

Годишен консолидиран доклад за дейността
на ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АДСИЦ
за 2014 година

28 април 2015 г.

Съдържание на годишния консолидиран доклад за дейността

I. Обща информация за Дружеството на консолидирана основа.....	3
II. Основни параметри на годишния консолидиран финансов отчет.....	3
III. Изложение на развитието на дейността и на състоянието на предприятието, както и на бъдещите перспективи:.....	5
1. Ликвидност:	5
а) тенденциите, обстоятелствата или рисковете	5
б) развитие на инвестиционните проекти на Дружеството.....	6
в) финансиране на дейността на Дружеството.....	7
2. Капиталови ресурси:	
а) съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи към края на последния отчетен период;.....	8
б) посочване на съществените тенденции, благоприятни или не, за капиталовите ресурси на дружеството;.....	9
в) посочване на очакваните съществени изменения на съотношението и относителната цена на тези ресурси;.....	9
3. Резултати от дейността	10
а) необичайни или спорадични събития	10
б) разкриване на промяна в отношението между приходите и разходите.	10
в) анализ на ефекта на инфлацията и променящите се цени върху приходите от основна дейност на дружеството за отчетния период.	10
IV. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....	11
V. Важни научни изследвания и разработки	11
VI. Промени в цената на акциите на дружеството.....	11
VII. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 94, ал. 2, т. 3 ЗППЦК.....	22
VIII. Информация по чл.187д от Търговския закон.....	18
IX. Наличие на клонове на Дружеството.....	12
X. Допълнителна информация съгласно Приложение № 10 по Наредба №2.....	13

I. Обща информация за Дружеството на консолидирана основа

1. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ – компанията майка

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е дружество, регистрирано съгласно ЗДСИЦ за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; „секюритизация на недвижими имоти” означава, че дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е учредено в Република България и първоначално е вписано в регистъра на СГС с Решение № 1 от 29.03.2005 г., парт. № 92329, том 1204, рег. I, стр. 23 по фирмено дело № 3624/2005 г. Към настоящия момент Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с единен идентификационен код 131397743. Седалището и адресът на управление на Дружеството е: гр. София, ул. Аксаков № 7а.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите. Членовете на Съвета на директорите към настоящия момент са: Величко Клинов, Цветелина Христова и Ахелой 2012 ООД, ЕИК 202371390, със седалище и адрес на управление в гр. София, район Средец, ул. Аксаков № 7А, ет. 4, представлявано от Николай Чергиланов. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се представлява от Величко Клинов в качеството му на Изпълнителен директор.

Директор за връзки с инвеститорите е: Милен Божилов.

Обслужващи дружества, съгласно изискванията на ЗДСИЦ са: „Оптимал Оудит” АД, „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, ИП „Интеркапитал Маркетс” АД и „Токушев и съдружници” АД.

Към 31.12.2014 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2013 ‘000 лв	участие %	2012 ‘000 лв	участие %
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	5	100%	5	100%

„Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД е със седалище: гр. София и адрес на управление: ул. Аксаков № 7а, тел: +359 (2) 980 12 51, факс: +359 (2) 980 61 40, e-mail: office@marinacape.com.

„Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД е регистрирано с решение от 18.10.2006 г. на Софийски градски съд по фирмено дело № 12083/2006 г. и е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписвания с ЕИК 175158218.

„Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД е 100% дъщерно дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, учредено през 2006 г. с цел поемане обслужването на апартаментите и търговските площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп”. Дружеството се представлява и управлява от Веселин Терзиев и Николай Ханджиев. „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД е дружество, с което всички клиенти, придобили имоти във ваканционен комплекс „Марина Кейп” сключват договор за поддръжка и управление при годишно възнаграждение от 12 евро на квадратен метър.

II. Основни параметри на годишния консолидиран финансов отчет

A. Разходи на дружеството на консолидирана база

През отчетната 2014 г. в Дружеството на консолидирана база са отчетени разходи на обща стойност (без разходи за корпоративен данък) 6 824 хил.лв. От тях 4 972 хил. лв. представляват разходи за оперативна дейност, от които 98 хил.лв. - разходи от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството. Финансовите разходи за 2014 г. възлизат на 1 852 хил.лв.

Б. Финансов резултат на дружеството на консолидирана база

През 2014 г. на консолидирана база Дружеството реализира нетна загуба в размер на 1 374 хил.лв.

В. Приходи на дружеството на консолидирана база

Една част от приходите от продажби на Дружеството на консолидирана основа заемат приходите от продажба на недвижими имоти (жилищни сгради за сезонно ползване от ваканционен комплекс „Марина Кейп“), които възлизат на 290 хил.лв. или 15.16% от общите приходи от продажби.

Приходите от експлоатация на търговските обекти (в т.ч. ресторанти, воден бар, супермаркет, спортен и спа център, детски център, други заведения за хранене и забавление) са в размер на 616 хил.лв.

Приходите от отдаване под наем - както на собствени имоти (имоти на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ), така и на чужди имоти (имоти, собствениците на които са сключили договор за управление с „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД) са на стойност 405 хил.лв.

Приходите от предоставяне на услуги (основно по поддръжка на имоти и представителство) на собственици в комплекса „Марина Кейп“ (собственици, различни от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ) са в размер на 426 хил.лв.

През 2014 г. в допълнение към продажбите на апартаменти, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ реализира и финансови приходи в размер на 2 796 хил.лв., които представляват основно приходи от продажба на две дъщерни дружества. Сделките са описани по-долу в настоящия доклад.

Дружеството реализира и „извънредни приходи“ в размер на 200 хил.лв., които представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му през второто тримесечие на 2014 г.

Общо приходите от дейността за 2014 г. са на стойност 5 452 хил.лв.

Г. Активи на дружеството на консолидирана база

Към 31.12.2014 г. активите на Дружеството на консолидирана база са на стойност 59 223 хил.лв., в т.ч.:

Дълготрайни материални активи: 49 276 хил.лв., от които с най-голям дял е стойността на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти – 36 143 хил.лв.

Дълготрайни нематериални активи: 10 хил.лв.

Активи по отсрочени данъци: 21 хил.лв.

Разходи за бъдещи периоди: 1 785 хил.лв.

Краткотрайни активи: 8 131 хил.лв., от които с най-голям дял са стойността на незавършеното производство – 1 062 хил.лв. и вземанията от клиенти и доставчици – 4 127 хил.лв.

Д. Пасиви на дружеството на консолидирана база

Краткосрочните пасиви на Дружеството на консолидирана основа към 31.12.2014 г. възлизат на 47 753 хил. лв. От тях с най-голям дял са задълженията към банки и небанкови финансови институции – 22 913 хил.лв. Задълженията към доставчици и клиенти към 31.12.2014 г. са на стойност 4 851 хил.лв. В допълнение към 31.12.2014 г. Дружеството е получило авансово суми от клиенти и гаранционни депозити по сключени договори за покупка на недвижими имоти на стойност 9 003 хил.лв.

Дългосрочните пасиви включват получени банкови заеми на стойност 212 хил.лв., облигационна емисия на стойност 4 890 хил.лв., задължения по финансов лизинг на стойност 1 436 хил.лв. и други задължения на стойност 1 897 хил.лв.

Е. Собствен капитал

Собственият капитал на Дружеството на консолидирана база към 31.12.2014 г. е в размер на 3 035 хил.лв. Той включва:

Основен капитал: 6 011 хил.лв.

Премийни резерви при емитиране на ценни книжа: 7 651 хил.лв.

Резерв от последващи оценки на активите и пасивите: 5 267 хил.лв.

Общи резерви: 1 хил.лв.

Резултат от предходни години: –14 521 хил.лв.

Текуща печалба/загуба: –1 374 хил.лв.

III. Изложение на развитието на дейността и на състоянието на предприятието, както и на бъдещите перспективи:

1. Ликвидност:

а) тенденциите, обстоятелствата или рисковете

Ликвидността на Дружеството зависи до голяма степен от разпределението във времето на входящите и изходящите парични потоци. Входящите парични потоци за Дружеството може да са:

- от дейността. Това са основно авансови и окончателни плащания по договори за покупко-продажба на изградени от Дружеството-майка жилищни имоти, както и приходи от туристическа дейност, осъществявана от дъщерното дружество „Марина Кейп Менджмънт” ЕООД.
- от финансови дейности. В случай на емитиране на ценни книжа (капитал или дълг) и на получаване на банкови заеми.

През 2014 г. Дружеството отчита приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване, които изгражда във ваканционен комплекс „Марина Кейп” от края на 2005 г. Общата стойност на продадените апартаменти в комплекса през 2014 г. е в размер на 290 хил. лева и се отнася до продадена площ от 226.08 квадратни метра РЗП. За сравнение общата стойност на продадените апартаменти в комплекса през 2013 г. е в размер на 1 430 хил. лева и се отнася до продадена площ от 937.38 квадратни метра РЗП. Причината за 80%-ния спад в приходите от продажби на апартаменти, респективно и в продадените квадратури през 2014 г. се дължи на неблагоприятните пазарни условия и ограниченото търсене на ваканционни имоти. Тук следва да се отбележи, че от началото на 2010 г. Дружеството предоставя възможност продажбите на апартаменти да се извършват при условията на разсрочено плащане (в рамките на максимум 3 години), като прехвърлянето на имота с нотариален акт на новия

собственик става след изплащането на цялата стойност на покупната цена. От друга страна съгласно счетоводната политика на Дружеството, последното отчита като приход цената на тези имоти, които са прехвърлени с нотариален акт или са предадени във владение. Към настоящия момент Дружеството е сключило предварителни договори за продажба на апартаменти с площ около 5 377.08 кв.м. от ваканционен комплекс „Марина Кейп”.

Всички имоти, които са продадени през 2014 г. са прехвърлени на цени по-ниски от себестойността им. Основната причина за това са неблагоприятните условия на пазара на недвижими имоти и ограниченото търсене на ваканционни имоти, което принуждава Дружеството да прави отстъпки от продажните цени с цел реализиране на продажби. Отстъпките най-често варират в зависимост от срока, който е договорен за изплащане на покупната цена на съответния имот. Принципно при незабавно и еднократно плащане на покупната цена, Дружеството е обявило на електронния си сайт отстъпка в размер на 5% от продажната цена, но при определени случаи отстъпката може да достигне и 15%.

