10%**	**231,83%**

Zadłużenia ogółem (w tysiące lw.)	2006 r.	2007 r.	2008 r.	2009 r.
zagwarantowane	–	9 779	9 779	9 779
zabezpieczone	9 584	19 537	21 081	24 178
niezagwarantowane i niezabezpieczone	7 441	19 665	19 120	14 366
pośrednie i warunkowe	–	–	–	–

Dane w tablice niżej pochodzą z rocznych audytowanych skonsolidowanych sprawozdań finansowych Spółki na datach 31.12.2007 r. i 31.12.2008 r. oraz z okresowego nie audytowanego skonsolidowanego sprawozdania na dzień 31.12.2009 r.

Tabela 4. Wskaźniki kapitalizacji i zadłużenia (na skonsolidowanej bazie)

Nr	Wskaźniki (tysiące lw.)	2007	2008	2009
1	**Kapitał własny**	**17 672**	**16 375**	**11 583**
2	Kapitał podstawowy	4 824	4 824	4 824
3	Rezerwy	5 950	5 465	6 500
4	Wynik finansowy	6 898	6 086	259
5	**Zadłużenia ogółem***	**49 674**	**45 720**	**49 444**
6	**Współczynnik autonomii finansowej (1/5)**	**35,58%**	**35,82%**	**23,43%**
7	**Współczynnik zadłużenia (5/1)**	**281,09%**	**279,21%**	**426,87%**

Zadłużenia ogółem (w tysiące lw.)	2007 r.	2008 r.	2009 r.
zagwarantowane	9 779	9 779	9 779
zabezpieczone	19 537	21 081	24 278
niezagwarantowane i niezabezpieczone	20 358	14 860	15 387
pośrednie i warunkowe	–	–	–

Ścegółowe informacje o wykorzystywanych przez Spółkę środkach zajemnych na okres – od założenia do chwili obecnej są przedstawione w Dokumencie Rejestracyjnym w punkcie 10.1 „Informacje o kapitałowych resursach Emitenta".

4.3 Udział osób fizycznych i/lub prawnych zaangażowanych w emisję/ofertę

Żaden z ekspertów lub doradców wspomnianych w tym dokumencie nie posiada znacznej liczby akcji kapitału „Intercapital Property Development" ADSIC.

Obsługa podwyższenia kapitału Spółki jest zlecona Pośrednikowi inwestycyjnemu „Intercapital Markets" AD, wynagrodzenie, którego zależy od powodzenia oferty. Szczegółowe informacje na rzecz obowiązków związanych z plasowaniem emisji oraz z wynagrodzeniem Pośrednika inwestycyjnego są zawarte odpowiednio w p. 6.4 i p. 9 tego dokumentu.

4.4 Przesłanki oferty i wykorzystywanie wpływów pieniężnych

Według opinii Rady Dyrektorów Spółki, obecnie rynek nieruchomości wakacyjnych w Bułgarii proponuje dobre możliwości do nabycia. Oprócz tego obserwuje się stosunkowo niskie i idące w dół ceny gruntów, które są odpowiednie do zabudowania, na terenie całego kraju i szczególnie w Sofii. Spółka spodziewa się, że ta sytuacja rynkowa – stosunkowo niskich cen działek gruntu, zachowa się na przestrzeni następnych dwóch lat i Spółka ma zamiar skorzystać ze zwiększonymi możliwościami uzyskania projektów o dobrych lokalizacjach.

Z drugiej strony, sytuacja na rynkach pożyczanego resursu finansowego (mocno ograniczone kredytowanie ze strony banków handlowych w Bułgarii, jak również słabe jeszcze możliwości plasowania obligacji korporacyjnych) pociągają za sobą konieczność znalezienia własnych środków finansowania bieżących projektów Spółki (głównie zakończenia projektu Grand Borowets). Z tej samej przyczyny każde ewentualne poszerzenie działalności (rozpoczęcie nowych projektów) prawdopodobne będzie musiało być finansowane przy o wiele większym udzialu kapitału własnego i przy mniejszym udzialu środków pożyczonych.

Spółka już zwróciła akcjonariuszom w postaci dywidendy więcej niż otrzymała od nich w postaci kapitału. Dlatego nadszedł czas zwrócić się do inwestorów o nowy świeży resurs.

W przypadku objęcie zapisami i opłacanie wszystkich proponowanych akcji oczekiwane przychody z emisji będą w wysokości 54 973 324.80 lewa, ale trzeba zanotować, że oferta będzie miała sukces i przy dokonaniu zapisu i opłacaniu nawet jednej akcji.

Spółka ma zamiar wykorzystać wpływy z tej emisji w czterech podstawowych kierunkach, przy niewystarczającej realizacji emisji kolejność użycia środków będzie jak następuje:

- ✓ Zakończenie projektu Grand Borowets;
- ✓ Zakup jednej lub kilka działek na rzecz zrealizowania projektu (projektów) w Sofii – jest to trzeci i na razie ostatni duży segment geograficzny (po wybrzeżu Morza Czarnego i kurortach zimowych), do którego Spółka chce znaleźć dostęp;
- ✓ Strategiczne poszerzenie pierwszych dwóch segmentów geograficznych oraz bardziej konkretnie – nabycie nieruchomości w bezpośredniej bliskości do Marina Cape i Grand Borowets, dające możliwości na przyszły rozwój;
- ✓ Selektywne i ostrożne nabycie nieruchomości, proponowanych w ramach procedury realizacji zabezpieczeń złych kredytów.

W przypadku realizacji emisji w wymiarze niewystarczającym nawet na zakończenie projektu Grand Borowets (potrzebna suma wynosi w przybliżeniu 2 200 000 euro), Spółka ma zamiar wykorzystać na finansowanie projektu środki otrzymane ze sprzedaży nieruchomości, o ile takie wpływy istnieją, lub kapitał przyciągnięty, lub kombinacja z obu dwóch. Realizacja oraz finansowanie pozostałych kierunków będzie mieli miejsce w zależności od istnienia wolnych środków Spółki i/lub od finansowania zewnętrznego na sprzyjających warunkach.

Menedżerowie nie przewidują, aby nabyte środki z podwyższeniu kapitału użyto na spłacenie lub na zmniejszenie długu Spółki. Zgodnie z odpowiednimi warunkami na rynkach resursu zadłużeniowego i w zależności od niezbędnego okresu czasu na realizacji zaplanowanych nowych inwestycji, mogliby nastąpić okoliczności, przy których w celu optymizacji ogólnych zobowiązań oraz struktury kapitałowej spółki, jest możliwe tymczasowe i częściowe użycie resursu finansowego, który został nabyty drogą podwyższeniu kapitału dla spłacenia zadłużeń.

Spółka niema zamiaru wykorzystywać przychody z nabytego kapitału na finansowanie nabycia innych spółek. Jest jednak możliwie, że kompania dokona dodatkowe inwestycje w spółce filii i w spółce obsługującej „Marina Cape Management" EOOD, która zajmuje się eksploatacją wybudowanych przez kompanię – matkę obiektów.

5 INFORMACJE O PAPIERACH WARTOŚCIOWYCH, OFEROWANYCH / DOPUSZCZANYCH DO OBROTU

5.1 Podstawowe dane dotyczące akcji oferowanych (rodzaj, klas, kod ISIN)

Rodzaj i klasa proponowanych papierów wartościowych:	zwykłe zdematerializowane imienne akcje z prawem głosu. Proponowane akcje są z tej samej klasy i z akcji przysługują te same prawa, jak z już wydanych przez Spółkę akcji. Wartość nominalna akcji jest 1 (jeden) lew bułgarski.
Liczba proponowanych papierów wartościowych:	19 294 508 (dziewiętnaście milionów dwieście dziewięćdziesiąt cztery tysięcy akcji zwykłych.
Postać papierów wartościowych:	Wszystkie akcje, jak te, co wydano do tej chwili, tak i te z tej emisji „Intercapital Property Development" ADSIC są zdematerializowane.
Osoba prowadząca Księgę akcjonariuszy:	Księga akcjonariuszy jest prowadzona przez „Depozytariusza Centralnego" SA, m. Sofia, ul. „Tri ushi" Nr 10, p. 4, tel. (+359 2) 939 1970 и (+359 2) 939 1992; adres internetowy: www.csd-bg.bg. Akcje zdematerializowane są uważane za wydane od chwili ich zarejestrowania u Depozytariusza Centralnego.
kod ISIN :	W chwili obecnej Spółka posiada kapitał zarejestrowany w wysokości 4 823 627 lewa, podzielony na 4 823 627 zwykłych zdematerializowanych akcji. Międzynarodowy numer identyfikacyjny tej emisji papierów wartościowych jest BG1100018057.
Waluta emisji:	bułgarskie lewa (BGN)
Wartość emisyjna:	3.00 (trzy) lewa

5.2 Przepisy prawne na mocy, których zostały utworzone papiery wartościowe

Emitowanie, nabycie, rozporządzenie się jak również korzystanie z praw przysługujących z akcji „Intercapital Property Development" ADSIC jest uporządkowane i regulowane przez prawo bułgarskie.

Podstawowe kwestie dla inwestorów związane z pierwotną publiczną ofertą akcji Spółki (zapisy na akcje i obrót prawami na giełdzie) są uregulowane następnymi aktami prawnymi:

Rozporządzenie Komisji (WE) nr № 809/2004 z dnia 29 kwietnia 2004 roku wdrażające Dyrektywę 2003/71/WE Parlamentu Europejskiego w sprawie informacji zawartych w prospektach emisyjnych oraz formy, włączenia przez odniesienie i publikacji takich takich prospektów oraz upowszechniania reklam, jak również Rozporządzenie nr 211/2007 z dnia 27.02.2007 r. w sprawie zmiany Rozporządzenia (WE) nr 809/2004;

Kodeks Handlowy (Dz. Urz., nr 48 z dnia 18.06.1991 r., ostatnia zmiana Dz. Urz., nr 48 z dnia 16.10.2009 r.);

Ustawa o spółkach ze specjalnym celem (Dz. Urz., nr 46 z 2003 r., ostatnia zmiana Dz. Urz., nr 52 z dnia 29.06.2007 r.);

Ustawa o ofercie publicznej papierów wartościowych (Dz. Urz., nr 114 z 1999 r., ostatnia zmiana Dz. Urz., nr 42 z dnia 05.06.2009 r.);

Ustawa o rynkach i instrumentach finansowych3a (Dz. Urz., nr 52 z 2007 r., ostatnia zmiana Dz. Urz., nr 24 z dnia 31.03.2009 r.);

Ustawa o Korporacyjnym Podatku Dochodowym (Dz. Urz., nr 105 z 2006 r., ostatnia zmiana Dz. Urz., nr 35 z dnia 12.05.2009 r.);

Ustawa o Podatku Dochodowym od Osób Fizycznych (Dz. Urz., nr 95 z 2006 r., ostatnia zmiana Dz. Urz., nr 82 z dnia 16.10.2009 r.);

Prawo dewizowe (Dz. Urz., nr 83 z 1999 r., ostatnia zmiana Dz. Urz., nr 24 z dnia 31.03.2009 r.);

Rozporządzenie nr 2 z dnia 17.09.2003 r. Komisji Nadzoru Finansowego o prospektach do ofert publicznych papierów wartościowych oraz o ujawnianiu informacji ze strony spółek publicznych i innych emitentów papierów wartościowych (Dz. Urz., nr 90 z 2003 r., ostatnia zmiana Dz. Urz., nr 37 z dnia 08.04.2008 r.);

Rozporządzenie nr 38 z dnia 25.07.2007 r. Komisji Nadzoru Finansowego w sprawie wymagań w stosunku do działalności pośredników inwestycyjnych (Dz. Urz., nr 67 z 2007 r., ostatnia zmiana Dz. Urz., nr 39 z dnia 26.05.2009 r.);

Rozporządzenie nr 13 z dnia 22.12.2003 r. o proponowaniu aukcyjnym zakupu i wymiany akcji (Dz. Urz., nr 4 z dnia 16.01.2004 r., ostatnia zmiana Dz. Urz., nr 13 z dnia 17.02.2009 r.);

Rozporządzenie nr 15 z dnia 05.05.2005 r. o prowadzeniu i przechowaniu rejestrów przez Komisję Nadzoru Finansowego oraz o podlegających wpisowi okolicznościach (Dz. Urz., nr 54 z dnia 23.06.2004 r., ostatnia zmiana Dz. Urz., nr 13 z dnia 17.02.2009 r.);

Rozporządzenie nr 39 z dnia 21.11.2007 r. w sprawie ujawnienia posiadania udziałów w spółce publicznej (Dz. Urz., nr 103 z dnia 07.12.2007 r.).

