

## „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ

ПРОСПЕКТ ЗА ПУБЛИЧНО ПРЕДЛАГАНЕ НА ЦЕННИ КНИЖА  
24 045 904 БРОЯ ОБИКНОВЕНИ, БЕЗНАЛИЧНИ, ПОИМЕННИ, СВОБОДНО  
ПРЕХВЪРЛЯЕМИ АКЦИИ С НОМИНАЛНА СТОЙНОСТ 1 ЛЕВ  
ISIN КОД НА ЕМИСИЯТА: BG1100018057

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

ДАТА: 14.07.2020 г.

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

---

ПРОСПЕКТЪТ Е ОДОБРЕН ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР (КФН) С РЕШЕНИЕ № 560-Е ОТ 30.07.2020 Г., В КАЧЕСТВОТО Й НА КОМПЕТЕНТЕН ОРГАН СЪГЛАСНО РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129. КФН ОДОБРЯВА НАСТОЯЩИЯ ДОКУМЕНТ ЕДИНСТВЕНО АКО ОТГОВАРЯ НА НАЛОЖЕНИТЕ С РЕГЛАМЕНТ (ЕС) 2017/1129 СТАНДАРТИ ЗА ПЪЛНОТА, РАЗБИРАЕМОСТ И СЪГЛАСУВАНОСТ НА ИНФОРМАЦИЯТА В НЕГО. ТОВА ОДОБРЕНИЕ НЕ СЛЕДВА ДА СЕ РАЗГЛЕЖДА КАТО УТВЪРЖДАВАНЕ НА ЕМИТЕНТА И/ИЛИ ПОТВЪРЖДЕНИЕ НА КАЧЕСТВОТО НА ЦЕННИТЕ КНИЖА, ПРЕДМЕТ НА ПРОСПЕКТА. КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР НЕ НОСИ ОТГОВОРНОСТ ЗА ВЕРНОСТТА И ПЪЛНОТАТА НА СЪДЪРЖАЩИТЕ СЕ В ПРОСПЕКТА ДАННИ. ИНВЕСТИТОРИТЕ ТРЯБВА САМИ ДА ПРЕЦЕНЯТ ЦЕЛЕСЪОБРАЗНОСТТА НА ИНВЕСТИЦИЯТА В ЦЕННИТЕ КНИЖА (АКЦИИ).

---

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

### 2.1 РАЗДЕЛ А: ВЪВЕДЕНИЕ, СЪДЪРЖАЩО ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ

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

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

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

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

Данни за контакт с Емитента:

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

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

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

Данни за контакт с упълномощен инвестиционен посредник:

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

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

Данни за контакт с компетентния орган одобрил Проспекта:

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

#### 2.1.5 ДАТА НА ОДОБРЕНИЕ НА ПРОСПЕКТА

КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР Е ПОТВЪРДИЛА ТОЗИ ПРОСПЕКТ С РЕШЕНИЕ № 560-Е ОТ 30.07.2020 Г.

#### 2.1.6 ПРЕДУПРЕЖДЕНИЯ КЪМ ИНВЕСТИТОРИТЕ:

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

### 2.2 РАЗДЕЛ Б: ОСНОВНА ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

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

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

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

## „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.2.2 ОСНОВНА ФИНАНСОВ ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЕМИТЕНТА

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

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

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

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

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

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

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

„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД СИЦ

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

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

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

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

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

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

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

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

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

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

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

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

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

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

Източник: „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3 РАЗДЕЛ В: ИНФОРМАЦИЯ ЗА ЦЕННИТЕ КНИЖА

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3.2 КЪДЕ ЩЕ СЕ ТЪРГУВАТ ПРЕДЛАГАНЕТЕ АКЦИИ?

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

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

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

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

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

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

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

Очакваната дата на емисията се основава на допускането, че процедурите в съответните институции ще протекат и приключат приблизително в най-кратките нормативно определените срокове и в съответствие с установената от тях практика. Промени в съответните дати могат да настъпят в резултат на промяна на датата на одобрение на Проспекта от КФН, в началната дата на предлагането поради забава на съответните публикации на Съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК на интернет страницата на специализирана финансова медия X3News, на Емитента и инвестиционния посредник, както и в зависимост от датите на вписване на увеличението на капитала в Търговския регистър към Агенция по вписванията, регистрацията в „Централен депозитар“ АД, вписването на емисията във водения от КФН регистър и допускането на акциите за търговия на регулиран пазар.