През 2014 г. отчетната стойност на продадените от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ имоти в „Марина Кейп” възлиза на общо 352 хил. лева. Тази стойност именно представлява преоценената стойност на продадените инвестиционни имоти към 31.12.2013 г., определена от лицензиран оценител. Така брутният резултат от продажбата на имоти през 2014 г., е загуба в размер на 62 хил. лв.

Една от основните причини за загубата, реализирана от Дружеството през 2014 г. се дължи на обстоятелството, че след завършването на проекта „Марина Кейп” през август 2010 г. и замразяването на проекта „Гранд Боровец” през януари 2010 г., всички разходи за лихви по банкови и облигационни заеми се отчитат пряко като разход за съответния период, вместо да бъдат капитализирани в себестойността на изгражданите имоти. Поради тези причини, финансовите разходи на Дружеството през 2014 г. възлизат на 1 852 хил.лв., от които 1 835 хил.лв. представляват разходи за лихви.

В допълнение към продажбите на апартаменти, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ реализира финансови приходи в размер на 2 796 хил.лв., които представляват основно приходи от продажба на дъщерни дружества. На 11.08.2014 г. в Търговския Регистър към Агенция по вписванията е вписано учредяването на дъщерно дружество „АХЕЛЮЙ ИМО“ ЕАД, ЕИК 203175277, със собствен капитал в размер на 1 303 400 лв., 100% внесен от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ чрез апортна вноска, която представлява правото на собственост върху следните недвижими имоти:

1) КАФЕ С 18 („це” осемнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.3 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка три);

2) МАГАЗИН С 17 („це” седемнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.4 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка четири);

3) МАГАЗИН С 16 („це” шестнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.5 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка пет);

4) МАГАЗИН за сувенири С 15 („це” петнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.6 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка шест);

5) ОФИС С 14 („це” четиринадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.7 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка седем);

6) КАФЕ С 20 („це” двадесет) (по таблица за площообразуване, кадастрална схема и данъчна оценка – кафе) с идентификатор 00833.5.409.20.10 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка две нула точка едно нула);

7) МАГАЗИН за промишлени стоки С 19 („це” деветнадесет), с идентификатор 00833.5.409.20.11 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка две нула точка едно едно);

Съгласно Заключението на вещите лица по реда на чл. 72 ал. 2 от Търговския закон за оценка на непаричната вноса в капитала на новоучредяваното дружество, общата парична стойност на недвижимите имоти е в размер на 1 303 400 лева, като срещу непаричната вноса „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ записва 1 303 400 броя акции на Дружеството.

Също на 11.08.2014 г. в Търговския Регистър към Агенция по вписванията е вписано учредяването на дъщерно дружество „АХЕЛОЙ ИМО 2014“ ЕАД, ЕИК 203174990, учредено със собствен капитал в размер на 331 550 лв. чрез апортна вноса, като едноличен собственик на капитала е „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ.

На 18.08.2014 г. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ, сключи договор за покупко-продажба на налични акции, с който продаде 1 303 400 броя налични акции, всяка от които с право на глас или 100% от капитала на „АХЕЛОЙ ИМО” ЕАД за обща стойност 4 096 212.79 лв. Също на 18.08.2014 г. ИКПД АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба на налични акции, с който продаде 331 550 броя налични акции, всяка от които с право на глас или 100% от капитала на „АХЕЛОЙ ИМО 2014“ ЕАД за обща стойност от 335 000.00 лева.

През 2014 г. Дружеството реализира и „извънредни приходи“ в размер на 200 хил.лв., които представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му през второто тримесечие на 2014 г.

Другото съществено перо в приходите на консолидирана основа на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ са приходите от експлоатация на изгражданите от Дружеството имоти. Дейността по експлоатиране на имотите се осъществява от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД. Резултатите от експлоатиране на недвижимите имоти могат да бъдат обособени в две основни направления: от експлоатация на търговските площи (в т.ч. ресторанти, воден бар, спа центрове и спортни центрове, конферентен център, магазини и др.) и от предоставяне на услуги на собственици и наематели (в т.ч. поддръжка на имотите, отдаване под наем и др.).

През 2014 г. приходите от експлоатация на търговските обекти във ваканционен комплекс „Марин Кейп”, (в т.ч. ресторанти, воден бар, спа център, фитнес център, боулинг зала, скуош център, магазини и др. заведения за хранене и забавления), са на стойност 616 хил.лв. при 683 хил.лв. за 2013 г. Брутната печалба от експлоатация на тези обекти през 2014 г. е 142 хил.лв. при 175 хил.лв. за 2013 г. В резултат брутният марж на продажбите през 2014 г. в този сегмент е 23% при 26% за 2013 г. Дружеството непрестанно се стреми да оптимизира съотношението продажни цени – разходи. Тук следва да се отбележи, че през 2014 г. беше реализирано значително увеличение на приходите на Спа бара и Боулинг бара в комплекса. На следващо място във ваканционното селище активно функционира конферентен център, в който редовно се провеждат мероприятия от конферентен тип. Дружеството има за цел да развива активно този вид туризъм.

Приходите от отдаване под наем на апартаменти (в т.ч. апартаменти - собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и апартаменти – собственост на външни лица) са на стойност 405 хил.лв. при 489 хил.лв. за 2013 г. Брутният резултат на Дружеството от този вид дейност през 2014 г. е печалба в размер на 313 хил. лв. при 368 хил.лв. за 2013 г.

Приходите от предоставяне на услуги по поддръжка на имоти и представителство на собственици в комплекса „Марина Кейп” (собственици, различни от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ) са в размер на 426 хил.лв. Приходите от поддръжка представляват такси, заплащани от собствениците на апартаменти във ваканционния комплекс на дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД. „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД е дружество, с което всички клиенти, придобили имоти във ваканционен комплекс “Марина Кейп” сключват договор за поддръжка и управление при годишно възнаграждение от 12 евро на квадратен метър.

В края на 2014 г. съгласно изискванията на действащото законодателство е направена оценка на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти, земи и активи в процес на изграждане. Инвестиционните имоти на Дружеството включват всички обекти – жилищни и търговски площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп”. В резултат на направената оценка към 31.12.2014 г. стойността на инвестиционните имоти на Дружеството е намалена с 98 хил.лв. спрямо стойността им преди извършване на оценката към 31.12.2014 г. Резултатът от преоценката на притежаваните от Дружеството земи към 31.12.2014 г. е положителен. Към 31.12.2014 г. стойността им е 5 177 хил.лв. при 5 074 хил.лв. към 31.12.2013 г.

б) развитие на инвестиционните проекти на Дружеството

„Марина Кейп”

Ваканционният комплекс е изцяло завършен през август 2010 г., когато на 12.08.2010 г. с удостоверения № 45 (26 с.) и № 48 (27 с.), се въведоха в експлоатация секторите 26 и 27 (Зона 4).

Ваканционният комплекс се експлоатира целогодишно. През зимния сезон 2013-2014 г. функционираха 2 от 4-те ресторанта, както и залата за боулинг, спа центърът, фитнес-залата и скуош кортовете. За отдаване на туристи – случайни и организирани посетители, се поддържаха минимум 100 апартамента.

По време на летния сезон 2014 г. комплексът функционираше при над 90% заетост (за апартаментите, които са собственост на Дружеството и тези, които не са негова собственост, но се управляват от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД).

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

„Гранд Боровец”

През месец май 2008 г. Дружеството получи разрешението за строеж и започна строителните работи по проекта в курортния комплекс Боровец. За изпълнител на сградата до етап груб строеж беше избрано дружеството Мидия АД. Теренът, върху

който се изгражда проектът, е с площ 6 600 кв. м. Обектът е с разгъната застроена площ 10 000 кв. м и включва жилищна част - 5 175 кв. м, търговски площи - 3 140 кв. м и подземни гаражи – 1 685 кв. м.

През месец октомври 2008 г. Дружеството получи Акт 14 и Удостоверение за завършен груб строеж за проекта в Боровец. Към днешна дата са отстранени забележките по допълнителните предписания на ЧЕЗ. Акт 15 за външното ел. захранване на обекта и подписването на договор за изкупуване на трафопоста ще бъде направено след приключване на строителството (Акт 15) за сградата. Към момента всички СМР по обекта са замразени за неопределен период от време.

Плановите на Дружеството относно проекта „Гранд Боровец” бяха той да бъде завършен със средствата от увеличението на капитала, което беше осъществено през юли-август 2010 г. Набраните средства обаче не бяха достатъчни, за да бъде завършен комплексът.

На 06.06.2011 г. Съветът на директорите взе решение за стартиране на преговори за продажба на собствения на Дружеството недвижим имот и изградения върху него хотелски апартаментен комплекс „Гранд Боровец”, за първоначална цена не по-ниска от 5 000 000 евро.

В тази връзка бяха направени публикации на обявата за продажба в няколко централни ежедневника в България, както и публикация във вестник „Ведомости” в Русия. В допълнение Дружеството представи проекта за продажба пред брокери в Арабските държави, Русия и Казахстан.

Успоредно с това Дружеството стартира търсенето на партньор, който да инвестира 2 500 000 евро за довършването на проекта „Гранд Боровец”, след което комплексът да функционира като хотел. В тази връзка Дружеството установи контакти и води преговори с няколко потенциални инвеститори.