Spółka ma zamiar zaproponować akcje z niniejszej emisji jak na terytorium Republiki Bułgarii tak i na terytoriach jednego lub więcej krajów członkowskich, będzie to dokonane po zatwierdzeniu prospektu przez Komisję Nadzoru Finansowego i po tym jak kompetentne organy krajów przyjmujących zostaną uprzednio powiadomione w odpowiednim trybie (art. 92c Ustawy o ofercie publicznej papierów wartościowych), przy czym w przypadku dokonania oferty transgranicznej zastosowanie mogą mieć odpowiednie wymogi prawa danego kraju.

5.3 Opis praw dotyczących papierów wartościowych, włącznie ze wszystkimi ograniczeniami tych praw oraz procedura wykonywania tych praw

Prawo głosu

Każdy właściciel zwykłych akcji posiada prawo głosu w Walnym Zgromadzeniu Spółki. Na każdej jednej akcji przypada jeden głos jej właściciela.

Prawem głosu korzystają osoby, które zostały wpisane w rejestrach prowadzonych przez Centralnego Depozytariusza jak akcjonariusze „Intercapital Property Development" ADSIC 14 dni przed datą odbycia się odpowiedniego Walnego Zgromadzenia. Osoby, które nabyły akcje po tej dacie, nie mogą głosować z posiadanymi przez nich akcje na wymienionym Walnym Zgromadzeniu, a z prawem głosu związanym z tymi akcjami może korzystać ich poprzedni właściciel, który jest wpisany w rejestrach prowadzonych przez Centralnego Depozytariusza jak akcjonariusz na dzień wymieniony w poprzednim zdaniu.

Prawo głosu jest realizowane osobiście (osoby prawne – poprzez swego ustawowego przedstawiciela zgodnie z prawem i aktami prawnymi) lub poprzez pełnomocnika o imiennym pełnomocnictwie pisemnym dla konkretnego Walnego Zgromadzenia, które jest podpisane własnoręcznie przez upełnomocniającego – akcjonariusza, które muszy spełniać wymogi Ustawy o ofercie publicznej papierów wartościowych oraz akt związanych z jej wprowadzeniu w życie.

Osoby wskazane w udostępnionej przez Centralnego Depozytariusza liście akcjonariuszy, wpisane w rejestrach prowadzonych przez Centralnego Depozytariusza 14 dni przed datą odbycia się Walnego Zgromadzenia, są dopuszczone do udziału w Walnym Zgromadzeniu i mogą korzystać ze swoim prawem głosu po odpowiednim legitymowaniu się. Osoby fizyczne, w tym obywatele obcy, legitymują się ważnym dokumentem tożsamości. Ustawowi przedstawiciele osób prawnych legitymują się zaświadczeniem o stanie aktualnym, z którego wynika, że posiadają władzę reprezentacyjną oraz dokumentem tożsamości. Pełnomocnicy po za powyższych dokumentów powinni okazać i odpowiednio wystawione pełnomocnictwo. Dokumenty, które są wydane w języku obcym, poza dokumentów tożsamości, powinni być przetłumaczone na język bułgarski przez tłumacza przysięgłego.

Art. 89a Statutu przewiduje możliwość udzielania pełnomocnictwa również poprzez środki elektroniczne. Zgodnie z wymogami Ustawy o ofercie publicznej papierów wartościowych oraz w celu ułatwienia akcjonariuszom proces udzielania pełnomocnictwa na reprezentowanie na Walnym Zgromadzeniu drogą elektroniczną, Rada Dyrektorów Spółki uchwaliła reguły głosowania, w których są przewidziane tryb i warunki otrzymania pełnomocnictw poprzez środki elektroniczne. Reguły głosowania są opublikowane na stronie elektronicznej Spółki www.icpd.bg. Statut w art. 89b daje możliwość akcjonariuszom do korzystania ze swoim prawem głosu również przez korespondencję. Przy głosowaniu poprzez korespondencję, głos akcjonariusza musi być otrzymany pocztą, włącznie pocztą elektroniczną, lub kurierem nie później niż dwa dni przed dniem, w którym będzie się odbywało Walne Zgromadzenie. W tym przypadku posiadane przez akcjonariusza akcje są brane pod uwagę przy ustaleniu kworum, a sposób głosowania zostaje zanotowany w protokołu Walnego zgromadzenia.

Prawo do dywidendy

Właściciele akcji zwykłych mają prawo do udziału w podziale zysku Spółki proporcjonalne do ich udziału w kapitału. Spółka jest zobowiązana podzielić w postaci dywidendy pieniężnej nie mniej niż 90% swojego zysku dla każdego roku finansowego, który zysk został ustalony w trybie art. 10, ust. 3 Ustawy o spółkach ze specjalnym celem inwestycyjnym i przy zachowaniu wymóg art.247a Kodeksu Handlowego. Spółka niema obowiązku wg art. 246,

ust. 2, p. 1 Kodeksu Handlowego oddzielać coroczne 1/10 swego zysku na fundusz rezerwowy.

Zwyczajne roczne Walne Zgromadzenie akcjonariuszy podejmuje uchwałę o podział dywidendy. Walne Zgromadzenie powinno się odbyć do końca pierwszego półrocza dla każdego roku kalendarzowego.

14-ego dnia po przeprowadzeniu Walnego Zgromadzenia, na którym zostały przyjęty roczne sprawozdanie finansowe oraz uchwałę o podziale zysku, osoby, które są wpisane w rejestrach Centralnego Depozytariusza jako akcjonariusze „Intercapital Property Development" ADSIC mają prawo do otrzymania dywidendy. Spółka ma obowiązek spłacić dywidend w terminie 12 miesięcy po zakończeniu odpowiedniego roku finansowego. Akcjonariusze, którym przysługuje prawo do otrzymania dywidendy, mogą skorzystać z tym prawem do upływu ogólnego 5-letniego terminu przedawnienia, po czym to prawo wygasa i dywidendy, których nie otrzymano pozostają dla Spółki.

Prawo do udziału likwidacyjnego

Prawo do udziału likwidacyjnego zaistnieje i można z nim korzystać jedynie, na tyle na ile podczas likwidacji Spółki, po zaspokojeniu wierzycieli pozostał majątek do podziału między akcjonariuszami, w wymiarze majątku, który pozostał. W przypadku likwidacji Spółki, właścicielom akcji przysługuje prawo do otrzymania, po ostatecznym zaspokojeniu wierzycieli, udział z majątku „Intercapital Property Development" ADSIC, odpowiedni do udziału wartości nominalnej ich akcji w kapitale Spółki.

Prawo do uzyskania informacji

Każdy akcjonariusz, niezależnie od ilości i wartości posiadanych przez niego akcji ma prawo do uzyskania informacji, włącznie z zapoznaniem się z góry z materiałami pisemnymi, związanymi z porządkiem porad przyszłego Walnego Zgromadzenia akcjonariuszy, w którym odpowiedniemu akcjonariuszowi przysługuje prawo udziału, jak również nieodpłatnego otrzymania materiałów; prawo do zadawania podczas Walnego Zgromadzenia pytań członkom Rady Dyrektorów i/lub prokurentowi spółki odnośnie stanu ekonomicznego i finansowego oraz działalności handlowej Spółki, niezależnie od tego, czy są one związane z porządkiem obrad, za wyjątkiem okoliczności, będące informacjami wewnętrznymi; zapoznać się z aktami urzędowymi Spółki, z protokołami z przeprowadzonych Walnych Zgromadzeń i z załącznikami do nich, z rocznymi i kwartalnym sprawozdaniami finansowymi jak również z innymi informacjami publicznymi.

Prawo do udziału w podwyższeniu kapitału

W przypadku podwyższenia kapitału Spółki przez akcje zwykłe każdy akcjonariusz ma prawo nabyć nowe akcje, odpowiednio do jego udziału w kapitale przed podwyższeniu. Poza przypadkiem obowiązkowego pierwotnego podwyższenia kapitału Spółki (przeprowadzonego w roku 2006), prawo to nie może ulec derogacji, ani Statutem, ani uchwałą podjętą przez organy Spółki.

Prawem pierwszeństwa w przypadku podwyższenia kapitału przysługiwać może osobom, które są wpisane w rejestrach Centralnego Depozytariusza jako akcjonariusze „Intercapital Property Development" ADSIC 14-ego dnia po przyjęciu uchwały przez Walne Zgromadzenie o podwyższenie kapitału, a kiedy jest to dokonane przez Radę Dyrektorów – 7-ego dnia po

opublikowania ogłoszenia zgodnie z art. 92a Ustawy o ofercie publicznej papierów wartościowych.

Inne prawa

Każdy akcjonariusz „Intercapital Property Development" ADSIC ma prawo wybierać i być wybierany w zarządzie Spółki, jak również ma prawo proponować członków Rady Dyrektorów.

Każdy akcjonariusz ma prawo do zaskarżania przed sądem okręgowym, właściwym wg siedziby Spółki uchwały Walnego Zgromadzenia, kiedy są one sprzeczne z prawem lub ze Statutem „Intercapital Property Development" ADSIC.

Prawa mniejszości

Akcjonariusz lub akcjonariusze, posiadające co najmniej 5% kapitału Spółki, mogą zażądać zwołanie Walnego Zgromadzenia w trybie i na warunkach art. 118 Ustawy o ofercie publicznej papierów wartościowych.

Akcjonariusz lub akcjonariusze, posiadające nie najmniej niż 5% kapitału „Intercapital Property Development" ADSIC, mogą zażądać uzupełnienie porządku obrad Walnego Zgromadzenia w trybie i na warunkach art. 118 Ustawy o ofercie publicznej papierów wartościowych w związku z art. 223a Kodeksu Handlowego.

Akcjonariusze, posiadające łącznie lub osobno co najmniej 5% kapitału Spółki, w wypadku bezczynności Rady Dyrektorów, która zagraża interesy Spółki, mogą wnieść do sądu powództwa ze strony Spółki przeciw osobom trzecim.

Akcjonariusze, posiadające łącznie lub osobno co najmniej 5% kapitału „Intercapital Property Development" ADSIC, mogą drogą wytoczenia powództwa szukać odpowiedzialności od członków Rady Dyrektorów za szkody wyrządzone Spółce w wyniku ich działalności lub bezczynności.

Akcjonariusze, posiadające łącznie lub osobno co najmniej 5% kapitału „Intercapital Property Development" ADSIC, mogą zażądać od Walnego Zgromadzenia lub od sadu rejestrowego naznaczenia kontrolerów w celu sprawdzania całą dokumentację księgową Spółki oraz sporządzania sprawozdania z opiniami pokontrolnymi.

W przypadku, gdy Spółka ma zawartą umowę o wspólnym przedsiębiorstwie, akcjonariusze, posiadające łącznie lub osobno, co najmniej 5% kapitału Spółki, mogą wnieść powództwo do sądu rejestrowego właściwego do siedziby Spółki o odszkodowanie z tytułu szkód wyrządzonych przez tą ostatnią w wyniku działań lub bezczynności osób, zarządzających wspólnym przedsiębiorstwem.

Ograniczenie praw

Statut „Intercapital Property Development" ADSIC nie przewiduje podstaw lub warunków dla ograniczenia praw proponowanych akcji zwykłych. Mimo tego, prawo bułgarskie oraz Statut Spółki zezwalają na emitowanie akcji uprzywilejowanych z prawem na dywidendę zagwarantowaną. W przypadku, gdy zysk generowany przez Spółkę nie jest wystarczający na pokrywanie obowiązkowo rozdzielaną dywidendę przypadającą na akcje uprzywilejowane, właściciele akcji zwykłych nie będą mogli wziąć udziału w podział zysku Spółki.

Poza wspomnianą hipotezą, prawa właścicieli proponowanych akcji nie mogą być ograniczane przez prawa wynikające z innych papierów wartościowych lub z przepisów umowy lub innego dokumentu o charakterze prywatno-prawnym.

Warunki do wstecznego wykupu

Akcje, przedmiotem tej emisji nie są wystawiane z przywilejem wstecznego wykupu, ani nie jest przewidziane wystawiania akcji z takim przywilejem, zgodnie ze Statutem Spółki. Wsteczny wykup akcji jest możliwy na warunkach Kodeksu Handlowego przy zachowaniu wymagań wg art.111, ust. 5 Ustawy o ofercie publicznej papierów wartościowych oraz ograniczeń wg art. 22, ust. 4 Ustawy o spółkach do celów specjalnych.

Warunki do konwersji

Papiery wartościowe przedmiotem tej emisji nie podlegają konwersji w inny rodzaj papierów wartościowych.

5.4 Uchwały, zezwolenia i zatwierdzenia, związane z ofertą publiczną

Niniejsza emisja papierów wartościowych jest proponowana przez „Intercapital Property Development" ADSIC na podstawie Uchwały Rady Dyrektorów z dnia 10 marca 2010 r.

Uchwałą Nr 235-E do specjalnego celu inwestycyjnego z dnia 14.04.2010 r. Komisja Nadzoru Finansowego zatwierdza Prospekt o pierwotnej ofercie publicznej akcji „Intercapital Property Development" ADSIC, w tym ten Dokument o oferowanych papierach wartościowych.