### ОЧАКВАН/ ПРИБЛИЗИТЕЛЕН ГРАФИК НА ПРЕДЛАГАНЕТО:

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



## „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ

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

**СРОКОВЕ, УСЛОВИЯ И ПОДРОБНОСТИ ЗА ДОПУСКАНЕТО ДО ТЪРГОВИЯ НА РЕГУЛИРАН ПАЗАР** - Предмет на Предлагането са до 24 045 904 нови акции от увеличението на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ. Предлаганите акции са с номинална стойност и емисионна стойност от 1 лв. (един лев). Капиталът ще бъде увеличен само ако бъдат записани и платени най-малко 15 255 474 от предлаганите акции, в който случай капиталът ще бъде увеличен само със стойността на записаните акции.

На основание чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК право да участват в увеличението на капитала имат лицата, придобили акции най-късно 7 (седем) дни след датата на публикуване на съобщението по чл. 92а, ал. 1 от ЗППЦК - публикацията му на интернет страницата на специализирана финансова медия **X3News (www.x3news.com)**, както и на интернет страниците на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и на упълномощения инвестиционен посредник. Срещу всяка съществуваща към края на посочения срок акция се издава едно право. Всяко право дава възможност за записване на 4 нови акции. Началната дата за прехвърляне на права е първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни от публикуването на Съобщението за предлагане по горния ред. Крайният срок за прехвърляне на правата е първият работен ден, следващ изтичането на 7 дни, считано от началната дата за прехвърляне на права. Съгласно Правилника на БФБ, последната дата за сключване на борсови сделки с права е 2 работни дни преди крайната дата за прехвърляне на права съгласно предходното изречение. Инвеститорите трябва да имат предвид, че всички не упражнени до крайния срок права се предлагат за продажба на служебния аукцион, организиран от БФБ. На 5-ия работен ден след крайната дата за прехвърляне на правата, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ чрез упълномощения инвестиционен посредник, предлага за продажба при условията на явен аукцион всички права, които не са упражнени/срещу които не са записани нови акции до изтичане на срока за прехвърляне на правата. Началната дата за записване на акции съвпада с датата, от която започва предлагането на правата - първия работен ден, следващ изтичането на 7 дни от датата на публикуването на Съобщението за предлагане. Крайният срок за записване на акции от притежателите на права е първият работен ден, следващ изтичането на 15 работни дни от деня, в който изтича срокът за прехвърляне на правата.

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

**ПЛАН ЗА РАЗПРЕДЕЛЕНИЕ И ПЛАСИРАНЕ** - Досегашните акционери на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, притежаващи акции от същия клас като предлаганите акции, имат право на привилегировано участие в увеличаването на капитала на Дружеството (чл. 112б, ал. 2 от ЗППЦК). Всички останали инвеститори имат възможност при равни условия да участват в увеличението на капитала на Дружеството, като закупят права в срока за тяхното прехвърляне/ търговия, и да упражнят правата, като всяко лице може да запише най-малко една нова акция по емисионна стойност от 1.00 лв. (един лев) и най-много такъв брой акции, който е равен на придобитите или притежавани права, умножен по 4 (четири), като при получаване на число, което не е цяло, се закръгля към по-малкото цяло число. Няма основание за привилегировано предлагане на ценни книжа на определена група инвеститори. Не се предвиждат също така възможности и ограничения в броя на акциите, които могат да бъдат придобити от едно лице или свързани лица. Публичното предлагане на акциите от тази емисия ще се извършва на „Българска Фондова Борса“ АД, Република България.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### 2.4.2 ЗАЩО Е ИЗГОТВЕН ТОЗИ ПРОСПЕКТ?

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

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

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

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

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

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

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

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

1. разширение и модернизация на Зона 4, от ваканционен комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой. По предварителни данни инвестицията ще възлезе на приблизително 2 500 000 лева;

2. погасяване на част от текущите задължения на Дружеството в размер на 21 537 977 (двадесет и един милиона петстотин тридесет и седем хиляди деветстотин седемдесет и седем) лева, представляващи 79,5% от текущите задължения на Дружеството към трети лица. Приоритет на погасяване на задължения: по цесии към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД - 15 922 хил. лв., по обратно изкупуване на облигации в размер на 4 205 хил. лв., частично по останалите текущи пасиви на Дружеството в размер на 1 411 хил. лв.

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

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