На 17 декември 2013 г. Дружеството сключи договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг” ЕАД с лизингов обект: инвестиционния проект „Гранд Боровец”. Лизинговата цена, която следваше да бъде изплатена беше в размер на 2 927 724,36 евро без ДДС. Първоначално лизинговата цена следваше да бъде изплатена в срок 2 години от предаване на владението върху лизинговите обекти, от които 6 месеца гратисен период, чрез 24 лизингови вноски, дължими на 20 число на месеца, за който вноската е дължима, при фиксирана годишна лихва от 9 %. По взаимно споразумение между страните от 2014 г. срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2019 г., в резултат на което лизинговата цена беше променена на 3 183 968.45 евро без ДДС. По силата на Договора от 17 декември 2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е прехвърлило по нотариален ред правото на собственост върху поземления имот с идентификатор 65231.918.189, находящ се гр. Самоков, община Самоков, Софийска област, и построената в този имот сграда, представляваща хотелския апартаментен комплекс с обслужващи обекти с идентификатор 65231.918.189.2, на лизингодателя „България Лизинг” ЕАД. В резултат на това и при условията на обратен лизинг „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ получи от лизингодателя владението върху имотите, предмет на Договора за финансов лизинг.

в) финансиране на дейността на Дружеството

На 09.12.2013 г. ИКПД АДСИЦ сключи договор за банков кредит с ТБ Тексимбанк АД, съгласно който Дружеството получи оборотен заем на стойност 130 000 евро при годишна лихва от 7.75% и срок на погасяване 20.12.2014 г. Като обезпечение на задълженията по този договор е учредена договорна ипотека от 05.02.2014 г., нотариален акт № 53, том I, рег. № 358, дело № 51/2014 г. на нотариус Гергана Недина, върху собствени на Дружеството недвижими имоти, представляващи жилищни обекти, находящи се в комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп“, изграден в поземлен имот с идентификатор 00833.5.409, гр. Ахелой, общ. Поморие, обл. Бургас, местността „Пречиствателната“. С анекс от ноември 2014 г., страните се съгласиха срокът на погасяване да бъде удължен до 20.12.2016 г. и задължението по главницата да бъде погасявано на равни месечни вноски от 2500 евро.

На 17.12.2013 г. Дружеството сключи договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг“ ЕАД с лизингов обект: инвестиционен проект „Гранд Боровец“, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ. Лизинговата цена, която следваше да бъде изплатена беше в размер на 2 927 724,36 евро без ДДС. Първоначално лизинговата цена следваше да бъде изплатена в срок 2 години от предаване на владението върху лизинговите обекти, от които 6 месеца гратисен период, чрез 24 лизингови вноски, дължими на 20 число на месеца, за който вноската е дължима, при фиксирана годишна лихва от 9 %. По взаимно споразумение между страните от 2014 г. срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2019 г., в резултат на което лизинговата цена беше променена на 3 183 968.45 евро без ДДС.

На 29.01.2015 г. с вписване 20150129120434 в Търговския регистър по електронната партида на Дружеството беше обявена покана за свикване на Общо събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, издадена от ИКПД. На основание чл. 214, ал. 1 от ТЗ Общото събрание на облигационерите е свикано от представителя на облигационерите Търговска банка „ИНВЕСТБАНК“ АД и се проведе на 11.02.2015 г. в 14.00 часа на адрес: гр. София, ул. Шипка № 14, хотел Кристал Палас, конферентна зала „Шипка“ при следния дневен ред:

„Точка първа: Даване на съгласие за разсрочване и реструктуриране на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, чрез предоговаряне на част от условията по емисията, както следва:

1. Удължаване срока на емисията с 24 месеца (считано от 14.08.2018 г. – до 14.08.2020 г.);
2. Схемата за погасяване на облигационния заем и лихвата се изменят, както следва:
 - 2.1. Главницата се изплаща на следните вноски:

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
дата/сума (евро)	дата/су ма (евро)	дата/су ма (евро)	дата/су ма (евро)	дата/су ма (евро)	дата/су ма (евро)

14.02./ 62 500	14.02./ 62 500	14.02./ 125 000	14.02. /125 000	14.02./ 187 500	14.02./ 250 000
14.05./ 62 500	14.05./ 62 500	14.05./ 125 000	14.05./ 125 000	14.05./ 187 500	14.05./ 250 000
14.08./ 62 500	14.08./ 62 500	14.08./ 125 000	14.08./ 125 000	14.08./ 187 500	14.08./ 250 000
14.11./ 62 500	14.11./ 62 500	14.11./ 125 000	14.11./ 125 000	14.11./ 187 500	

2.2. Лихвените плащания се дължат при следните условия:

а) Уговореният лихвен процент по облигационния заем се намалява на 6 % на годишна база, считано от 14.02.2015 г.

б) Запазва се възможността за прилагане на стъпка на намаление на лихвения процент по облигационния заем в размер на 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента), само при условие че е налице плащане в срок на лихвените и главничните плащания, до достигане на лихвен процент в размер на 5 % на годишна база. Главничните и лихвените плащания се считат за платени в срок в случай, че общата сума, дължима за предходния тримесечен период, е наредена по банковата сметка на „Централен депозитар” АД, обслужваща плащанията по облигационния заем, не по-късно от два работни дни преди съответния падеж.

в) Лихвата по облигационния заем е платима на всеки три месеца на датите, посочени в таблицата по-долу:

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни	Лихвен процент	Сума на дължима лихва (евро)
5 14.02.201	92	365	7,00%	52 932
5 14.05.201	89	365	6,00%	42 976
5 14.08.201	92	365	5,75%	41 668
5 14.11.201	92	365	5,50%	38 990
6 14.02.201	92	366	5,25%	36 291
6 14.05.201	90	366	5,00%	33 043
6 14.08.201	92	366	5,00%	32 992
14.11.201	92	366	5,00%	32 206

6					
7	14.02.201	92	365	5,00%	31 507
7	14.05.201	89	365	5,00%	28 955
7	14.08.201	92	365	5,00%	28 356
7	14.11.201	92	365	5,00%	26 781
8	14.02.201	92	365	5,00%	25 205
8	14.05.201	89	365	5,00%	22 860
8	14.08.201	92	365	5,00%	22 055
8	14.11.201	92	365	5,00%	20 479
9	14.02.201	92	365	5,00%	18 904
9	14.05.201	89	365	5,00%	16 002
9	14.08.201	92	365	5,00%	14 178
9	14.11.201	92	365	5,00%	11 815
0	14.02.202	92	366	5,00%	9 426
0	14.05.202	90	366	5,00%	6 148
0	14.08.202	92	366	5,00%	3 142

3. Ако в срок от 3 (три) дни преди изтичане на 30-дневния срок от падежа на което и да е дължимо главнично и/или лихвено плащане Емитентът не представи на Довереника на облигационерите надлежен документ, че съответното плащане е получено по банковата сметка на „Централен депозитар” АД, обслужваща плащанията по облигационния заем, то това се приема за Случай на неизпълнение по емисията облигации, като „ИНВЕСТБАНК” АД може да упражни правата си на довереник на облигационерите, съгласно сключения договор с Емитента и приложимите законови разпоредби.

4. Облигационерите се съгласяват, че всяко плащане съгласно условията на емисията, направено в срока по т. 3 ще се счита за плащане по емисията и няма да е

основание за каквито и да е неблагоприятни последици за Емитента. Плащане, което да отговаря на условията на предходното изречение, може да бъде направено както от Емитента, така и от което и да е трето лице.

5. Всички останали условия на издадената от „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ облигационна емисия, с изключение на изрично посочените по-горе, остават в сила и запазват действието си така, както са първоначално уговорени, съответно предоговорени с решение на Общото събрание на облигационерите.

Точка втора: Промяна на условията по предоставеното от Емитента обезпечение по смисъла на чл. 100з, ал. 1 от ЗЗПЦК и представляващо застраховка от „ЗД Евроинс“ АД, покриваща риска от неплащане от Емитента на лихви или главница по корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079.

Точка трета: Приемане на решение за възлагане и упълномощаване на Емитента „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ да приеме съответните решения и да предприеме всички правни и фактически действия необходими за извършване на гласуваните в предходната точка промени на условията по облигационната емисия;

На проведеното на 11.02.2015 г. Общо събрание на облигационерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ бяха приети предложените условия за реструктуриране на облигационния заем на Дружеството.

На 14.02.2014 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимата лихва по облигационния си заем в размер на EUR 59 390 и главница в размер на EUR 62 500.

Поради обстоятелството, че ИКПД АДСИЦ спази условието за навременно плащане по отношение на дължимото плащане към 14.02.2014 г., гласувано на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 06.02.2013 г., лихвеният процент, който се прилагаше върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започващ на 15.02.2014 г., беше в размер на 7.00% на годишна база.

На 03.06.2014 г., Дружеството изплати дължимите към 14.05.2014 г. лихва в размер на EUR 54 406 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.05.2014 – 03.06.2014 г. в размер общо на BGN 468.87 (или BGN 0.093774 за една облигация).

На 09.09.2014 г., Дружеството изплати дължимите към 14.08.2014 г. лихва в размер на EUR 55 137 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.08.2014 – 09.09.2014 г. в размер общо на BGN 609.51 (или BGN 0.121902 за една облигация).

На 10.12.2014, Дружеството изплати дължимите към 14.11.2014 г. лихва в размер на EUR 54 034 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.11.2014 – 10.12.2014 г. в размер общо на BGN 609.51 (или BGN 0.121902 за една облигация).

На 12.03.2015 г., Дружеството изплати дължимите към 14.02.2015 г. лихва в размер на EUR 52 932 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите

и лихва за забава за периода 15.02.2015 – 12.03.2015 г. в размер общо на BGN 609.51 (или BGN 0.121902 за една облигация).

Съгласно решението на Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., лихвеният процент, който ще се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започващ на 15.02.2015 г., е в размер на 6.00% на годишна база.

През 2014 г. Дружеството не е набирано собствени средства под формата на акционерен капитал.

2. Капиталови ресурси:

а) съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи към края на последния отчетен период;

По отношение на ваканционен комплекс „Марина Кейп” Дружеството няма съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи, тъй като за всички жилищни части в комплекса вече е издадено удостоверение за въвеждане в експлоатация. Т.е. имотите, които са предмет на сключени предварителни договори за продажба и по които са получени авансови плащания, са готови за ползване.

По отношение на к.к. „Гранд Боровец” към настоящия момент Дружеството има сключени предварителни договори за продажба на около 2 745.33 кв.м. жилищни части, съгласно които Дружеството е обвързано с конкретни срокове и задължения по извършване на капиталови разходи.