5.5 Przewidywana data emisji papierów wartościowych

Przewidywana data obwieszczenia ogłoszenia o ofercie publicznej w „Dzienniku Urzędowym", jego opublikowania w gazecie centralnej oraz opublikowania prospektu:	**dnia lub około 01.05.2010**
Przewidywana data rozpoczęcia przeniesienia praw i dokonania zapisów na akcje:	**dnia lub około 09.05.2010**
Przewidywana data końcowa przeniesienia praw:	**dnia lub około 26.05.2010**
Przewidywana data końcowa zapisów na akcje i dokonanie wpłat na akcje zapisane:	**dnia lub około 18.06.2010**
Przewidywana data dokonania wpisu podwyższenia kapitału w rejestrze handlowym:	**dnia lub około 24.06.2010**
Przewidywana data rejestracji emisji akcji z podwyższenia kapitału oraz zapisanych przez inwestorów akcji z podwyższenia na ich rachunkach w „Centralnym Depozytariuszu" SA:	**dnia lub około 30.06.2010**
Przewidywana data dokonanie wpisu emisji akcji w rejestrze spółek handlowych prowadzonym przez KNF:	**dnia lub około**

	14.07.2010
Początek obrotu akcjami z emisji na rynku regulowanym „Bułgarskiej giełdzie papierów wartościowych – Sofia" SA:	**dnia lub około 21.07.2010**

Wymienione wyżej daty zostały określone na podstawie przypuszczenia, że procedury w odpowiednich instytucjach odbędą się i zakończą się w ramach normatywnie określonych terminach oraz zgodnie z przyjętą przez nich praktykę. Zmiany odpowiednich datach mogą nastąpić w wyniku zmiany wstępnej daty proponowania (daty opublikowania ogłoszenia o ofercie publicznej w „Dzienniku Urzędowym oraz jego ukazania się w gazecie „Dziennik"), z powodu opóźnienia odpowiednich publikacji, jak również w zależności od dat wpisania podwyższenia kapitału w Rejestrze Handlowym prowadzonym przez Agencji do spraw wpisów, rejestracji w „Centralnym Depozytariuszu" SA, wpisania emisji w prowadzonym przez KNF rejestrze oraz dopuszczenia akcji do obrotu na rynku regulowanym.

Zgodnie z art. 127, ust. 1 Ustawy o publicznej ofercie papierów wartościowych akcje z niniejszej emisji są uważane za wydane od chwili ich rejestracji w „Centralnym Depozytariuszu" SA, która zgodnie z przewidzianym harmonogramem oferty nastąpi dnia lub około 30.06.2010 r., przy czym przy ustaleniu dokładnej daty trzeba też wziąć pod uwagę powyższe przypuszczenia.

W przypadku oferowania również na terytorium innego kraju członkowskiego, ogłaszanie oferty publicznej zostanie dokonane i w odpowiednim innym kraju członkowskim przy zachowaniu wymagań mających zastosowanie w stosunku do tego, przy czym Spółka nie spodziewa się, aby transgraniczne proponowanie miało wpływ na terminy niniejszej oferty.

5.6 Opis wszelkich ograniczeń swobodnego przenoszenia akcji

Akcje, wydane do tej chwili przez „Intercapital Property Development" ADSIC, w tym również te, które stanowią przedmiotem tej oferty publicznej, są przenoszone swobodnie, bez ograniczeń i warunków, przy zachowaniu obowiązujących przepisów prawnych.

Po rejestracji emisji akcji, które są przedmiotem tego Prospektu w „Centralnym Depozytariuszu" SA oraz wpisaniu emisji w rejestrze prowadzonym przez KNF, akcje będą zgłoszone do dopuszczenia do obrotu na rynku regulowanym, zorganizowanym przez „Bułgarską Giełdę papierów wartościowych – Sofia" SA. W chwili obecnej Spółka ma zamiar wystąpić o przyjęciu emisji akcji, łącznie z akcjami z obecnego podwyższeniu kapitału, do obrotu na innym regulowanym rynku. Przeniesienia akcji zdematerializowanych jest uważane za dokonane od chwili rejestracji transakcji w „Centralnym Depozytariuszu" SA.

Obrót giełdowy:	Obrót wtórny (kupno-sprzedaż) akcji Spółki może być realizowany na „Bułgarskiej Giełdie Papierów Wartościowych – Sofia" SA przez licencyowany pośrednik inwestycyjny. Osoba, która chce nabyć lub sprzedać akcje z obecnej emisji, powinna zawrzeć umowę z pośrednikiem inwestycyjnym oraz złożyć zamówienie pośrednikowi na kupno, odpowiednio na sprzedaż obligacji. Pośrednik

inwestycyjny spełnia zamówienia w przypadku zaistnienia odpowiedniej „ceny kupna" lub „ceny sprzedaży". Po zawarciu transakcji giełdowej „Bułgarska Giełda Papierów Wartościowych – Sofia" SA oraz strony transakcji (pośrednicy inwestycyjni za pośrednictwem, których dokonano kupno-sprzedaż), zawiadamiają „Centralnego Depozytariusza" SA o dokonanej transakcji i podejmują niezbędnych kroków na rzecz zarejestrowania transakcji w „Centralnym Depozytariuszu" SA. Ten ostatni dokonuje wpis transakcji o przeniesieniu do księgi akcji zdematerializowanych i jednocześnie uwierzytelnia rachunek nabywcy. „Centralny Depozytariusz" SA rejestruje transakcję w 2-dniowym terminie od jej zawarcia, jeżeli obecne są potrzebne do tego akcje i środki pieniężne i brak innych przeszkód ku temu, oraz aktualizuje księgę akcji zdematerializowanych „Intercapital Property Development" ADSIC, która jest przez niego prowadzona. „Centralny Depozytariusz" SA wydaje nie podlegający przeniesieniu dokument o rejestracji na rzecz nabywcy akcji (pokwitowanie depozytowe), który służy dla udowodnienia praw do nich. Dokument rejestracji zostaje przekazany nowemu właścicielowi akcji przez pośrednika inwestycyjnego, z którym on zawarł umowę.

Obrót pozagiełdowy:

Po wejściu w życie Ustawy o rynkach instrumentów finansowych odpadło wymaganie, aby obrót papierami wartościowymi, łącznie z proponowanymi akcjami – przedmiot niniejszej oferty publicznej, był realizowany jedynie na uregulowanym rynku papierów wartościowych, zorganizowanym przez spółkę posiadającą licencję wystawioną przez Komisję Nadzoru Finansowego. Obrót papierów wartościowych może być realizowany/organizowany i poprzez wielostronnego systemu obrotowego, na warunkach przewidzianych w Ustawie o rynkach instrumentów finansowych.

Transakcje rejestracyjne:

Transakcje akcjami Spółki zawarte bezpośrednio między stronami, jak również przeniesienie akcji jako darowizna i na skutek dziedziczenia mogą być rejestrowane w „Centralnym Depozytariuszu" SA przez inwestycyjnego pośrednika posiadającego licencję, działającego jako agent rejestracyjny. Pośrednik inwestycyjny wykonuje czynności związane z rejestracją w „Centralnym Depozytariuszu" SA oraz z realizacją rozliczeń (settlement) wspomnianych transakcji przez obwieszczenie informacji o transakcjach zawartych bezpośrednio między

stronami, rejestracja których jest dokonywana przez niego.

Ograniczenia: Zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie wymóg w stosunku do działalności pośredników inwestycyjnych, Pośrednik inwestycyjny niema prawa wypełnić polecenia o sprzedaż akcji, jeżeli nie są one obecne na rachunku klienta albo są zablokowane w instytucji depozytowej jak też, jeżeli są one obciążone zastawem lub na których jest nałożony sekwestr. Z uwagi na to akcjonariusze, którzy posiadają akcje obciążone zastawem, na których jest nałożony sekwestr lub zostały zablokowane na innej podstawie, nie będą mogli ich sprzedawać, do czasu zniknięcia tej przeszkody, chyba że są obecne zawarte przewidziane w ustawie wyjątki.

Inne państwa: W przypadku przejęcia akcji do obrotu na rynku regulowanym w innym kraju członkowskim, odpowiednie zastosowanie znajdą wymogi miejscowego prawa odnośnie przeniesienia papierów wartościowych.

5.7 Istnienie propozycji o obowiązkowym przejęciu/fuzji i/lub regulacje dotyczące przymusowego wykupu lub wysprzedaży w odniesieniu do akcji

Na dzień sporządzania tego dokumentu do „Intercapital Property Development" ADSIC nie dotarły propozycje o przejęciu/fuzji, jak również brak reguł przymusowego wykupu lub wysprzedaży w odniesieniu do akcji, przedmiotem tej emisji lub do już wydanych przez Emitenta akcji.

5.8 Oferty osób trzecich o publicznym wykupieniu kontrolnego pakietu akcji Emitenta, dokonane w ciągu ostatniego lub bieżącego roku.

Na dzień sporządzania tego Dokumentu o oferowanych papierach wartościowych nie została zrobiona oferta handlowa na rzecz akcji „Intercapital Property Development" ADSIC.

O ile jest widomo osobom sporządzającym ten dokument, brak oferty zrobionej jednemu lub więcej z akcjonariuszy Spółki o nabycie posiadanych przez nich akcje.

5.9 Informacje o przepisach prawnych, dotyczących opodatkowania w kraju siedziby Emitenta oraz w kraju, w którym jest wymagane dopuszczenie do obrotu

Niżej zostały przedstawione informacje o ogólnej regulacji opodatkowania dochodów związanych z oferowanymi przez Spółkę akcji. Przedstawione zostały podstawowe aspekty i składniki opodatkowania podobnych dochodów. Ten tekst nie stanowi opinii prawnej ani porady o zobowiązań podatkowych, które mogą wystąpić dla oddzielnych akcjonariuszy. Niema gwarancji, że ordynacja podatkowa, opisana niżej zachowa się w niezmienionej postaci. Tak samo jak podstawa, tak i wymiar zobowiązań poszczególnych podmiotów mogą wahać się w zależności od szereg czynników, których nie można przewidzieć i omówić w tym prospekcie.

W przypadku przejęcia akcji do obrotu na rynku regulowanym w innym kraju członkowskim, odpowiednie zastosowanie znajdą wymogi miejscowego prawa podatkowego na rzecz transakcji i dochodów z papierów wartościowych.

Dochód z akcji Spółki może być w postaci dodatniej różnicy między ceną sprzedaży a ceną nabycia akcji (zysk kapitałowy) lub w postaci dywidendy. Ogólny tryb opodatkowania dochodów z akcji, emitowanych przez spółki zarejestrowane na terytorium Republiki Bułgarii jest reglamentowany w Ustawie o podatku dochodowym od osób fizycznych[1] (UPDOF) oraz w Ustawie o korporacyjnym podatku dochodowym[2] (UKPD). Tryb rejestracji podmiotów podatkowych oraz zastosowanie porozumień o zapobieganiu podwójnego opodatkowania jest przedmiotem Kodeksu postępowania podatkowo-ubezpieczeniowego [3].

5.9.1 Przepisy podatkowe – zasady ogólne

Dochody miejscowych osób fizycznych i prawnych, związane z proponowanymi przez Spółkę akcjami, są opodatkowane na terytorium Republiki Bułgarii na podstawie ogólnej. W bułgarskiej ordynacji podatkowej za osoby miejscowe są uważane, bez względu na ich obywatelstwo, wszystkie osoby fizyczne posiadające stały adres w Bułgarii (chyba, że centrum ich zainteresowań życiowych nie znajduje się w kraju) lub przebywają w Bułgarii więcej niż 183 dni dla każdego okresu 12-miesięczniego (nie jest brany pod uwagi okres pobytu w Bułgarii jedynie w celu wykształcenia lub leczenia medycznego), lub zostały wysłane zagranicą przez państwo bułgarskie, bułgarskie państwowe organy, organizacje lub przedsiębiorstwa, oraz ich rodziny, jak również osoby – centrum, zainteresowań życiowych których znajduje się w Bułgarii (art. 4 UPDOF). Miejscowymi osobami /rezydentami/ są również wszystkie osoby prawne, które są zarejestrowane w Bułgarii (hipotezy założenia są ukazane w art. 3 UKPD).

Zagranicznymi osobami są wszystkie osoby fizyczne i prawne oraz spółki, które nie posiadają osobowości (patrz art. 2, ust. 2 UKPD), które nie odpowiadają kryteriom, aby zostać uznane za osoby miejscowe (art. 5 UPDOF i art. 4 UKPD). Osoby zagraniczne podlegają opodatkowaniu z ich dochodów, zrealizowanych w związku z posiadanych przez nich akcji Spółki w postaci dodatnich różnic przy sprzedaży, z podziału zysku oraz z podziału udziałów likwidacyjnych. Osoby zagraniczne podlegają opodatkowaniu z ich dochodów uzyskanych z posiadanych przez nich akcje Spółki, niezależne od tego czy miejsce ich działalności gospodarczej znajduje się na terytorium Bułgarii albo są one związane w jakimkolwiek inny sposób z krajem.