Както беше отбелязано по-горе, към настоящия момент строителните дейности по проекта „Гранд Боровец” са замразени поради липсата на финансиране. По оценки на мениджмънта на Дружеството за завършването на проекта са необходими около 2 500 000 евро, които включват разходи за изграждане на всички инсталации в комплекса (в т.ч. водопроводна, канализационна, ел.инсталация), поставяне на настилки, облицовки, вертикална планировка, топлоизолации, мазилка, фасади и всичко останало, което е необходимо за получаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация.

б) посочване на съществените тенденции, благоприятни или не, за капиталовите ресурси на дружеството;

Към настоящия момент Дружеството не може да направи прогнози за увеличаване на капитала на компанията чрез нови емисии акции поради нестабилността и несигурността на капиталовите пазари.

в) посочване на очакваните съществени изменения на съотношението и относителната цена на тези ресурси;

- Собствен капитал. През 2014 г. световните капиталови пазариха отчетоха поредно покачване, като американският пазар отново беше лидер по постигнат ръст. Наблюдаваха се множество интервенции от страна на водещите централни банки в световен мащаб, насочени към допълнително стимулиране на световната икономика. През първата половина на годината макроикономическите данни бяха положителни, след което последва леко охлаждане на икономиката,

предимно в страните от Еврозоната. Данните от САЩ продължиха да бъдат изключително силни, като нивото на безработица достигна предкризисните си нива отпреди 6 години. ФЕД финализира QE 3 програмата си през третото тримесечие на годината, докато Японската централна Банка обяви началото на подобна програма. Европейската Централна банка обяви програмата си за стартиране на QE през януари 2015 г., което окуражи инвеститорите и доведе до стабилно представяне на основните индекси. През 2014 г. американският S&P 500 отчете ръст от 11.4 %, докато европейските пазари, след силното си представяне през 2013 г., останаха без сериозна промяна. Основни фактори за това бяха конфликтът между Русия и Украйна и санкциите, които Западът наложи на Русия. Влияние оказаха и спада в цените на петрола през второто полугодие и сривът на еврото спрямо долара. От другите големи пазари, сериозно впечатление направи силното представяне на Китай, чиито водещи индекси отбелязаха ръст от над 50 % за годината. За 2015 г. очакванията са Европа най-после да реализира ръст и освен дълго чаканото QE, отделни реформи да бъдат прокарани в страните от Еврозоната. Конкуrentно предимство за европейските износители ще даде курсът на слабото евро към долара, което ще бъде позитивно и за България и други страни от Източна Европа, чиито търговски партньори са главно тези развити пазари. В допълнение положителен ефект върху потребителското търсене може да дойде и от цената на горивата, които могат да допринесат за покачването му. На българския капиталов пазар основните борсови индекси започнаха годината със стойности от 493.68 за SOFIX, 350.44 за BGTR30, 100.39 за BGBX40 и 88.11 за BGREIT. Началото на 2014 г. беше силно за Българската Фондова Борса, основният индекс SOFIX достигна 625 пункта. След колапса в банковата система от юни, породен от обявяването в неплатежоспособност на една от най-големите банки в страната Корпоративна Търговска Банка (КТБ), натрупаната печалба от индексите беше изтрита за дни и последва негативен тренд в търговията, който се запази през цялата втора половина на годината. Индексите приключиха годината съответно на 522.10, 407.50, 104.61 и 98.75 пункта. За годината ръстът на индексите беше съответно 6.22% (SOFIX), 16.75% (BGTR30), 4.61% (BGBX40) и 11.38% (BGREIT), като за сравнение ръстът на румънския BET беше 9.07%, а на германския DAX 2.23%. Поради гореописаните тенденции очакванията на мениджмънта на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ са умерено оптимистични, като дружеството не изключва проявата на волатилност на пазарите от региона на Централна и Източна Европа, свързани най-вече със събитията в Украйна и на Кримския полуостров. Поради тази причина ръководството на Дружеството не може да прогнозира предстоящи процедури по увеличение на капитала на компанията.

- Дългови ценни книжа. Търговията на паричния пазар през 2014 г. се характеризираше главно със запазване на установената през 2013 година понижена активност; отчете се понижение на обемите, с изключение на репо-делките. Същевременно се наблюдаваха

относително стабилни лихвени равнища през целия период. Местният паричен пазар се влияе силно от тенденциите на паричния пазар в евро и от паричната политика на ЕЦБ, вследствие на системата на валутен борд в България, който фиксира лева към еврото. В тази връзка отсъствието на значителни изменения в паричната политика на Евросистемата доведе до запазването на рекордно ниските, близки до нулата, лихвени равнища - както в евро зоната, така и у нас (с изключение на напрежението през първата половина на годината в евро зоната, което доведе до известно повишение на цената на евровия ресурс). През 2014 г. динамиката на междубанковия паричен пазар се характеризира с поддържане на рекордно ниски лихвени нива, в комбинация с понижена активност. Продължавайки тенденцията от предходната година, банките в България продължиха да поддържат значителен ресурс по разплащателните си сметки при БНБ и през 2014 г. Високият свръхрезерв в банковата система, но също и рекордно ниските лихвени нива, които лишиха пазарните участници от алтернативи за пласиране на ликвидните им средства, бяха причина за запазване на понижената активност на местния междубанков пазар. През 2014 г. продължи практиката на пласмент на корпоративни облигации извън фондовата борса, с последваща регистрация за борсова търговия. Петгодишните и тригодишните емисии облигации за поредна година продължават да бъдат с най-голям обем, а предпочитана валута на деноминация от емитентите остава еврото. Новите емисии, регистрирани за търговия на БФБ-София бяха 12. От мениджмънта на Дружеството очакват активизиране при издаването на нови емисии облигации, предпоставка за което е наблюдаваният спад в нивата на лихвените равнища по депозитите в България.

- Банкови заеми. Въпреки че още през 2011 г. на банковия пазар започна да се наблюдава някакво раздвижване, то беше по-скоро по отношение на жилищното кредитиране, т.е. в полза на купувачите и почти незначително по отношение на строителните предприемачи. Очакваме през 2015 г. обстановката на кредитния пазар да продължи да се подобрява, но секторът на строителното предприемачество вероятно ще продължи да бъде не много желан кредитополучател.

3. Резултати от дейността

а) необичайни или спорадични събития

През 2014 година за Дружеството не са настъпвали необичайни и спорадични събития, които да влияят на резултатите от дейността.

б) разкриване на промяна в отношението между приходите и разходите

Строителните дейности по проекта „Гранд Боровец” останаха замразени и през 2014 г. Те ще могат да бъдат възобновени при осигуряване на финансиране за довършване на обекта.

През 2014 г. разходите във връзка с проекта „Марина Кейп“ бяха основно такси за поддръжка и управление и режийни разходи. Очакванията са, че през 2015 г. Дружеството ще продължи да реализира приходи от продажба на ваканционни имоти в „Марина Кейп“, както и от тяхното управление.

в) анализ на ефекта на инфлацията и променящите се цени върху приходите от основна дейност на дружеството за отчетния период

През 2013 г. започна възстановяване от кризата и пазарът на недвижими имоти показваше по-често положителни данни. През 2014 г. тази тенденция на възходящ тренд на имотния сектор продължи. Според изчисленията на BULGARIAN PROPERTIES на база данните на НСИ, цените на имотите в София са нараснали номинално с +2.9% през 2014 г., а средно за страната номиналният ръст е +0.5%. След отчитане на инфлация годишните данни стават още по-категорични – реалният ръст на цените в София за 2014 г. е +4.5%, а средно за страната е +2.1%.

Според представените данни от НСИ, пазарът в София се възстановява и развива много по-бързо от всички други градове в страната. През четвъртото тримесечие на 2014 г. средните цени на жилищата в София са регистрирали реален годишен ръст (спрямо 4-то тримесечие на 2013 г.) от +5%.

През 2014 година пазарът на офис площи показва устойчиво възстановяване. Четвъртото тримесечие беше показателно и затвърди тази тенденция. В края на 2014 година може да се наблюдава спад в коефициента на незаетост на офис сгради в сравнение с четвъртото тримесечие на 2013 г. от 29.7% на 26.3%. Този спад идва главно от нуждите на големи международни фирми (от IT и BPO) за развитие.

По отношение на ваканционните имоти заради събитията в Украйна от 2014 година, големи руски и украински инвеститори заемат изчаквателни позиции. Този фактор оформя две тенденции. От една страна по-дребните клиенти от Украйна и Русия са намалели, като повечето от тях са в процес на изчакване. Според данни в проучването на компанията GreenLife 65% от купувачите през 2014 г. са разполагали с бюджет между 45 000 и 60 000 евро. Това са представителите на т.нар. средна класа руски граждани. Делът на семействата с ниски бюджети - под 40 000 евро, силно е намалял – част от тях са се оттеглили изцяло, докато други са се пренасочили към вторичния пазар, където има предлагане на различни цени. От друга страна обезценяването на рублата подтиква руските инвеститори да търсят сигурно убежище за парите си в България. Точно те са активни на българския пазар в момента, посочват от компанията GreenLife, като допълват, че в комплексите им в Созопол и Поморие огледи се правят от началото на януари, което не е характерно за сезона. В допълнение на пазара в България са се появили и руско-говорещи украинци, които търсят възможности да инвестират част от парите си. Към края на 2014 година те са достигнали 12% от купувачите на българския пазар.

Данните показват, че по време на кризата цените на ваканционните имоти с високо качество са се задържали. Става въпрос за апартаменти на първа или на втора линия, които са изпълнени с качествени материали, географското им положение е такова, че предполага хубава гледка, уредени са комуникациите. Именно това е едно от конкурентните предимства на ваканционен комплекс „Марина Кейп“, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ. Другото ключово обстоятелство, което поставя комплекса, респективно и Дружеството в благоприятна и конкурентна позиция спрямо множество други строителни предприемачи е фактът, че търсенето в

сектора се концентрира основно в търсене на завършени обекти (каквито са тези във ваканционния комплекс „Марина Кейп“), а не в инвестиции на зелено. Започналата през 2008 година тенденция купувачите да търсят имоти, които вече са готови за ползване, поради нежелание да поемат риск от инвестиции на зелено продължава и до сега. В тази връзка и при настоящите пазарни условия проектът на Дружеството във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ (който е изцяло завършен) може да се окаже по-рентабилен от проекта на компанията в к.к. „Боровец“ (който е в процес на изграждане).