W przypadkach, kiedy między krajem, w którym otrzymujący dochodu jest osobą miejscową a Bułgarią istnieje zawarta umowa o zapobieganiu podwójnego opodatkowania (UZPO) jej przepisy są priorytetowe w stosunku do przepisów UKPD i UPDOF. Jeżeli w UZPO jest przewidziane, że dywidendy otrzymane przez osobę zagraniczną podlegają opodatkowaniu w odpowiednim obcym kraju, osoba zagraniczna może skorzystać z tych przepisów udowodniając przed władze podatkowe podstawy zastosowania ustawy w trybie i na

[1] Opublikowana w „Dzienniku Urzędowym", nr 95 z dnia 24.11.2006 r., ostatnia zmiana Dz. Urz., nr 99 z dnia 15.12.2009 r.;

2 Opublikowana w „Dzienniku Urzędowym", nr 105 z dnia 22.12.2006 r., ostatnia zmiana Dz. Urz., nr 95 z dnia 01.12.2009 r.;

3 Opublikowany w „Dzienniku Urzędowym", nr 105 z dnia 22.12.2006 r., ostatnia zmiana Dz. Urz., nr 95 z dnia 01.12.2009 r.;

warunkach Rozdziału III Części szesnastej Kodeksu postępowania podatkowo-ubezpieczeniowego. Osoba musi udowodnić przed władzami podatkowymi, że: a) jest osobą miejscową w innym kraju w rozumieniu UZPO (przedstawiając zaświadczenie wystawione przez odpowiednią zagraniczną administrację podatkową); b) jest właścicielem dochodu z źródłem w Republice Bułgarii (składając deklarację); c) nie posiada miejsca działalności gospodarczej ani określonej bazy na terytorium Republiki Bułgarii, z którym miejscem lub bazą dochód otrzymany z dywidendy jest rzeczywiście związany (składając deklarację); oraz d) spełnione zostały szczególne wymagania zastosowania UZPO albo oddzielne jej przepisy w stosunku do osób określonych przez samą UZPO, gdy takie szczególne wymagania są zawarte w odpowiedniej UZPO (poprzez dokumenty urzędowe, a o ile jest to niemożliwe – poprzez inne dowody pisemne). Przedstawiane są również dokumenty poświadczające rodzaj, wysokość i podstawa otrzymaniu dochodu. W przypadku dochodu ze zwykłych zdematerializowanych akcji, emitowanych przez spółkę publiczną, zastosowanie znajdują: uchwala Walnego Zgromadzenia o podział zysku, kopia pokwitowania depozytowego, wyciąg/zaświadczenie wydane przez „Centralny Depozytariusz" SA z księgi akcjonariuszy spółki i/lub inne analogiczne dokumenty, poświadczające liczbę posiadanych akcji oraz ich udział w kapitału, jak również wymiar należnej dywidendy.

5.9.2 Informacje na temat potrąconych u źródła podatków od dochodu z papierów wartościowych

Zysk kapitałowy

Po zatwierdzeniu tego Prospektu przez KNF proponowane akcje „Intercapital Property Development" ADSIC będą zgłoszone do dopuszczenia do obrotu na „Bułgarskiej Giełdzie Papierów Wartościowych – Sofia" SA, gdzie były przyjęte wydane uprzednio przez Spółkę akcje.

Dochody miejscowych i zagranicznych osób fizycznych i prawnych, zrealizowane z tytułu transakcji tymi akcjami na regulowanym bułgarskim rynku papierów wartościowych nie podlegają opodatkowania podatkiem korporacyjnym/dochodowym (art. 196 UKPD i art. 13, ust. 1, p. 3 UPDOF). Zgodnie z § 1, p. 21 Dodatkowych Przepisów UKPD, jak również zgodnie z § 1, p. 11 Dodatkowych Przepisów UPDOF transakcjami (rozporządzeniami), dokonanymi na regulowanym bułgarskim rynku papierów wartościowych są transakcje: a) działami zespołowych schematów inwestycyjnych, akcjami i prawami, dokonane na regulowanym rynku w rozumieniu art. 73 Ustawy o rynkach instrumentów finansowych; „prawami" dla celów pierwszego zdania są papiery wartościowe, dające prawo na zapis określonej liczby akcji w związku z podjętą uchwalą o podwyższeniu kapitału; b) zawarte na warunkach i w trybie wstecznego wykupu przez zespołowe schematy inwestycyjne, dopuszczone do proponowania publicznego w kraju lub w innym kraju – członkiem Unii Europejskiej, lub w kraju będącego strona Porozumienia o Europejskim Obszarze Gospodarczym; c) zawarte na warunkach i w trybie proponowania aukcyjnego wg części jedenastej, rozdziału II Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych, lub analogicznego rodzaju transakcje w innym kraju – członkiem Unii Europejskiej, lub w kraju będącego stroną Porozumienia o Europejskim Obszarze Gospodarczym.

Z uwagi na zacytowane rozporządzenia, dochody z tytułu transakcji akcjami Spółki nie podlegają opodatkowaniu, kiedy są dokonane na regulowanych bułgarskich rynkach papierów wartościowych (na dzień sporządzenia tego Dokumentu w rozumieniu Ustawy o

rynkach instrumentów finansowych takim jest zorganizowany przez „Bułgarską Giełdę Papierów Wartościowych – Sofia" SA rynek). Przewidzianym wyjątkiem tej zasady są transakcje papierami wartościowymi, dokonywane poza giełdą (na przykład bezpośrednie transakcje między osobami fizycznymi) lub takie, które są jedynie na giełdzie rejestrowane.

Zgodnie z art.44 UKPD, kiedy rozporządzanie akcjami oraz podlegającymi obrotowi prawami akcji spółek publicznych, akcjami i udziałami zespołowych schematów inwestycyjnych jest dokonywane na regulowanym bułgarskim rynku papierów wartościowych, przy ustaleniu podatkowego wyniku finansowego, księgowy wynik finansowy zostaje pomniejszony o zysk, określony jako różnica dodatnia między ceną sprzedaży a udowodnioną dokumentami ceną nabycia tych papierów wartościowych, oraz zostaje podwyższona o stratę, określoną jako różnica ujemna między ceną sprzedaży a udowodnioną dokumentami ceną nabycia tych papierów wartościowych.

Zysk z dywidendy

Art. 10 Ustawy o spółkach do specjalnych celów inwestycyjnych nakłada obowiązek na spółkę do podziału w postaci dywidendy nie mniej niż 90% zysku dla każdego roku finansowego, dla którego dywidenda jest należna. Zgodnie z Ustawą o spółkach do specjalnych celów inwestycyjnych Statut Spółki przewiduje wypłacanie dywidendy w terminie 12-miesięcznym od końca roku finansowego, dla którego dywidenda jest należna.

Zgodnie z art. 8, ust. 3 UPDOF i art. 12, ust. 4 UKPD dochody z tytułu dywidendy i udziałów likwidacyjnych, z tytułu udziału w miejscowych osobach prawnych, jakim jest Spółka, są dochodami pochodzącymi z źródła w kraju.
Dochody z tytułu dywidendy, przydzielane przez Spółkę, uzyskane przez miejscowe i zagraniczne osoby fizyczne podlegają opodatkowaniu podatkiem w wysokości 5%, który jest pobierany u źródła i jest ostateczny (art.38, ust. 1 i art. 46, ust. 1 UPDOF), przy czym dla osób prowadzących działalność jako handlowcy, zastosowanie znajduje wysokość ustalona w UKPD (art. 47 UPDOF). Podatkiem u źródła w wysokości 5% jest opodatkowana też dywidenda, naliczana na korzyść miejscowym osobom prawnym, którzy nie są handlowcami, w tym: gminom oraz zagranicznym osobom prawnym, z wyjątkiem tych przypadków, kiedy dywidenda jest realizowana przez zagraniczną osobę prawną poprzez miejsce wykonania działalności gospodarczej, znajdujące się w kraju (art. 194, ust. 1 i art. 200, ust. 1 UKPD). Nie podlegają opodatkowania podatkiem u źródła dywidendy, naliczane przez miejscową osobę prawną na korzyść: miejscowej osoby prawnej, która bierze udział w kapitale spółki jako przedstawiciel państwa; funduszu umownego; oraz zagranicznej osoby prawnej, która jest osobą miejscową dla celów podatkowych w państwie – członkiem Unii Europejskiej, lub w kraju będącego stroną Porozumienia o Europejskim Obszarze Gospodarczym (art. 194, ust. 3 UKPD)
Dochody zagranicznych osób prawnych, mające miejsce osiągania w kraju, określone w art. 12, ust. 2, 3, 5 i 8 UKPD, które nie zostały zrealizowane poprzez miejsce wykonania działalności gospodarczej, znajdujące się w kraju, podlegają opodatkowaniu podatkiem, który jest pobierany u źródła, jest ostateczny oraz jest w wysokości 10% (art.195 i art. 200, ust. 2 UKPD).

Zgodnie z art. 27 UKPD otrzymane przychody w wyniku przydziału dywidendy przez spółki do specjalnych celów inwestycyjnych, posiadające licencję, są przyznawane do celów podatkowych oraz podlegają opodatkowaniu, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawnymi. Zysk podatkowy miejscowych i zagranicznych osób prawnych, podlegających opodatkowanu, jest opodatkowany podatkiem w wysokości 10%.

5.9.3 Informacje o odpowiedzialności Emitenta na rzecz pobierania podatków u źródła

Podatek pobierany u źródła jest pobierany przez Spółkę w chwili spłaty dywidendy i zostaje wpłacony do budżetu, w imieniu odpowiedniego akcjonariusz w terminie trzymiesięcznym od początku miesiąca, następującego po miesiącu, w którym podjęto uchwalę o podział dywidend – w przypadkach, w których właścicielem dochodu jest osoba miejscowa kraju, z którym Republika Bułgaria posiada Umowę o zapobieganiu podwójnego opodatkowania, która weszła w życie (art. 65, ust. 9 UPDOF i art. 202, ust. 1, p. 1 UKPD). We wszystkich pozostałych przypadkach podatek jest wpłacany w terminie do końca miesiąca, następującego po miesiącu, w którym podjęto uchwalę o podział dywidend (art. 65, ust. 2 UPDOF i art. 202, ust. 1, p. 2 UKPD).

Pobrany podatek zostaje wniesiony do budżetu przez płatnika dochodu. W wypadku niewykonania tego obowiązku, Spółka oraz nabywca dochodu odpowiadają solidarnie za opłacenie podatku.

6 WARUNKI OFERTY

6.1 Warunki, dane statystyczne o ofercie, przewidywany harmonogram oraz działania wymagane przy składaniu propozycji na rzecz oferty

6.1.1 Warunki, które ma spełniać oferta

Obecna emisja papierów wartościowych jest oferowana przez „Intercapital Property Development" ADSIC na podstawie Uchwały Rady Dyrektorów Spółki z dnia 10 marca 2010 r., przyjętej na podstawie art. 33 Statutu Spółki.

Zgodnie z wymogami Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych w przypadku podwyższenia kapitału Spółki zostają wydane „Prawa", przy czym na każda istniejącą akcję zostaje wydane jedno prawo. Prawa stanowią samodzielnymi papierami wartościowym, dające prawo swoim właścicielom do zapisywania akcji z podwyższenia kapitału Spółki według ich emisyjnej wartości. Prawa posiadają własną wartość i ugasają po wykorzystaniu prawa do zapisu na akcje lub po upłynięciu terminu zapisywania na akcje (patrz niżej).

Na podstawie art. 112b, ust. 2 Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych, aukcjonerzy, którzy nabyli akcje nie później niż po 7 dni od daty obwieszczenia ogłoszenia wg art. 92a, ust. 1 Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych uzyskują prawa do udziału w podwyższeniu kapitału tą emisją akcji. Liczba praw jest równy udziałowi w kapitału każdego z akcjonariuszy do upłynięcia ukazanego w poprzednim zdaniu termin.

Rada Dyrektorów „Intercapital Property Development" ADSIC publikuje ogłoszenie o ofercie publicznej, o wstępnym i ostatecznym terminie przeniesienia praw i zapisów na akcje, zawierające numer rejestracyjny oraz datę zatwierdzenia przez KNF, miejsce, czas i sposób zapoznania się z prospektem, jak również inne dane, określone rozporządzeniem KNF. W przypadku, gdy jest dokonywane proponowanie w innym kraju członkowskim, będą dokonane odpowiednie publikacje zgodnie z Rozporządzeniem 809/2004 w taki sposób i w takim trybie, jakie są wymagane w ustawodawstwie miejscowym.