IV. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

На 29.01.2015 г. с вписване 20150129120434 в Търговския регистър по електронната партида на Дружеството беше обявена покана за свикване на Общо събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, издадена от ИКПД. На основание чл. 214, ал. 1 от ТЗ Общото събрание на облигационерите е свикано от представителя на облигационерите Търговска банка „ИНВЕСТБАНК“ АД и се проведе на 11.02.2015 г. в 14.00 часа на адрес: гр. София, ул. Шипка № 14, хотел Кристал Палас, конферентна зала „Шипка“ при следния дневен ред:

„Точка първа: Даване на съгласие за разсрочване и реструктуриране на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, чрез предоговаряне на част от условията по емисията, както следва:

1. Удължаване срока на емисията с 24 месеца (считано от 14.08.2018 г. – до 14.08.2020 г.);
2. Схемата за погасяване на облигационния заем и лихвата се изменят, както следва:
 - 2.1. Главницата се изплаща на следните вноски:

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)
14.02./ 62 500	14.02./ 62 500	14.02./ 125 000	14.02./ 125 000	14.02./ 187 500	14.02./ 250 000
14.05./ 62 500	14.05./ 62 500	14.05./ 125 000	14.05./ 125 000	14.05./ 187 500	14.05./ 250 000
14.08./ 62 500	14.08./ 62 500	14.08./ 125 000	14.08./ 125 000	14.08./ 187 500	14.08./ 250 000
14.11./ 62 500	14.11./ 62 500	14.11./ 125 000	14.11./ 125 000	14.11./ 187 500	

- 2.2. Лихвените плащания се дължат при следните условия:

а) Уговореният лихвен процент по облигационния заем се намалява на 6 % на годишна база, считано от 14.02.2015 г.

б) Запазва се възможността за прилагане на стъпка на намаление на лихвения процент по облигационния заем в размер на 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента), само при условие че е налице плащане в срок на лихвените и главничните плащания, до достигане на лихвен процент в размер на 5 % на годишна база. Главничните и лихвените плащания се считат за платени в срок в случай, че общата сума, дължима за предходния тримесечен период, е наредена по банковата сметка на „Централен депозитар” АД, обслужваща плащанията по облигационния заем, не по-късно от два работни дни преди съответния падеж.

в) Лихвата по облигационния заем е платима на всеки три месеца на датите, посочени в таблицата по-долу:

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни	Лихвен процент	Сума на дължима лихва (евро)
5 14.02.201	92	365	7,00%	52 932
5 14.05.201	89	365	6,00%	42 976
5 14.08.201	92	365	5,75%	41 668
5 14.11.201	92	365	5,50%	38 990
6 14.02.201	92	366	5,25%	36 291
6 14.05.201	90	366	5,00%	33 043
6 14.08.201	92	366	5,00%	32 992
6 14.11.201	92	366	5,00%	32 206
7 14.02.201	92	365	5,00%	31 507
7 14.05.201	89	365	5,00%	28 955
7 14.08.201	92	365	5,00%	28 356
7 14.11.201	92	365	5,00%	26 781
8 14.02.201	92	365	5,00%	25 205
8 14.05.201	89	365	5,00%	22 860

8	14.08.201	92	365	5,00%	22 055
8	14.11.201	92	365	5,00%	20 479
9	14.02.201	92	365	5,00%	18 904
9	14.05.201	89	365	5,00%	16 002
9	14.08.201	92	365	5,00%	14 178
9	14.11.201	92	365	5,00%	11 815
0	14.02.202	92	366	5,00%	9 426
0	14.05.202	90	366	5,00%	6 148
0	14.08.202	92	366	5,00%	3 142

3. Ако в срок от 3 (три) дни преди изтичане на 30-дневния срок от падежа на което и да е дължимо главнично и/или лихвено плащане Емитентът не представи на Довереника на облигационерите надлежен документ, че съответното плащане е получено по банковата сметка на „Централен депозитар” АД, обслужваща плащанията по облигационния заем, то това се приема за Случай на неизпълнение по емисията облигации, като „ИНВЕСТБАНК” АД може да упражни правата си на довереник на облигационерите, съгласно сключения договор с Емитента и приложимите законови разпоредби.

4. Облигационерите се съгласяват, че всяко плащане съгласно условията на емисията, направено в срока по т. 3 ще се счита за плащане по емисията и няма да е основание за каквито и да е неблагоприятни последици за Емитента. Плащане, което да отговаря на условията на предходното изречение, може да бъде направено както от Емитента, така и от което и да е трето лице.

5. Всички останали условия на издадената от „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ облигационна емисия, с изключение на изрично посочените по-горе, остават в сила и запазват действието си така, както са първоначално уговорени, съответно предоговорени с решение на Общото събрание на облигационерите.

Точка втора: Промяна на условията по предоставеното от Емитента обезпечение по смисъла на чл. 100з, ал. 1 от ЗЗПЦК и представляващо застраховка от „ЗД Евроинс“ АД, покриваща риска от неплащане от Емитента на лихви или главница по корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079.

Точка трета: Приемане на решение за възлагане и упълномощаване на Емитента „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ да приеме съответните

решения и да предприеме всички правни и фактически действия необходими за извършване на гласуваните в предходната точка промени на условията по облигационната емисия;

На проведеното на 11.02.2015 г. Общо събрание на облигационерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ бяха приети предложени условия за реструктуриране на облигационния заем на Дружеството.

На 12.03.2014, Дружеството изплати дължимите към 14.02.2014 г. лихва в размер на EUR 52 932 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.02.2015 – 12.03.2015 г. в размер общо на BGN 609.51 (или BGN 0.121902 за една облигация).

Съгласно решението на Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., лихвеният процент, който ще се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започващ на 15.02.2015 г., е в размер на 6.00% на годишна база.

V. Важни научни изследвания и разработки

Няма важни научни изследвания и разработки

VI. Промени в цената на акциите на дружеството

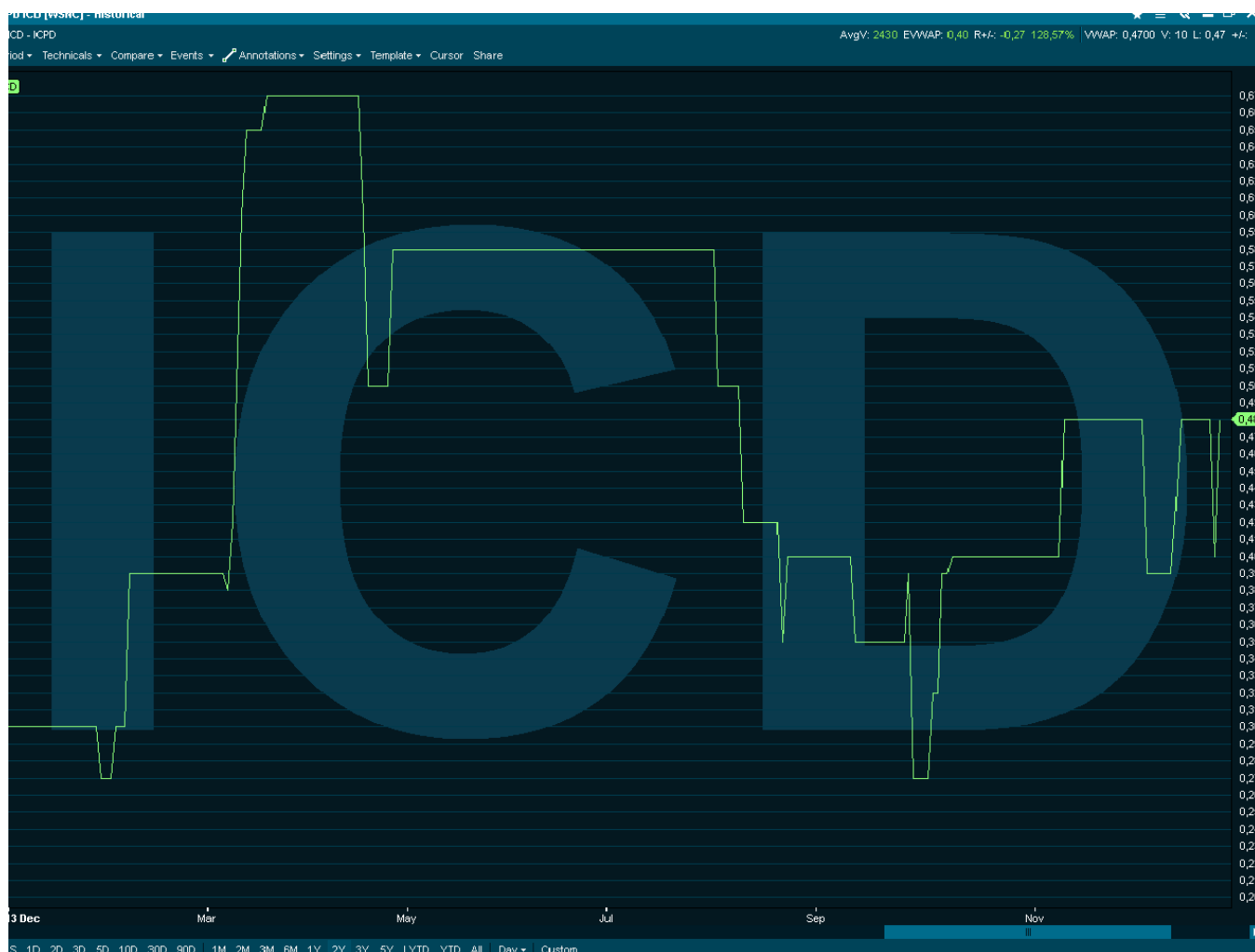
➤ на „Българска фондова борса – София” АД (валута - BGN)



Източник: www.infostock.bg

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ София – АД от 5 декември 2005 година.