6.1.2 Ogólna suma emisji. Papiery wartościowe, proponowane do sprzedaży oraz proponowane do zapisywania

Ogólna liczba oferowanych akcji:	19 294 508 (dziewiętnaście milionów dwieście dziewięćdziesiąt cztery tysiące pięćset osiem) zwykłych imiennych zdematerializowanych akcji z prawem głosu, wszystkie proponowane inwestorom do zapisu.
Wartość nominalna:	1.00 lw. (jeden lewa)
Wartość emisyjna:	3.00 lw. (trzy lewa)

Za każdą jedną istniejącą akcję Spółki zostaje wydane jedno prawo w rozumieniu § 1, p. 3 Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych czyli ogółem 4 823 627 sztuk praw. Za jedne prawo można zapisać cztery akcje z podwyższenia kapitału Spółki.

6.1.3 Termin oferty publicznej, podczas którego proponowanie będzie otwarte oraz opis procedury proponowania publicznego

Początek oferty publicznej:	Za początek oferty publicznej jest uważana data obwieszczenia ogłoszenia o ofercie publicznej

	akcji „Intercapital Property Development" ADSIC w „Dzienniku Urzędowym" oraz opublikowanie ogłoszenia w gazecie „Dziennik" (art. 92a Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych). W przypadku niezgodności dwóch dat za początek oferty publicznej uważana jest data późniejszej publikacji. W przypadku, gdy jest dokonywane proponowanie w innym kraju członkowskim, będą zamieszczone odpowiednie publikacje, zgodnie z Rozporządzeniem 809/2004 w taki sposób i w takim trybie, jakie są wymagane w ustawodawstwie miejscowym.
Termin końcowy oferty publicznej:	Publiczna oferta kończy się w pierwszym dniu roboczym, następującym po upływie 15 (piętnastu) dni roboczych od dnia, w którym upłynął termin przeniesienia praw.

Przeniesienie praw

Wstępny termin obrotu prawami	Jest to pierwszy dzień roboczy, następujący po upływie 7 (siedmiu) dni od daty obwieszczenia ogłoszenia o ofercie publicznej w „Dzienniku Urzędowym" oraz od opublikowania ogłoszenia w gazecie „Dziennik". O ile obwieszczenie i opublikowanie ogłoszenia maja miejsce na różnych datach – sprzedaż praw rozpoczyna się w pierwszym dniu roboczym po upływie terminu 7-dniowego od obwieszczenia w „Dzienniku Urzędowym".
Termin ostateczny do przeniesienia praw:	Termin ostateczny do przeniesienia praw to pierwszy dzień roboczy po upływie 14 (czternastu) dni roboczych od rozpoczęcia sprzedaży praw, tak jak to zostało określone powyżej. Zgodnie z Regulaminem „Bułgarskiej Giełdy Papierów Wartościowych – Sofia" SA (BGPW) ostatnia data obrotu prawami na giełdzie jest dwa dni przed upływem terminu w poprzednim zdaniu, W przypadku, gdy jest dokonywane proponowanie w innym kraju członkowskim, na regulowanym rynku, na którym zostały przyjęte zasady dotyczące dokonania zapisów na akcje z niniejszego podwyższenia kapitału, ostatnia data do obrotu prawami będzie ustalona w trybie, wymaganym przez ustawodawstwo miejscowe.
Przeniesienie praw:	Przeniesienie praw w drodze ich kupna-sprzedży,

czyli obrotem prawami, jest dokonywane na „Bułgarskej Giełdzie Papierów Wartościowych" „Rynek prawami" (art. 112b, ust. 6 i następne Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych). Prawa zostają zakupione ze strony inwestorów na giełdzie poprzez składanie zamówienia na kupno do pośrednika inwestycyjnego, który jest członkiem giełdy. Na rzecz nabycia praw innymi sposobami zastosowanie znajdują przepisy zawarte w Regulaminie „Centralnego Depozytariusza" SA. W przypadku, gdy jest dokonywane proponowanie również w innym kraju członkowskim, i odpowiednio zostały przyjęte zasady dotyczące obrotu na miejscowym rynku regulowanym, odpowiednie przeniesienie praw zostanie dokonane w trybie, wymaganym przez ustawodawstwo miejscowe.

Sumy otrzymane ze sprzedaży praw, są wnoszone na specjalnym rachunku, otwartym przez „Centralny Depozytariusz" SA i nie mogą być wykorzystywane do dokonaniu wpisu podwyższenia kapitału Spółki w Rejestrze Handlowym, prowadzonym przez Agencję ds. wpisów.

Akcjonariusze, którzy nie chcą brać udziału w podwyższeniu kapitału, jak również wszyscy inni właściciele praw mają prawo sprzedać swoich praw w ukazanym trybie do końca sesji giełdowej w ostatnim dniu obrotu prawami, odpowiednio rozporządzić się nimi na inne sposoby do ostatniego dnia ustalonego do przeniesienie praw, ale nie później niż jest to przewidziane w Regulaminie „Centralnego Depozytariusza" SA. 5-ego dnia roboczego po upływie ostatecznej daty terminu na przeniesienie praw „Intercapital Property Development" ADSIC poprzez pośrednika inwestycyjnego „Intercapital Markets" AD proponuje do sprzedaży, na warunkach jawnej aukcji, te prawa na rzecz których nie zapisano, do upływu terminu na przeniesienie praw, akcji z nowej emisji. „Intercapital Property Development" ADSIC dokona podział sumy, otrzymanej ze sprzedaży niewykorzystanych praw, pomniejszonej o koszty sprzedaży,

proporcjonalnie pomiędzy ich właścicielami.

Termin składania zapisów na akcje

Wstępna data do składania zapisów na akcje:	Na proponowane akcje mogą być składane zapisy od daty wstępnej na obrót prawami – patrz wyżej.
Termin ostateczny na składanie zapisów na akcje:	Terminem ostatecznym na składanie przez właścicieli praw zapisów na akcje zgodnie z art. 112b, ust. 5 Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych jest pierwszy dzień po upływie 15 (piętnastu) dni roboczych od dnia, w którym upływa termin przeniesienia praw.
Przedłużenie terminu zapisywania:	Przepisy art. 84, ust. 1 i 2 Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych przewidują zasadniczą możliwość jednorazowego przedłużenia terminu zapisywania, drogą wniesienia do Prospektu odpowiednich zmian oraz po zawiadomieniu KNF, jak również po ogłoszeniu przedłużenia terminu w środkach masowej informacji. W tym przypadku ostatni dzień przedłużonego terminu jest uważany za ostateczny termin subskrypcji. Spółka niema zamiaru przedłużać albo skracać powyższych terminów składania zapisów na akcje. Właściciele praw powinni wiedzieć, ze nie jest dopuszczane składania zapisów na akcji przed terminem początkowym lub po terminie ostatecznym subskrypcji – patrz wyżej.

Składanie zapisów na akcje

Osoby, które nabyły prawa w terminie ich przeniesienia, mogą zapisać na ich podstawie odpowiednią liczbę akcji do upływu ostatecznego terminu składania zapisów na akcje. Spółka daje możliwość dokonania zapisów w sposób dystansowy poprzez „Centralnego Depozytariusza" SA i jego członków.

Wnioski o zapisy:	Zapisywanie na akcje jest dokonywane drogą wniosków pisemnych. Wszyscy właściciele praw, którzy nabyli prawa w terminie ich przeniesienia, składają wnioski o zapisy na akcje u upełnomocnionego pośrednika inwestycyjnego „Intercapital Markets" AD, który obsługuje podwyższenie kapitału, i/lub u pośredników inwestycyjnych, członków „Centralnego Depozytariusza" SA, prowadzących rachunki klientów z posiadanymi przez nich prawami,

zgodnie z Regulaminem „Centralnego Depozytariusza" SA.

Na początek każdego dnia roboczego podczas zapisywania „Centralny Depozytariusz" SA publiczne ogłasza informacje w sprawie wykorzystanych praw (drogą zapisywania na akcje) do końca poprzedniego dnia.

Przy składaniu wniosku o zapisy na akcje na podstawie praw u pośrednika inwestycyjnego „Intercapital Markets" AD przez jego klient, pośrednik inwestycyjny „Intercapital Markets" AD składa rozporządzenie w imieniu klienta oraz rozporządzenie w imieniu Spółki w „Centralnym Depozytariuszu" SA zgodnie z procedurami określonymi przez „Centralnego Depozytariusza SA. Przy składaniu wniosku u innego pośrednika inwestycyjnego przez jego klient o zapisy na akcje na podstawie praw, inwestycyjny pośrednik niezwłocznie składa rozporządzenie w imieniu klienta na rzecz zapisania akcji w „Centralnym Depozytariuszu" SA zgodnie z procedurami określonymi przez „Centralnego Depozytariusza SA oraz zawiadamia o wpłynięciu wniosku pośrednika inwestycyjnego „Intercapital Markets" AD. Przy otrzymaniu zawiadomienia, o którym mowa w poprzednim zdaniu pośrednik inwestycyjny niezwłocznie składa rozporządzenie przeciwległe w imieniu Spółki w „Centralnym Depozytariuszu" SA zgodnie z procedurami określonymi przez „Centralnego Depozytariusza SA.

Wnioski o zapisy na akcje są składane u pośrednika inwestycyjnego każdego dnia w godzinach od 09.00 do 17.00 oraz w odpowiednich godzinach pracy innych pośredników inwestycyjnych.

Treść wniosków:

Wniosek o zapisy na akcje posiada minimalnie określoną przez norm prawnych treść zawierającą: imiona (nazwa) oraz unikatowy klientowski numer inwestującego i jego pełnomocnika u pośrednika inwestycyjnego, a o ile takich numerów nie nadano – imię, imię ojca i nazwisko, PESEL, miejsce zamieszkania i adres, odpowiednio nazwa, kod identyfikacyjny BULSTAT, numer podatkowy, siedziba i adres

	klienta, a jeżeli klient jest osobą zagraniczną – analogiczne dane identyfikacyjne, emitent, kod ISIN emisji, liczba praw wykorzystanych i liczba zapisanych akcji przedmiotem wniosku; data, godzina i miejsce składania wniosku; podpis osoby składającej wniosek.
Dokumenty, załączane do wniosków:	Do wniosku o zapis na akcje są dołączane: a) dla bułgarskich osób prawnych – oryginał lub notarialnie poświadczona kopia zaświadczenia o aktualnej rejestracji sądowej, wystawione nie wcześniej niż 1 miesiąc przed datą składania wniosku pisemnego; jak również kopia dokumentu tożsamości osoby, która składa wniosek (ustawowego przedstawiciela lub pełnomocnika), poświadczona przez niego; b) dla zagranicznych osób prawnych – kopia aktu rejestracyjnego (lub innego identycznego dokumentu potwierdzającego) w odpowiednim języku obcym, zawierająca pełną nazwę osoby prawnej, datę wystawienia i kraj rejestracji, adres osoby prawnej, imiona osób mające władzę reprezentacyjną, jak również kopia dokumentu tożsamości osoby, która składa wniosek (ustawowego przedstawiciela lub pełnomocnika), poświadczona przez niego; c) dla bułgarskich osób fizycznych – poświadczona przez nich kopia dokumentu tożsamości; d) dla zagranicznych osób fizycznych – poświadczona przez nich kopia stron dokumentu tożsamości (paszportu), zawierających informacje o pełnym imieniu, numer dokumentu, data wydania (o ile taka istnieje), narodowość; adres (o ile jest taki w dokumencie); e) w sytuacji gdy wniosek jest składany przez pełnomocnika do wniosku są załączane poświadczona przez niego kopia jego dokumentu tożsamości jak również oryginał notarialne poświadczonego pełnomocnictwa imiennego. Przedstawione dokumenty oraz kopia dokumentów, które są w języku obcym, poza dokumentów tożsamości, powinni mieć w załączeniu tłumaczenie na język bułgarski zrobione przez tłumacza przysięgłego, a kopia aktu rejestracyjnego zagranicznej osoby prawnej i pełnomocnictwo w języku obcym – uwierzytelnione tłumaczenie na język bułgarski.

Składanie wniosków:	Osoby, które chcą zapisać akcje, składają wnioski osobiście (przez swoich ustawowych przedstawicieli) lub przez pełnomocnika posiadającego imienne poświadczone notarialnie pełnomocnictwo. Osoby, składające wnioski, załączają do wniosków i dokumenty, które zostały wymienione w poprzednim punkcie. Ustawowy przedstawiciel osoby prawnej (bułgarskiej i zagranicznej) legitymuje się dokumentem tożsamości oraz zaświadczeniem o aktualnej rejestracji sądowej, odpowiednio dokumentem rejestracyjnym – dla zagranicznej osoby prawnej, odpowiadającym wymogom w poprzednim punkcie. Bułgarskie osoby prawne legitymują się dokumentem tożsamości, a zagraniczne osoby prawne – oryginalnym zagranicznym paszportem do wejścia w R Bułgarii. Wtedy, kiedy wniosek jest składany przez pełnomocnika, legitymuje się on dokumentem tożsamości oraz imiennym poświadczonym notarialnie pełnomocnictwem. Razem z Aktem rejestracji emisji Centralny Depozytariusz oddaje i pokwitowania depozytowe dla akcjonariuszy, na rzecz, których ma otwarte rachunki osobowe. Akt rejestracyjny oraz pokwitowania depozytowe są oddawane reprezentantowi spółki-emitent lub osobie upełnomocnionej przez niego imiennym pełnomocnictwem za podpisem. W przypadku, gdy zapisane akcje z podwyższenia kapitału, są zarejestrowane na rachunkach klientowskich u pośredników inwestycyjnych, którzy są członkami Centralnego Depozytariusza, pokwitowania depozytowe są wydawane na wniosek ze strony pośrednika inwestycyjnego do Centralnego Depozytariusza i są otrzymywane przez osobę upoważnioną przez pośrednika imiennym pełnomocnictwem za podpisem.
Warunki do uznania rzeczywistości:	Zapisywanie na akcje jest uważane za rzeczywiste tylko jeżeli jest dokonane przez właściciela praw, do maksymalnie możliwej liczby akcji oraz wpłacona została cała wartość zapisanych akcji w terminie i na warunkach

określonych poniżej. W wypadku częściowej spłaty wartości emisyjnej – za zapisane jest uważna taka ilość akcji na rzecz, których ta ostatnia została opłacona w całości.