➤ на пазара „NewConnect”, организиран от Варшавската фондова борса (валута - PLN)



Източник: www.infront.com

Акциите на Дружеството се търгуват на пазара “NewConnect” от 11 август 2010 година.

VII. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 4, т. 3 ЗППЦК

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Дружеството е приета на 27 март 2006. От тази дата до настоящия момент Дружеството прилага всички съществени аспекти на програмата.

С решение на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ от 30.03.2011 г. са приети изменения в Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Дружеството, които целят нейното актуализиране с оглед настъпилите промени в законодателството, регулиращо дейността на публичните дружества.

VIII. Информация по чл.187д от Търговския закон

През 2014 г. Дружеството не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

Към 31.12.2014 г. дружеството не притежава собствени акции.

IX. Наличие на клонове на Дружеството

Към 31.12.2014 год. Дружеството няма открити клонове.

Х. Допълнителна информация съгласно Приложение №10 (към чл. 32, ал. 1, т. 2, чл. 35, ал.1, т. 2, чл. 41, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа)

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Едно от ключовите пера в приходите от продажби на Дружеството през 2014 г. продължават да бъдат приходите от продажби на жилищни сгради за сезонно ползване от ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

Приходи от дейността (в хил. лв.)	2014	2013
<i>Нетни приходи от продажби на:</i>		
1. Инвестиционни имоти	290	1 430
2. Продукция	306	369
3. Стоки	204	194
4. Услуги	1 002	1 178
5. Други	311	7 714
<i>Общо:</i>	2 113	10 885

От началото на годината приходите от продажба на имоти във ваканционния комплекс „Марина Кейп“ възлизат на 290 хил.лв. и се отнасят за продадена площ от 226.08 кв.м.

Приходите от експлоатация на търговските обекти (в т.ч. ресторанти, воден бар, супермаркет, спортен и спа център, детски център, други заведения за хранене и забавление) са в размер на 616 хил.лв.

Приходите от отдаване под наем - както на собствени имоти (имоти на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ), така и на чужди имоти (имоти, собствениците на които са сключили договор за управление с „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД) са на стойност 405 хил.лв.

Приходите от предоставяне на услуги (основно по поддръжка на имоти и представителство) на собственици в комплекса „Марина Кейп“ (собственици, различни от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ) са в размер на 426 хил.лв.

През 2014 г. в допълнение към продажбите на апартаменти, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ реализира и финансови приходи в размер на 2 796 хил.лв., които представляват основно приходи от продажба на две дъщерни дружества. На 11.08.2014 г. в Търговския Регистър към Агенция по вписванията е вписано учредяването на дъщерно дружество „АХЕЛОЙ ИМО“ ЕАД, ЕИК 203175277, със

собствен капитал в размер на 1 303 400 лв., 100% внесен от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ чрез апортна вноска, която представлява правото на собственост върху следните недвижими имоти:

1) КАФЕ С 18 („це“ осемнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.3 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка три);

2) МАГАЗИН С 17 („це“ седемнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.4 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка четири);

3) МАГАЗИН С 16 („це“ шестнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.5 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка пет);

4) МАГАЗИН за сувенири С 15 („це“ петнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.6 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка шест);

5) ОФИС С 14 („це“ четирнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.7 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка седем);

6) КАФЕ С 20 („це“ двадесет) (по таблица за площобразуване, кадастрална схема и данъчна оценка – кафе) с идентификатор 00833.5.409.20.10 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка две нула точка едно нула);

7) МАГАЗИН за промишлени стоки С 19 („це“ деветнадесет), с идентификатор 00833.5.409.20.11 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка две нула точка едно едно);

Съгласно Заключението на вещите лица по реда на чл. 72 ал. 2 от Търговския закон за оценка на непаричната вноска в капитала на новоучредяваното дружество, общата парична стойност на недвижимите имоти е в размер на 1 303 400 лева, като срещу непаричната вноска „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ записва 1 303 400 броя акции на Дружеството.

Също на 11.08.2014 г. в Търговския Регистър към Агенция по вписванията е вписано учредяването на дъщерно дружество „АХЕЛОЙ ИМО 2014“ ЕАД, ЕИК 203174990, учредено със собствен капитал в размер на 331 550 лв. чрез апортна вноска като едноличен собственик на капитала е „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ.

На 18.08.2014 г. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, сключи договор за покупко-продажба на налични акции, с който продаде 1 303 400 броя налични акции, всяка от които с право на глас или 100% от капитала на „АХЕЛОЙ ИМО“ ЕАД за обща стойност 4 096 212.79 лв. Също на 18.08.2014 г. ИКПД АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба на налични акции, с който продаде 331 550 броя налични акции, всяка от които с право на глас или 100% от капитала на „АХЕЛОЙ ИМО 2014“ ЕАД за обща стойност от 335 000.00 лева.

През 2014 г. Дружеството реализира и „извънредни приходи“ в размер на 200 хил.лв., които представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му през второто тримесечие на 2014 г.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че

относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Основните купувачи на имотите, които Дружеството продава, са концентрирани в следните държави: Русия, Полша и в по-малка степен Чехия, Словакия, Литва и др. бивши руски републики.

През последната година усилията на Дружеството по отношение на продажбите са насочени към достигане на нови географски пазари. Дружеството започна делови отношения с партньори от Китай за предлаганите от него имоти. Продадените през 2014 г. имоти са основно на руски граждани, като мениджмънтът на Дружеството е обнадежден от възобновяването на интереса за недвижими имоти на този пазар.

Като дружество със специална инвестиционна цел, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ ползва услугите на външни дружества в оперативната си дейност.

За целите на изграждането на ваканционен комплекс Марина Кейп, край с. Ахелой, Бургаска област и комплекс „Гранд Боровец” в к.к. „Боровец”, Дружеството е ползвало и ще ползва услугите на следните дружества:

- Мидия Груп АД, за изграждане на сградите
- Водоканалстрой ЕООД – за проектиране и изграждане на водопровод и канализация
- Телелинк АД – за изграждане на слаботокови и силно токови инсталации
- Никмар ООД - а доставка на теракота, гранитогрес и други керамични изделия
- Никонсулт ЕООД, за проектирането на сградите
- ЕТ Жо 44 – вентилация и климатизация
- Консултантска инженерна група ООД за независимия строителен надзор.

3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.

През 2014 год. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е сключвало големи сделки и такива от съществено значение за дейността, с изключение на сделките за продажба на дъщерни дружества, описани в т. X.1 по-горе.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

в хил. лв.	2014	2013
Продажби/покупки на стоки и услуги		
- извършени услуги от Марина Кейп Мениджмънт ЕООД за Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ	478	609

- извършени услуги от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	672	536
--	-----	-----

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

През 2014 год. не е имало събития с необичаен за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ характер, имащи съществено влияние върху дейността му, върху реализираните приходи и извършените разходи от дружеството.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

През 2014 год. в „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ няма сделки, които да се водят извънбалансово.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Към 31.12.2014 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2013 ‘000 лв	участие %	2012 ‘000 лв	участие %
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	5	100%	5	100%

Към 31.12.2014 г. балансовата стойност на притежаваните от Дружеството земи е в размер на 5 177 хил. лв., на инвестиционните имоти – 36 143 хил. лв., на активите в процес на изграждане – 7 073 хил.лв. и на незавършеното производство (във връзка с изграждането на ваканционен комплекс „Марина Кейп”) – 1 062 хил. лв.

В края на 2014 г. Дружеството на консолидирана база разполага с 81 хил. лв. парични средства в брой и в разплащателни сметки.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения.

Към 31.12.2014 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните задължения за главница към финансови предприятия:

Име на кредитора	Краткосрочно задължение, EUR	Дългосрочно задължение, EUR	Падеж
Банка Пиреос България АД	3 131 180,38		- 30.10.2015
Банка Пиреос България АД	2 562 680.06		- 30.01.2014
Банка Пиреос България АД	2 535 185.23		- 30.01.2014
Тексим банк АД	30 000.00	97 500.00	20.12.2016

Кредитите на Дружеството към банковите институции и другите му задължения, произтичащи от цедиране на банкови заеми на трети лица, са обезпечени с активи на компанията, както следва:

1. Към „Банка Пиреос България” АД

1.1. Договор за инвестиционен кредит №1236/2007 г., сключен на 19.10.2007 г. за отпускане на банков кредит в размер на 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) евро, за изграждане на комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие, област Бургас.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 08.11.2007г., №112, том XII, рег. №3901, дело № 2217/2007г. на нотариус Христо Ройдев, обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007г., сключен на 19.10.2007г., включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 04.12.2009г., № 80, том VII, рег. № 4288, дело № 1226/2009г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007 г., сключен на 19.10.2007 г. и Анекс А1-1236 от 16.01.2009 г. и Анекс А2-1236 от 19.10.2009 г., включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;
- Договор за особен залог на вземания №1236-1/2007, сключен на 23.10.2007 г., обезпечение на задълженията по инвестиционен кредит №1236/2007, с предмет вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина кейп”, предмет на обезпечение по инвестиционен кредит №1236/2007 – вписан в ЦРОЗ на 07.11.2007 г.;
- Договор за особен залог на вземания №1236-2/2007, сключен на 23.10.2007 г., обезпечение на задълженията по инвестиционен кредит №1236/2007, с предмет вземания на парични средства от специална банкова сметка на Дружеството, открита в „Банка Пиреос България” АД – вписан в ЦРОЗ на 07.11.2007 г.;

- Договор за учредяване на особен залог върху вземания №1236-4/ 2009 г., сключен на 19.10.2009 г., с предмет вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина кейп”, подпробно описани в приложение към договора – вписан в ЦРОЗ на 03.12.2009 г.