6.1.4 Warunki wycofania lub zawieszenia oferty

Komisja Nadzoru Finansowego posiada uprawnienia zgodnie z art. 92a, ust. 1, p.4 i p. 6 Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych do zawieszenia oferty publicznej na okres nie dłuższy niż 10 kolejne dni roboczych dla każdego przypadku z osobna, jeżeli posiada powodów wystarczających do uznania, ze przepisy prawa lub akta ich wprowadzenia w życie zostały naruszone jak również do zakazu oferty publicznej w tych samych przypadkach.

W okresie między wydaniem zatwierdzenia prospektu a ostatecznym terminem proponowania publicznego lub rozpoczęcia obrotu na rynku regulowanym Spółka ma obowiązek, zgodnie z art. 85, ust. 2 Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych, najpóźniej do upływu następnego dnia roboczego po nastąpieniu, odpowiednio po dowiedzeniu się o istotnym nowym warunku, znacznej pomyłki lub nieścisłości, związanych z informacjami zawartymi w prospekcie, które mogą mieć wpływ na ocenę proponowanych papierów wartościowych, sporządzić aneks do prospektu oraz wnieść go do KNF. W przypadku, gdy KNF stwierdzi, ze nie zostały zachowane wymogi Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych oraz akta jej wprowadzenia w życie, może ona odmówić zatwierdzenia aneksu do prospektu i na postawie art. 212 Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych wycofać ostatecznie oferty publicznej.

Zgodnie z art. 91 Ustawy o rynkach instrumentów finansowych, operator rynkowy („Bułgarska Giełda Papierów Wartościowych – Sofia" SA) może zatrzymać obrót instrumentami finansowymi lub wycofać z obrotu instrumenty finansowe, które nie wypełniają wymóg, ustanowionych regulaminem o działalności rynku regulowanego, jeżeli to nie będzie miało znaczny negatywny wpływ na interesy inwestorów oraz na funkcjonowanie rynku. Operator rynkowy ogłasza publiczne decyzję o zatrzymanie obrotu instrumentami finansowymi lub o wycofanie z obrotu instrumentów finansowych oraz informuje o tym KNF.

Art. 212 Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych, art. 118 Ustawy o rynkach instrumentów finansowych oraz art. 37 Ustawy przeciw nadużyciom rynkowym instrumentami finansowymi określają uprawnienia zastępcy przewodniczącego KNF do wycofania z obrotu ustalonych instrumentów finansowych.

6.1.5 Informacje o możliwości dokonania redukcji zapisów oraz sposób zwrotu nadpłaconych kwot

Spółka nie przewiduje możliwości zmiany liczby proponowanych akcji, w tym możliwości jej redukcji. W przypadku, że zostaną zapisane mniej akcji niż zostały zaproponowane, ale jest zapisana i opłacona, co najmniej jedna nowa akcja z podwyższenia kapitału, to podwyższenie osiągnęło sukces, przy czym Spółka podwyższy kapitał do zapisanego i opłaconego wymiaru.

6.1.6 Dane o minimalnej i/lub maksymalnej wielkości, która jest przedmiotem kandydatury

Każda osoba może zapisać najmniej jedną nową akcję o wartości emisyjnej 3.00 lw. (trzy lewa) i najwięcej taką liczbę akcji, która równa się liczby nabytych lub posiadanych praw, pomnożonej przez 4 (cztery).

6.1.7 Wycofanie wniosku o zapis na akcji

Według definicji (§ 1, p. 10 Postanowień Dodatkowych Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych) zapis jest bezwarunkowym i nieodwołalnym orzeczeniem woli do nabycia papierów wartościowych w procesie wystawienia oraz za opłatę ich wartości emisyjnej. Inwestor nie może wycofać swojego wniosku o zapis na akcji. Inwestorowi przysługuje prawo do zrezygnowania z papierów wartościowych w trybie i na warunkach art. 85, ust. 6 Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych.

6.1.8 Sposób i terminy wnoszenia wpłat na papiery wartościowe oraz dostarczenia papierów wartościowych

Wnoszenie wpłat na wartość emisyjną zapisanych akcji zostaje dokonane na specjalnym rachunku zbiorczym, otwartym naimieniu „Intercapital Property Development" ADSIC w banku depozytariuszu „Unicredit Bulbank" SA, numer, którego będzie obwieszczony w ogłoszeniu o ofercie publicznej wg art. 92a Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych, odpowiednio w ogłoszeniu o proponowaniu, mające miejsce na terytorium innego kraju członkowskiego.

Wplata na rzecz zapisanych akcji powinna być zaksięgowana na rachunku zbiorczym najpóźniej do upływu ostatniego dnia zapisów. Dokumentem poświadczającym na rzecz dokonania wpłaty stanowi dokument przelewu lub pokwitowanie wpłaty, które winni zawierać imię/nazwę osoby zapisującej akcji, jego PESEL/BULSTAT (dla osób bułgarskich), liczba zapisywanych akcji, ogólna wysokość należnej i dokonanej wpłaty, i które zostają oddane upełnomocnionemu pośrednikowi inwestycyjnemu „Intercapital Markets" AD (przez osobę będącą klientem pośrednika inwestycyjnego „Intercapital Markets" AD, która akcje zapisała, lub przez pośrednika inwestycyjnego, klient, którego akcje zapisał) najpóźniej do upływu ostatecznego terminu na zapisanie akcji.

Zebrane środki pieniężne na rachunku specjalnym nie mogą być wykorzystywane przed zamknięciem zapisów oraz dokonaniu wpisu o podwyższeniu kapitału w Rejestrze Handlowym prowadzonym przez Agencję ds. wpisów (art. 89, ust. Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych).

Zamknięcie przed upłynięciem terminu końcowego:	Jeżeli wszystkie akcje z tej emisji zostaną zapisane przed upłynięciem terminu końcowego, Spółka ogłasza, że zapisywanie odniosło sukces i jest zamknięte, zawiadamia KNF w terminie 3 dni roboczych oraz podejmuje odpowiednie czyny na rzecz dokonania wpisu o podwyższeniu kapitału w Rejestrze Handlowym prowadzonym przez Agencję ds. wpisów, a potem – na dokonanie rejestracji nowej emisji akcji w „Centralnym Depozytariuszu" SA i na „Bułgarskiej Giełdzie Papierów Wartościowych"
Zapisanie mniej akcji:	W przypadku, że zostaną zapisane mniej akcji niż

	zostały zaproponowane, ale jest zapisana i opłacona, co najmniej jedna nowa akcja z podwyższenia kapitału, to podwyższenie osiągnęło sukces, przy czym Spółka podwyższy kapitał do zapisanego i opłaconego wymiaru.
Zapisanie więcej akcji:	Nie jest dopuszczane zapisania więcej akcji niż te, co są przewidziane w Uchwale o podwyższeniu kapitału Rady Dyrektorów.

6.1.9 Data i sposób opublikowania wyników oferty publicznej

Spółka zawiadomi KNF, w terminie 3 dni roboczych po zamknięciu zapisywania, o jego przebieg i wyniki z jego realizacji, łącznie z trudnościami, sporami i innymi podobnymi podczas obrotu prawami i zapisywania na akcji.

W terminie 7 (siedmiu) dni po zamknięciu pierwotnej oferty akcji, Spółka wyśle zawiadomienie do KNF o wynikach oferty publicznej, zawierające informacji na rzecz daty zamknięcia oferty publicznej; ogólnej liczby zapisanych akcji; sumy otrzymanej za zapisane akcje; wysokości wynagrodzeń z tytułu prowizji oraz innych rozchodów, związanych z ofertą publiczną, w tym uiszczonych opłat dla KNF.

Po dokonaniu wpisu o podwyższeniu kapitału w Rejestrze Handlowym prowadzonym przez Agencję ds. wpisów, Spółka zarejestruje emisję akcji w „Centralnym Depozytariuszu" SA. Akcje będą uważane za wydane od chwili zarejestrowania emisji w „Centralnym Depozytariuszu" SA.

W terminie 14 (czternastu) dni roboczych po zamknięciu pierwotnej oferty akcji, Spółka przedstawi zaświadczenie z „Centralnego Depozytariusza" SA o zarejestrowanie emisji oraz zaświadczenie bankowe z „Unicredit Bulbank" SA, poświadczające dokonaniu wpłat na zapisane akcje.

Jeżeli oferta publiczna zakończy się pomyślne, KNF wpisuje wydaną emisję papierów wartościowych w rejestrze wg art. 30, ust. 1, p. 3 Ustawy o Komisji Nadzoru Finansowego

Jeżeli zapisanie zakończy się niepomyślnie, Spółka zawiadamia KNF w trybie art. 112b, ust. 12 Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych, wysyła zawiadomienie Bankowi Depozytariuszowi o wynikach zapisywania oraz zamieszcza zaproszenie w dwóch centralnych gazetach do osób, które dokonali zapisy na akcje, w którym są zawarte warunki i tryb zwrotu zebranych kwot. Wniesione sumy wraz z odsetkami naliczonymi przez bank, będą zwrócone inwestorom w terminie 30 dni od zawiadomienia z poprzedniego zdania. W przypadku, gdy ofertę zrealizowano również na terytorium innych państw członkowskich zawiadomienia o niepomyślnym zakończeniu zapisywania i o zwrot wniesionych kwot będą zrobione zgodnie z obowiązującymi wymaganiami miejscowymi.

W przypadku, że Agencja ds. wpisów odmówi wpisania w Rejestrze Handlowym podwyższenia kapitału „Intercapital Property Development" ADSIC, spółka publiczna zawiadamia KNF w terminie 7-dniowym od postanowienia odmowy. W tym przypadku emisja papierów wartościowych zostaje wypisana z rejestru wg art. 30, ust.1, p. 3 Ustawy o KNF z inicjatywy zastępcy przewodniczącego KNF, który jest kierownikiem departamentu „Nadzorowanie działalności inwestycyjnej".

6.1.10 Preferowane zaspokojenie, przeniesienie praw związanych z zapisami oraz sposób traktowania niewykorzystanych praw związanych z zapisami

Nie jest przewidziana procedura o awansowym korzystaniu z prawem na zakup akcji z tej emisji. Dotychczasowi akcjonariusze „Intercapital Property Development" ADSIC posiadające akcje tej samej klasy, co akcje oferowane mają prawo do uprzywilejowanego udziału w podwyższeniu kapitału Spółki na podstawie art. 112, ust. 2 Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych. Wszystkie osoby mają możliwość zdobycia praw do udziału w podwyższeniu kapitału Spółki od dotychczasowych akcjonariuszy w terminie przeniesienia praw (szczegółowo opisany powyżej).

Szczegółowe informacje na rzecz przeniesienia praw są zawarte w p. 6.3.1.

Niewykorzystane prawa nie mogą brać udziału w podwyższeniu kapitału Spółki.

6.2 Plan plasowania i przydziału

6.2.1 Informacje o różnych kategoriach inwestorów potencjalnych, którym są proponowane papiery wartościowe

Dotychczasowi akcjonariusze „Intercapital Property Development" ADSIC posiadające akcje tej samej klasy, co akcje oferowane mają prawo do uprzywilejowanego udziału w podwyższeniu kapitału Spółki (art. 112b, ust. 2 Ustawy o publicznym oferowaniu papierów wartościowych).

Wszyscy pozostali inwestorzy mają możliwość przy równych warunkach do udziału w podwyższeniu kapitału Spółki, nabywając prawa w terminie ich przeniesienia/obrotu oraz do wykorzystania tych praw, przy czym każda osoba może zapisać co najmniej jedną nową akcję o wartości emisyjnej – 3,00 lw. (trzy lewa) oraz najwyżej taką liczbę akcji, która równa się praw nabytych lub posiadanych pomnożone przez 4 (cztery).