1.2. Договор за инвестиционен кредит №736/2008 г., сключен на 07.07.2008 г. за отпускане на банков кредит в размер на 3 000 000 (три милиона) евро, за извършване на строително – монтажни и довършителни работи в комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие, област Бургас.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 09.07.2008г., №35, том VIII, рег. №2387, дело № 1404/2008г. на нотариус Христо Ройдев, обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008 г., сключен на 07.07.2008 г., включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;
- Договор за особен залог върху вземания № 736 – 1/2008, сключен на 07.07.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008г. от 07.07.2008 г. - Вписан особен залог върху вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина кейп”, подробно описани в приложение към договора в ЦРОЗ;
- Договор за особен залог върху вземания № 736 – 2/2008, сключен на 07.07.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008г. от 07.07.2008 г. - Вписан особен залог върху вземания на парични средства от специална банкова сметка на Дружеството, открита в „Банка Пиреос България” АД, в ЦРОЗ;
- Договор за особен залог върху обзавеждане и съоръжения № 736 – 3/2008, сключен на 10.07.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008г. от 07.07.2008 г. - Вписан особен залог върху обзавеждане и съоръжения на апартаментите от Зона 4 в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие;
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 04.12.2009г., № 80, том VII, рег. № 4288, дело № 1226/2009г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2007 г., сключен на 07.07.2008 г. и Анекс А1-736 от 16.01.2009 г. и Анекс А2-736 от 19.10.2009 г., включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска.

1.3. Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 г., сключен на 14.12.2009 г. за отпускане на банков кредит в размер на 3 300 000 (три милиона и триста хиляди) евро, за плащане на дивиденди и финансиране на довършителни работи и инфраструктура на проект „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие, област Бургас.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 21.12.2009г., № 162, том VII, рег. № 4500, дело № 1306/2009г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 327/2009 г., сключен на 14.12.2009 г., включваща търговски обекти и апартаменти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;
- Договор за учредяване на особен залог върху вземания №327-1/2009 г., сключен на 14.12.2009 г. - обезпечение на задълженията по банков кредит № 327/2009г. от 14.12.2009 г. - Вписан особен залог върху вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина кейп”, подробно описани в приложение към договора в ЦРОЗ
- Договор за учредяване на особен залог върху вземания №327-4/2009 г., сключен на 14.12.2009 г. на парични средства от специална банкова сметка на Дружеството, открита в „Банка Пиреос България” АД – вписан в ЦРОЗ.

2). Към „Гранд Боровец 2013” ЕООД

Договор за покупко-продажба на вземания по Договор за кредит № 716/18.09.2008 г. и Договор за кредит №717/ 18.09.2008 г. (Цесия) от 18.12.2013 г., по силата на който кредиторът на Дружеството „Банка ДСК” ЕАД е прехвърлил вземанията си по двата договора за кредит, посочени по-горе, в общ размер от 5 832 886.58 евро, на „Гранд Боровец 2013” ЕООД.

- Договор за учредяване на особен залог върху съвкупност от вземания по договори за продажба на недвижими имоти, описани в приложение към договора към договор за кредит №716, сключен на 19.09.2008 г., вписан в ЦРОЗ на 14.10.2009 г.
- Договор за учредяване на особен залог върху съвкупност от вземания по договори за продажба на недвижими имоти, описани в приложение към договора към договор за кредит №717/2008 г., сключен на 19.09.2008 г., вписан в ЦРОЗ на 14.10.2009 г.

Със споразумение от 27.12.2013 г., сключено между „Гранд Боровец 2013” ЕООД от една страна и „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ като Главен длъжник и „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, „Марина Кейп Турс” ЕООД и Величко Стойчев Клингов като Солидарни длъжници, беше договорено размерът на остатъчния дълг на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ към „Гранд Боровец 2013” ЕООД да бъде намален със сумата от 2 000 000 лв., както и да бъде заличена договорната ипотека, вписана върху поземлен с идентификатор 65231.918.189, находящ се гр. Самоков, община Самоков, Софийска област, и построената в този имот сграда, представляваща хотелски апартаментен комплекс с обслужващи обекти с идентификатор 65231.918.189.2, която обезпечава вземането на „Гранд Боровец 2013” ЕООД. Зачиването на ипотеката е вписано на 21.01.2014 г.

През 2014 г. бяха отписани още 200 хил.лв. от задължението на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ към „Гранд Боровец 2013” ЕООД и беше заличена

ипотеката върху търговските обекти, разположени във в.к. Марина Кейп, които също обезпечаваха вземането на новия кредитор.

3). Към „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД

- Договор за покупко-продажба на вземания от 05.04.2013 г., сключен между „Инвестбанк“ АД и „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД, по силата на който банката е прехвърлила вземанията си към Дружеството в размер на 240 000 лева, произтичащи от договор за кредит, на новия кредитор „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД.
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 29.07.2013 г., акт № 161, том III, рег. № 3115, дело № 538/2013 г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по Договор за банков кредит от 08.03.2013 г., върху следния имот, разположен във в.к. Марина Кейп, гр. Ахелой и собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ: спортно-възстановителен център „Фитнес център“, с идентификатор 00833.5.409.21, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургас, с площ от 214,00 кв.м., с прилежащи части: 33 кв.м., ведно със съответните идеални части от правото на строеж върху терена.

4). Към Тексимбанк АД:

- Договор за банков кредит за оборотни средства от 09.12.2013 г., сключен между „Тексимбанк“ АД и „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, по силата на който „Тексимбанк“ АД е предоставила на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в качеството му на кредитополучател, кредит в размер на 130 000 (сто и тридесет хиляди) евро, предназначен за оборотни средства.

Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 05.02.2014 г., акт № 53, том I, рег. № 358, дело № 51/2014 г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по Договор за банков кредит от 09.12.2013 г., върху собствени на Дружеството недвижими имоти, представляващи жилищни обекти, находящи се в комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп“, изграден в поземлен имот с идентификатор 00833.5.409 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет), гр. Ахелой, общ. Поморие, обл. Бургас, местността „Пречиствателната“.

До настоящия момент дъщерното дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ – „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е ползвало един единствен банков заем от „УниКредит Булбанк“ АД в размер на 100 хил.лв., усвоен през първото тримесечие на 2009 г. Кредитът е револвиращ, като първоначалната дата за погасянето на главницата беше 24.03.2010 г. С Анекси към Договора за банков кредит срокът на заема беше удължаван неколkokратно, като към 31.12.2014 г. дължимата главница е в размер **на 21 хил.лв. Заемът е обезпечен със залог върху движими вещи.**

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

През 2014 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и/или негово дъщерно дружество не са сключвали договори за заем в качеството си на заемодатели, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2014 г. Дружеството не е реализирало нови емисии ценни книжа.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати.

Дружеството не публикува прогнозни финансови резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

На 29.01.2015 г. с вписване 20150129120434 в Търговския регистър по електронната партида на Дружеството беше обявена покана за свикване на Общо събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, издадена от ИКПД. На основание чл. 214 , ал. 1 от ТЗ Общото събрание на облигационерите е свикано от представителя на облигационерите Търговска банка „ИНВЕСТБАНК” АД и се проведе на 11.02.2015 г. в 14.00 часа на адрес: гр. София, ул. Шипка № 14, хотел Кристал Палас, конферентна зала „Шипка“ при следния дневен ред:

„Точка първа: Даване на съгласие за разсрочване и реструктуриране на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, чрез предоговаряне на част от условията по емисията, както следва:

1. Удължаване срока на емисията с 24 месеца (считано от 14.08.2018 г. – до 14.08.2020 г.);

2. Схемата за погасяване на облигационния заем и лихвата се изменят, както следва:

2.1. Главницата се изплаща на следните вноски:

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
дата/сума (евро)	дата/су ма (евро)	дата/су ма (евро)	дата/су ма (евро)	дата/су ма (евро)	дата/су ма (евро)
14.02./ 62 500	14.02./ 62 500	14.02./ 125 000	14.02. /125 000	14.02./ 187 500	14.02./ 250 000
14.05./ 62 500	14.05./ 62 500	14.05./ 125 000	14.05./ 125 000	14.05./ 187 500	14.05./ 250 000

14.08./ 62 500	14.08./ 62 500	14.08./ 000	125	14.08./ 000	125	14.08./ 500	187	14.08./ 000	250
14.11./ 62 500	14.11./ 62 500	14.11./ 000	125	14.11./ 000	125	14.11./ 500	187		

2.2. Лихвените плащания се дължат при следните условия:

а) Уговореният лихвен процент по облигационния заем се намалява на 6 % на годишна база, считано от 14.02.2015 г.

б) Запазва се възможността за прилагане на стъпка на намаление на лихвения процент по облигационния заем в размер на 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента), само при условие че е налице плащане в срок на лихвените и главничните плащания, до достигане на лихвен процент в размер на 5 % на годишна база. Главничните и лихвените плащания се считат за платени в срок в случай, че общата сума, дължима за предходния тримесечен период, е наредена по банковата сметка на „Централен депозитар“ АД, обслужваща плащанията по облигационния заем, не по-късно от два работни дни преди съответния падеж.

в) Лихвата по облигационния заем е платима на всеки три месеца на датите, посочени в таблицата по-долу:

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни	Лихвен процент	Сума на дължима лихва (евро)
5 14.02.201	92	365	7,00%	52 932
5 14.05.201	89	365	6,00%	42 976
5 14.08.201	92	365	5,75%	41 668
5 14.11.201	92	365	5,50%	38 990
6 14.02.201	92	366	5,25%	36 291
6 14.05.201	90	366	5,00%	33 043
6 14.08.201	92	366	5,00%	32 992
6 14.11.201	92	366	5,00%	32 206
7 14.02.201	92	365	5,00%	31 507
14.05.201	89	365	5,00%	28 955

7					
7	14.08.201	92	365	5,00%	28 356
7	14.11.201	92	365	5,00%	26 781
8	14.02.201	92	365	5,00%	25 205
8	14.05.201	89	365	5,00%	22 860
8	14.08.201	92	365	5,00%	22 055
8	14.11.201	92	365	5,00%	20 479
9	14.02.201	92	365	5,00%	18 904
9	14.05.201	89	365	5,00%	16 002
9	14.08.201	92	365	5,00%	14 178
9	14.11.201	92	365	5,00%	11 815
0	14.02.202	92	366	5,00%	9 426
0	14.05.202	90	366	5,00%	6 148
0	14.08.202	92	366	5,00%	3 142

3. Ако в срок от 3 (три) дни преди изтичане на 30-дневния срок от падежа на което и да е дължимо главнично и/или лихвено плащане Емитентът не представи на Довереника на облигационерите надлежен документ, че съответното плащане е получено по банковата сметка на „Централен депозитар” АД, обслужваща плащанията по облигационния заем, то това се приема за Случай на неизпълнение по емисията облигации, като „ИНВЕСТБАНК” АД може да упражни правата си на довереник на облигационерите, съгласно сключения договор с Емитента и приложимите законови разпоредби.