W Uchwale o podwyższeniu kapitału, jak również w Statucie Spółki nie są przewidziane przesłanki do proponowania akcji tylko określonemu kręgowi inwestorów, w tym członkom Rady Dyrektorów lub pracownikom „Intercapital Property Development" ADSIC.

Nie są również przewidziane możliwości i ograniczenia dotyczące liczby akcji, które mogą być nabite przez jedną osobę lub przez osoby powiązane.

Publiczna oferta akcji tej emisji dokona się na „Bułgarskiej Giełdzie Papierów Wartościowych – Sofia" SA, Bułgaria, przy czym jest możliwe również proponowanie trans-graniczne przy zachowaniu procedury ustanowionej przez Ustawę o publicznym oferowaniu papierów wartościowych. Nie ma określonych transz i/lub ilości nowych akcji podlegających podziałowi między określonymi grupami inwestorów.

6.2.2 Udział głównych akcjonariuszy lub członków Rady Dyrektorów w zapisywaniu lub udział w zapisywaniu osoby trzeciej na rzecz więcej niż pięć procent oferty

Emitent „Intercapital Property Development" ADSIC nie posiada informacji czy członkowie Rady Dyrektorów Spółki mają zamiar nabyć oferowane akcje z podwyższeniu kapitału.

„Intercapital Property Development" ADSIC nie posiada informacji o tym, czy dana osoba ma zamiar nabyć więcej niż 5% oferowanych akcji.

6.2.3 Ogłoszenie wstępnego przydziału

Nie jest przewidziane przydział w transzach oferowanych papierów wartościowych, w tym w transzach instytucjonalnych, transzach klientów detalicznych i transzach osób zatrudnionych przez emitenta oraz we wszelkich innych transzach.

6.2.4 Proces zawiadamiania kandydatów o kwocie przydziału i informacje o tym, czy obrót może startować przed dokonaniu zawiadomienia

Każda osoba, która nabyła praw do udziału w podwyższeniu kapitału Spółki akcjami, przedmiotem niniejszej oferty, w terminach i na warunkach, określonych powyżej, może korzystać z nimi zapisując akcje w określonych proporcjach. Ze względu na to osoby, które zapisały i opłaciły akcje w terminie zapisania akcji, zgodnie z tym prospektem, nie będą imienne zawiadamiane przez „Intercapital Markets" AD o zapisanych przez nich akcje, o ile ich liczba jest w zależności od liczby wykorzystanych praw i opłaconych akcji zapisanych przy korzystaniu tymi prawami.

Na podstawie łącznej ilości otrzymanych wniosków do zapisania IP „Intercapital Markets" AD sporządzi listę przydziału, zawierającą imiona inwestorów, odpowiednio pośredników inwestycyjnych, za pośrednictwem których zostały złożone wnioski oraz liczbę akcji oferowanych, przydzielone każdemu z nich. Odpowiedni pośrednicy inwestycyjni zawiadomią inwestorów, włączonych na liście poprzez wysyłanie zawiadomień po porozumieniu z odpowiednimi inwestorami lub, w zależności od danego przypadku, z innym pośrednikiem inwestycyjnym posiadającym licencję, który działa na rzecz inwestora.

6.2.5 Nadprzydział i opcja dodatkowego przydziału typu „green shoe"

Nadprzydział oraz opcja dodatkowego przydziału typu „greek shoe" nie są przewidziane.

6.3 Kształtowanie ceny

6.3.1 Cena, w jakiej będą proponowane papiery wartościowe. Informacje o wysokości wszelkich kosztach i podatkach, które są konkretnie naliczane na rzecz uczestnika w zapisywaniu lub kupującego

Wartość emisyjna każdej jednej akcji z tej emisji jest 3,00 lw. (trzy lewa). Wartość emisyjna została ustalona przez Radę Dyrektorów zgodnie z posiadaną przez nich władzą wg art. 33 Statutu Spółki.

Wszyscy inwestorzy, za wyjątkiem dotychczasowych akcjonariuszy, zanim zapiszą akcje i zapłacą cenę emisyjną, powinni zakupić na giełdzie odpowiednią liczbę praw. Wszystkie koszty, związane z kupnem praw, są na koszt inwestorów, włącznie z należnymi opłatami i prowizjami dla pośrednika inwestycyjnego, dla Bułgarskiej Giełdy papierami wartościowymi i dla Centralnego Depozytariusza, jak również opłaty i prowizje bankowe.

6.3.2 Procedura ogłoszenia ceny ofertowej

Przy ustaleniu wartości emisyjnej akcji Rada Dyrektorów „Intercapital Property Development" ADSIC dostosowała się do wymóg art. 176, ust 2 Kodeksu Handlowego, zgodnie, z którym wartość emisyjna wydanych akcji nie może być niższa od nominalnej oraz wzięła pod uwagę współzależność między kapitałem zarejestrowanym a aktywami spółki. Przy jej ustaleniu wzięto pod uwagę następujące czynniki: 1) zachowanie interesów dotychczasowych akcjonariuszy Spółki; 2) zdanie sobie sprawy z konieczności zbierania nowych środków pieniężnych na rzecz zakończenia projektów inwestycyjnych i osiągnięcia celów inwestycyjnych Spółki; 3) ocena wartości netto aktyw Spółki na dzień 31.12.2009 r.; 4)

stymulowanie zainteresowania potencjalnych inwestorów pod względu pomyślnego zrealizowania pierwotną ofertę publiczną.

6.3.3 Prawo posiadaczy kapitału akcyjnego emitenta na zakup papierów wartościowych z pierwszeństwem przed innymi

Prawa posiadaczy kapitału akcyjnego Spółki na zakup akcji z tej emisji z pierwszeństwem przed innymi osobami zostało opisane wyżej.

6.3.4 Informacje o znacznej rozbieżności między ceną oferty publicznej a ceną nabytych przez członków Rady Dyrektorów lub przez osoby powiązane papierów wartościowych Spółki lub takich, których mają oni prawo nabyć

Niema rozbieżności między ceną oferty publicznej a ceną akcji z tej emisji, oferowaną członkom Rady Dyrektorów Spółki, menedżerom lub osobom powiązanym

6.4 Plasowanie i objęcie gwarancją

Publiczna oferta tej emisji odbędzie się na „Bułgarskiej Giełdzie Papierów Wartościowych – Sofia"SA, Bułgaria, przy czym jest możliwe również proponowanie na terytorium jednego lub więcej państw członkowskich przy zachowaniu procedury ustanowionej na rzecz tego.

Bank Depozytariusz:	Bankiem, w którym otwarty został rachunek zbiorczy Spółki, na którym będzie wpłacana wartość emisyjna zapisywanych akcji, jest „Unicredit Bulbank" SA, z siedzibą w m. Sofia i adres zarządu: ul. „Sweta Sofia" Nr 7. "Unicredit Bulbank" SA jest również bankiem depozytariuszem „Intercapital Property Development" ADSIC, w którym spółka publiczna trzyma wszystkie swoje środki pieniężne.
Depozytariusz akcji:	Instytucją depozytową na rzecz oferowanych akcji i praw udziału w podwyższeniu kapitału zgodnie z prawem jest „Centralny Depozytariusz" SA, z siedziba m. Sofia, ul. „Tri Uszy" Nr 10, p. 4.
Pośrednik inwestycyjny:	Inwestycyjnym pośrednikiem, obsługującym podwyższenia kapitału jest „Intercapital Markets" AD, z siedzibą w m. Sofia i adres zarządu: ul „Dobrudzha" Nr 6, p. 3. „Intercapital Markets" AD jest posiadającym licencję pośrednikiem inwestycyjnym, w rozumieniu art., 5, ust. 1 Ustawy o rynkach instrumentów finansowych oraz jest upełnomocniony przez Radę Dyrektorów Emitenta. Istotne warunki umowy zawartej z pośrednikiem inwestycyjnym – wynagrodzenie w przypadku osiągnięcia sukcesu – 5%; Spółka nie jest winna pośrednikowi inwestycyjnemu wynagrodzenia, które nie byłoby powiązane z ilością zebranych drogą podwyższenia kapitału środków; pośrednik inwestycyjny ma prawo zatrudnić podwykonawców, (co-menedżerów) w celach podwyższenia kapitału

7 DOPUSZCZENIE DO OBROTU ORAZ USTALENIA DOTYCZĄCE OBROTU

7.1 Informacje o zgłaszaniu kandydatury na dopuszczeniu do obrotu akcji oferowanych na rynku regulowanym lub na innych rynkach równorzędnych

Po zarejestrowaniu podwyższenia kapitału „Intercapital Property Development" ADSIC w Rejestrze Handlowym prowadzonym przez Agencję ds. wpisów, Spółka zgłosi do KNF wpisanie emisji z podwyższeniu kapitału w rejestrze spółek publicznych i innych emitentów w celu wprowadzenia do obrotu na rynku regulowanym. W terminie 7-dniowym po wpisaniu emisji w prowadzonym przez KNF rejestrze, Spółka zgłosi o dopuszczeniu akcji z tej emisji do obrotu w „Bułgarskiej Giełdzie Papierów Wartościowych – Sofia" SA. W sprawie przewidywanej daty rozpoczęcia obrotu patrz wyżej.

7.2 Wszystkie rynki regulowane lub rynki równorzędne, na których już dopuszczono do obrotu papiery wartościowe tej samej klasy, jak te, co będą oferowane

Po ewentualnej akceptacji tego prospektu ze strony KNF, Spółka zamierza kandydować o dopuszczenie jej akcji do obrotu na Giełdzie Papierów Wartościowych w Warszawie (Warsaw Stock Exchange).

Po zamknięciu oferty publicznej, zgodnie z wymogami prawa, w terminie 7-dniowym po wpisaniu podwyższenia kapitału w Rejestrze Handlowym, Spółka złoży wniosek o wpisanie w rejestrze prowadzonym przez KNF emisję akcji w celu obracania nimi na Bułgarskiej Giełdzie Papierów Wartościowych. Niezwłocznie po otrzymaniu decyzji KNF o wpisaniu do rejestru, Spółka złoży wniosek o dopuszczenie do obrotu emisji akcji na wszystkich rynkach regulowanych lub równorzędnych, na których już obrót akcjami Spółki został dopuszczony (rynek nieoficjalny Bułgarskiej Giełdzie Papierów Wartościowych oraz inne).

7.3 Pozostała subskrypcja publiczna lub prywatna na papiery wartościowe, które są przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do rynku regulowanego

Brak innej subskrypcji publicznej lub prywatnej na papiery wartościowe tej samej lub innej klasy, która została zorganizowana jednocześnie lub prawie jednocześnie z wydawaniem akcji, przedmiotem tego prospektu i która by była przedmiotem ubiegania się o dopuszczenie do obrotu na „Bułgarskiej Giełdzie Papierów Wartościowych – Sofia" SA.

7.4 Dane osób, które zaangażowały się zabezpieczyć płynność akcji, poprzez ceny podaży i popytu

Spółka nie zaangażowała pośredników inwestycyjnych, którzy mieliby zabezpieczyć płynność akcji drogą notowań „kupuje" i „sprzedaje".

7.5 Opcja o przewyższeniu wysokości proponowania lub inne działalności dla stabilizowania cen w związku z tym proponowaniem

Spółka, jak również jej wspólnicy, nie przewidzieli opcji o przewyższeniu wysokości proponowania akcji lub inne działalności dla ustabilizowania ich cen.

8 WARUNKI PROPONOWANIA

Niema danych czy i ile osób (fizycznych i/lub prawnych) z istniejących w obecnej chwili akcjonariuszy sprzedadzą lub odpowiednio nie wykorzystają swoich praw do zapisania nowych akcji, obiektem niniejszego Dokumentu o akcjach proponowanych.

O ile spółka publiczna dysponuje takimi informacjami, nie istnieją porozumienia o zamrożenie kapitału, według których akcjonariusze spółki umówili się nie sprzedawać na określony termin posiadanych przez nich akcji.

9 KOSZTY EMITENTA PAPIERÓW WARTOŚCIOWYCH

9.1 Całkowite wpływy netto i szacunkowa wysokość całkowitych kosztów Emitenta.

Zgodnie z umową o realizacji niniejszego podwyższenia kapitału zawartą między „Intercapital Property Development" ADSIC a IP „Intercapital Markets" AD, ustalone zostało wynagrodzenie pośrednika inwestycyjnego w wysokości 5% uzyskanych z emisji środków.

Tabela 1. Wynagrodzenie pośrednika inwestycyjnego w przypadku, gdy obięta zapisami zostanie cała emisja przy cenie 3.00 lw dla jednej akcji.

	W lewach	% od wpływów z emisji
Wartość ogólna	2 894 176.20	5%
Za jedną akcję	0.15	5%

W tabele niżej są przedstawione wyszczególnione koszty podstawowe, obciążające „Intercapital Property Development" ADSIC, które są związane bezpośrednio z ofertą publiczną akcji. Do tabeli nie zostały włączone koszty, związane z ogólną działalnością Spółki lub z więcej niż z jedną emisją papierów wartościowych, opłata na rzecz kodu ISIN dla zwykłych akcji Spółki, obsługa księgi akcyjnej Spółki przez „Centralnego Depozytariusza" SA, opłata roczna z tytułu sprawowania nadzoru przez KNF, opłata z tytułu podtrzymywania rejestracji na „Bułgarskiej Giełdzie Papierów Wartościowych – Sofia" SA.

Tabela 2. Rozchody związane z ofertą publiczną.

Rozchód	W lewach
1. Obwieszczenie ogłoszenia o podwyższeniu kapitału w Dzienniku Urzędowym (prognoza)	180
2. Zamieszczenie ogłoszenia o podwyższeniu kapitału w jednej gazecie centralnej (prognoza)	800
3. Opłata z tytułu zatwierdzenia prospektu o podwyższeniu kapitału przez KNF	5 000
4. Wynagrodzenie pośrednika inwestycyjnego (prognoza)	2 894 176.20
5. Wpisanie w Rejestrze Handlowym podwyższenia kapitału	60
6. Deponowanie praw w Centralnym Depozytariuszu	3 300
7. Opłata z tytułu nadania kodu ISIN emisji praw	72
8. Sporządzenie sprawozdania o osobach, których wykorzystali/ nie wykorzystali PRAW podczas podwyższenia kapitału emitenta	51
9. Deponowanie akcji w Centralnym Depozytariuszu	5 900
10. Wydanie zaświadczenia przez CD do rejestracji na rynku nieoficjalnym Bułgarskiej Giełdy Papierów Wartościowych	60
11. Rejestrowanie akcji do obrotu na rynku nieoficjalnym Bułgarskiej Giełdy Papierów Wartościowych	600

ROZCHODY OGÓŁEM	*2 910 199,2*

Таблица 4. Spodziewane wpływy

	Z jednej akcji	Ogółem z emisji
Wartość emisyjna	3.000 lw.	57 883 524.00 lw.
Wynagrodzenie pośrednika inwestycyjnego	0.15 lw.	2 894 176.20 lw.
Ogółem rozchody związane z ofertą publiczną	0.1508304 lw.	2 910 199.20 lw.
Przychody netto z oferty publicznej dla Spółki	2.84917 lw.	54 973 324.80 lw.

10 ROZWODNIENIE

Zgodnie z § 1, p. 8 Rozporządzenia Nr 2 „Rozwodnienie kapitału (wartości akcji)" jest to obniżenie zysku z akcji zwykłej oraz jej wartości bilansowej w wyniku konwertowanie na akcji wydanych obligacji i warrantów lub korzystanie z wydanymi opcjami, jak również i w wyniku emitowania zwykłych akcjach o cenie niższej od wartości bilansowej.

Wskaźnik /podstawa nieskonsolidowana/	**31.12.2009**
Suma aktywów ogółem /tysiące lw./	61 697
Zobowiązania ogółem /tysiące lw./	48 323
Wartość bilansowa aktywów netto /tysiące lw./	20 844
Liczba akcji w obrocie /tysiące lw./	4 824
Wartość bilansowa jednej akcji /lw./	**4.321**

Wartość bilansowa jednej akcji Spółki na podstawie nieskonsolidowanej na dzień 31.12.2009 r. jest w wysokości 4.321 lw., lecz wartość emisyjna jednej nowej akcji jest 3.00 lw. Więc przy niniejszym podwyższeniu kapitału Spółki, zgodnie z § 1, p. 8 Rozporządzenia Nr 2, jest obserwowane rozwodnienie wartości akcji, przy czym konkretna wielkość rozwodnienia może wahać się w zależności od tego ile akcji zostaną zapisane. Niezależnie od tego Zarząd kompanii ma oczekiwania, że do rozwodnienia nie dojdzie z uwagi na następujących przyczyn:

Według Rady Dyrektorów Spółki do rozwodnienia można dojść, jeżeli nowe akcje są sprzedawane za cenę znacznie niższą od ceny rynkowej istniejących akcji w chwili proponowania. Rada Dyrektorów Spółki podchodzi odpowiedzialnie w stosunku do delegowanych jej praw ze strony Walnego Zgromadzenia na rzecz ustalenia parametrów emisji papierów wartościowych. W szczególności, Rada Dyrektorów prowadzi politykę wydawania nowych papierów wartościowych o cenę emisyjną, zbliżoną do ceny rynkowej papierów wartościowych z tej samej klasy, które już są obracane na rynku regulowanym, mając na celu zapewnienia optymalnych warunków do zapisywania maksymalnej liczby nowych papierów wartościowych. U podstaw tej polityce stoi przekonanie, że rynki instrumentów finansowych są efektywne. Miałoby to znaczyć, że cena rynkowa jednej akcji (a nie tyle wartość bilansowa) odzwierciedla możliwie najbardziej wiarygodnie stan faktyczny Spółki.

Ewentualne odchylenia od ceny rynkowej są nieuniknione z uwagi na różnicę w czasie między chwilą podjęcia decyzji na rzecz parametrów jednej nowej emisji (przejmijmy, że ta chwila to najpóźniej data wnoszenia prospektu nowej emisji do zatwierdzenia w KNF) a chwilą rozpoczęcia obrotu prawami odpowiedniej emisji. Obserwowana przez Radę Dyrektorów cena akcji Spółki na Bułgarskiej Giełdzie Papierów Wartościowych – Sofia bezpośrednio przed wniesieniem tego prospektu do zatwierdzenia w KNF jest bliska do 3.00 lewa dla akcji.

Prawo w Bułgarii chroni przed efektami rozwodnienia wartości akcji podczas podwyższenia kapitału przy wartości emisyjnej dla jednej akcji niższej od jej ceny sprzedaży. Spółki publiczne, (takie jak Emitent) mają obowiązek zrealizować podwyższenia kapitału tylko drogą wydawania praw. W ten sposób akcjonariusze dotychczasowi mają możliwość po pierwsze do skorzystania ze swoich praw i do nabycia odpowiedniego działu z nowych akcji lub po drugie – do zbycia posiadanych przez nich praw, cena rynkowa, których kompensuje negatywny efekt rozwodnienia dla istniejących akcjonariuszy, którzy nie biorą udziału (w

ogóle lub częściowo) w podwyższeniu kapitału. Obliczając cenę praw wg utwierdzonych w praktyce metod, powinnyśmy dojść do wniosku, że różnica między wartością bilansową akcji do podwyższenia a „rozwodnioną" wartością bilansową po podwyższeniu, zostaje kompensowana przez realizowanie „praw" w rozumieniu p. 1 § 1 Postanowień dodatkowych Ustawy o oferowaniu publicznym papierów wartościowych. W tym przypadku akcjonariusze, którzy nie chcą brać udziału w podwyższeniu kapitału, otrzymują konkretne gwarancje z realizowania praw w rozumieniu p. 3 § 1 Postanowień dodatkowych Ustawy o oferowaniu publicznym papierów wartościowych, które jako wartość mogłyby kompensować „rozwodnienia" w rozumieniu p. 9 załącznika 3 Rozporządzenia WE 809/2004.

Przy tym podwyższeniu kapitału nastąpi „rozwodnienie" w rozumieniu ostatniej hipotezy § 1, p. 8 Rozporządzenia Nr 2 – mianowicie cena emisyjna akcji jest niższa od ich wartości bilansowej. Ten fakt da się zaobserwować w wielu kompaniach w sektorze nieruchomości i szczególnie w tych, których zajmują się działalnością deweloperską w budownictwie, jak w Bułgarii, tak i na wielu innych rynkach europejskich. Tak jak w Spółce, tak i w wielu innych podobnych kompaniach, ustąpienie ceny rynkowej w stosunku do wartości bilansowej istnieje przez dłuższy okres czasu (co najmniej 1-2 lata). Z tej przyczyny jest trudno ocenić, kiedy ta sytuacja zaprzestanie i rynek oceni akcje Spółki wyżej od ich wartości bilansowej. Jednocześnie według Zarządu Spółki, rozwodnienie kapitału zostanie kompensowane przez przyszły rozwój kompanii oraz przez rezultaty, które ona się spodziewa osiągnąć w przypadku skutecznego podwyższenia kapitału. Środki, które wpłyną z tej emisji pozwolą zakończyć obecne projekty inwestycyjne kompanii oraz zrealizować nowe, przy czym celem Rady Dyrektorów Emitenta jest, aby te projekty inwestycyjne doprowadziły do kształtowania wysokiej dochodowości dla akcjonariuszy, która wynagrodzi w odpowiedni sposób podjęte ryzyka z działalności.

11 INFORMACJE DODATKOWE

11.1 Informacje o zatrudnionych doradcach

W tym Dokumencie o oferowanych papierach wartościowych nie zostały włączone oświadczenia lub sprawozdania doradców.

11.2 Wskazanie o wykorzystanie informacji uzyskanych po audicie

Sprawozdania finansowe Spółki, przejrzane przez uprawnionych audytorów, (zawierające bilans, rachunek zysków i strat, sprawozdanie z przepływów pieniężnych, sprawozdanie o kapitału własnym oraz załączniki) wraz ze sprawozdaniami audytorów i sprawozdaniami o zarządzaniu finansami od 2005 do 2008 r. na podstawie indywidualnej oraz na lata 2007-2008 na bazie skonsolidowanej, są ogłoszone w odpowiednim trybie. Sprawozdania finansowe „Intercapital Property Development" ADSIC sporządzono zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Rachunkowości i z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej.

W dokumencie zostały wykorzystane informacje z okresowego nierewidowanego przez audytora skonsolidowanego sprawozdania finansowego na dzień 31.12.2009 r.

11.3 Wskazanie o wykorzystanie informacji uzyskanych od ekspertów zewnętrznych

W tym Dokumencie o oferowanych papierach wartościowych nie zostały włączone, włącznie i na żądanie Spółki, zapisy lub sprawozdania ekspertów.

11.4 Wskazanie o wykorzystanie informacji od osób trzecich

W tym Dokumencie o oferowanych papierach wartościowych nie zostały włączone informacje pochodzące z osób trzecich.

Członkowie Rady Dyrektorów swoimi podpisami położonymi niżej oświadczają, że o ile jest im znane, zawarte w Dokumencie o papierach wartościowych informacje nie są nieprawdziwe, wprowadzające w błąd lub niepełne i odpowiadają faktom:

(podpis nieczytelny)

NICOLAS STANCIOFF
PREZES RADY DYREKTORÓW
„INTERCAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT" ADSIC

(podpis nieczytelny)

VELICHKO KLINGOV
DYREKTOR WYKONAWCZY
„INTERCAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT" ADSIC

(podpis nieczytelny)

ROSSITZA LISSITCHKOVA
CZŁONEK RADY DYREKTORÓW
„INTERCAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT" ADSIC

(podpis nieczytelny)

IVAYLO KOSTOV
CZŁONEK RADY DYREKTORÓW
„INTERCAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT" ADSIC

Niżej podpisane osoby jako reprezentanci „Intercapital Property Development" ADSIC oraz AD „Tokushev & Partners" swoimi podpisami oświadczają, że podczas sporządzania odpowiedniej części dokumentu, za której reprezentowani przez nich osoby ponoszą odpowiedzialność (patrz p. 2), dołożyli niezbędne starania, aby ten dokument był zgodny z wymogami prawa oraz, że o ile jest im wiadomo, informacje zawarte w odpowiedniej części Dokumentu o oferowanych papierach wartościowych nie są nieprawdziwe, wprowadzające w błąd lub niepełne i odpowiadają faktom:

(podpis nieczytelny)

NICOLAY MAYSTER
DYREKTOR WYKONAWCZY
IP „INTERCAPITAL MARKETS" AD

(podpis nieczytelny)

GROZDAN KARADJOV
DYREKTOR WYKONAWCZY
IP „INTERCAPITAL MARKETS" AD

(podpis nieczytelny)

VIKTOR TOKUSHEV,
WSPÓLNIK ZARZĄDZAJĄCY
„TOKUSHEV & PARTNERS" AD

Niżej podpisane osoby jako reprezentanci „Intercapital Property Development" ADSIC, IP „Intercapital Markets" AD oraz AD „Tokushev & Partners" swoimi podpisami położonymi dnia 12 marca 2010 r., oświadczają, że Dokument o oferowanych papierach wartościowych odpowiada wymogom prawa.

(podpis nieczytelny)

VELICHKO KLINGOV,
DYREKTOR WYKONAWCZY
„INTERCAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT" ADSIC

(podpis nieczytelny)

NICOLAY MAYSTER
DYREKTOR WYKONAWCZY
IP „INTERCAPITAL MARKETS" AD

(podpis nieczytelny)

GROZDAN KARADJOV
DYREKTOR WYKONAWCZY
IP „INTERCAPITAL MARKETS" AD

(podpis nieczytelny)

VIKTOR TOKUSHEV,
WSPÓLNIK ZARZĄDZAJĄCY
„TOKUSHEV & PARTNERS" AD

Za zgodność tłumaczenia:

Mariana Wankovska