4. Облигационерите се съгласяват, че всяко плащане съгласно условията на емисията, направено в срока по т. 3 ще се счита за плащане по емисията и няма да е основание за каквито и да е неблагоприятни последици за Емитента. Плащане, което да отговаря на условията на предходното изречение, може да бъде направено както от Емитента, така и от което и да е трето лице.

5. Всички останали условия на издадената от „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ облигационна емисия, с изключение на изрично посочените по-горе, остават в сила и запазват действието си така, както са първоначално уговорени, съответно предоговорени с решение на Общото събрание на облигационерите.

Точка втора: Промяна на условията по предоставеното от Емитента обезпечение по смисъла на чл. 100з, ал. 1 от ЗЗПЦК и представляващо застраховка от „ЗД Евроинс“ АД, покриваща риска от неплащане от Емитента на лихви или главница по корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079.

Точка трета: Приемане на решение за възлагане и упълномощаване на Емитента „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ да приеме съответните решения и да предприеме всички правни и фактически действия необходими за извършване на гласуваните в предходната точка промени на условията по облигационната емисия;

На проведеното на 11.02.2015 г. Общо събрание на облигационерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ бяха приети предложените условия за реструктуриране на облигационния заем на Дружеството.

На 12.03.2014 г., Дружеството изплати дължимите към 14.02.2014 г. лихва в размер на EUR 52 932 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.02.2015 – 12.03.2015 г. в размер общо на BGN 609.51 (или BGN 0.121902 за една облигация).

Съгласно решението на Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., лихвеният процент, който ще се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започващ на 15.02.2015 г., е в размер на 6.00% на годишна база.

Допълнителна информация относно предприетите от Дружеството мерки за реструктуриране задълженията на компанията са представени в т. III. 1 “в” по-горе, а именно “финансиране на дейността на Дружеството”.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност

Към настоящия момент Дружеството е замразило строителните дейности по инвестиционния си проект в к.к. Боровец поради липса на средства за финансирането му. Дружеството не може да прогнозира в какъв срок ще успее да осигури финансов ресурс за довършването на проекта „Гранд Боровец“, тъй като към днешна дата пазарните условия на капиталовите пазари не са благоприятни за осъществяване на процедура по увеличаване на капитала. От друга страна за Дружеството ще бъде трудно да получи банково финансиране поради значително високото ниво на задлъжнялост на компанията.

На 06.06.2011 г. Съветът на директорите взе решение за стартиране на преговори за продажба на собствения на Дружеството недвижим имот и изградения върху него хотелски апартаментен комплекс „Гранд Боровец“, за първоначална цена не по-ниска от 5 000 000 евро.

В тази връзка бяха направени публикации на обявата за продажба в няколко централни ежедневника в България, както и публикация във вестник „Ведомости“ в

Русия.. В допълнение Дружеството представи проекта за продажба пред брокери в Арабските държави, Русия и Казахстан.

Успоредно с това Дружеството търси партньор, който да инвестира 2 500 000 евро за довършването на проекта „Гранд Боровец“, след което комплексът да функционира като хотел. В тази връзка Дружеството установи контакти и проведе преговори с няколко потенциални инвеститори.

Реализирането на нови инвестиционни проекти ще бъде възможно едва след осъществяване на процедура по увеличаване на капитала на Дружеството, което ще може да се реализира след стабилизиране на регионалните капиталови пазари и най-вече на българската фондова борса.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпили такива промени.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рискове.

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), разработени и публикувани от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС), действащи за 2014 година.

Международните стандарти за финансова отчетност обхващат:

- а) Международните счетоводни стандарти
- б) Международните стандарти за финансови отчети (МСФО)
- в) Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

Съгласно решение на извънредно Общо събрание на акционерите на Дружеството от 14.03.2014 г. е вписана промяна в Съвета на директорите на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията. За нов член на Съвета на директорите на Дружеството на мястото на досегашния член Теменуга Иванова Иванова е избран „АХЕЛОЙ 2012“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 202371390, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Аксаков“ № 7А, ет. 4, представлявано от управителя Николай Стефанов Чергиланов. Новият член е избран с 5-годишен мандат, считано от датата на провеждане на това Общото събрание.

Промяната в Съвета на директорите е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 20.03.2014 г. по партидата на Дружеството с номер 20140320113319.

През месец август 2014 г. юридическото лице, член на Съвета на Директорите на ИКПД, „АХЕЛОЙ 2012“ ЕООД се преобразува от еднолично дружество с ограничена отговорност в дружество с ограничена отговорност и се преименува на „АХЕЛОЙ

2012“ ООД, след процедура по увеличение на капитала. Това обстоятелство е вписано по партидата „АХЕЛОЙ 2012“ ООД в Търговския Регистър към Агенция по вписванията на 11.08.2014 г. с номер 20140811094817.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Членовете на Съвета на директорите получават твърдо месечно възнаграждение, определяно от Общото събрание, което не може да превишава 10 минимални месечни работни заплати. Към настоящия момент членовете на Съвета на директорите получават месечно възнаграждение в размер на 3 100 (три хиляди и сто) лева. Общото събрание е приело също така решение възнаграждението на изпълнителния директор да е в размер на 12 минимални работни заплати.

Членовете на Съвета на Директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ са получили следните парични възнаграждения през 2014 г.:

Членове на Съвета на директорите*	в лева
1. Величко Стойчев Клингов – Изп. Директор	23 753
2. Цветелина Чавдарова Христова - Член	15 970
3. Ахелой 2012 ООД – Член ¹	11 860

***Посочената сума са изплатените възнаграждения**

По решение на Общото събрание на акционерите, членовете на Съвета на директорите могат да получат тантиеми в размер не повече от 0.1% от печалбата на Дружеството преди разпределението на дивиденди за всеки един член на Съвета на директорите, но не повече от 0.5% общо за целия Съвет.

Дружеството не дължи никакви други суми и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение или обезщетение от дъщерни дружества на емитента и последните не са заделяли или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите през 2014 г.

През 2014 г. на управителите на дъщерното дружество „Марина Кейп Мендиджмънт“ ЕООД са изплатени следните възнаграждения:

Управители на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	в лева
1. Веселин Тодоров Терзиев	10 860
2. Николай Росенов Ханджиев	10 860

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2014 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:

	<i>Брой акции</i>	<i>% от капитала</i>
Величко Клингов ¹	77 111	1.28%

1. Към 31.12.2014 г. Величко Клингов е сключил Договори за репо на финансови инструменти с обезпечение - акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ (общо 37 806 броя), в качеството му на продавач (заемател), като тези акции са част от общия брой акции, посочени по-горе.

Към 31.12.2013 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:

	<i>Брой акции</i>	<i>% от капитала</i>
Величко Клингов ¹	77 111	1.28%

1. Към 31.12.2013 г. Величко Клингов е сключил Договори за репо на финансови инструменти с обезпечение - акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ (общо 41 656 броя), в качеството му на продавач (заемател), като тези акции са част от общия брой акции, посочени по-горе.

Емитентът не е издавал опции върху ценните книжа от капитала.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На Управителния орган на Дружеството не за известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или

вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Към Дружеството има предявени съдебни дела в общ размер на 331 хил.лв. На етап изпълнително дело са дела в размер на 232 хил.лв.

По-долу е представена информация по висящите производства поотделно:

- 1. Гражданско дело № 45799/2014 г. по описа на Софийски районен съд, ГО, 32 състав, образувано от Александър Сергеевич Соловьев срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ за заплащане на суми по предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти, които договори Соловьев счита за развалени**

Цената на предявените иски е в размер на 14 000 евро, като частична претенция от 127 600 евро. Към момента е проведено едно заседание по делото на 10.03.2015 г. Следващото заседание е насрочено за 05.06.2015 г.

- 2. Гражданско дело № 14099/2013 г. по описа на Софийски градски съд, ГО 1 – 14 състав, образувано за заплащане от „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ в полза на Джанет Бреди на суми по Споразумение между страните**

Искът е предявен за сумата от 65 925 евро. С решение от 30.07.2014 г. искът е уважен изцяло. Решението на Софийски градски съд е потвърдено с решение на Софийски апелативен съд. Към момента тече срок за обжалване на въззивното решение пред Върховния касационен съд.

Въз основа на решението на Софийски апелативен съд, Джанет Бреди се е снабдила с изпълнителен лист и срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е образувано изпълнително дело за събиране на присъдените по делото суми.

- 3. Гражданско дело № 395/2014 г. по описа на Районен съд – гр. Поморие, ГК, I състав, образувано от Роман Анатолиевич Бурлаков с цел да бъде обявен за окончателен, сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот**

Към момента делото е препратено към Върховния касационен съд за произнасяне по частна жалба на Бурлаков срещу Определение на Районен съд – гр. Поморие, потвърдено с Определение на Окръжен съд – гр. Бургас, с което претенцията на ищеца имотът да му бъде прехвърлен свободен от вещни тежести е оставена без разглеждане от съда.

- 4. Гражданско дело № 338/2014 г. по описа на Районен съд – гр. Поморие, ГК, IV състав, образувано от Анатолий Иванович Бурлаков с цел да бъде обявен за окончателен, сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот**

Към момента делото е обявено за решаване и очакваме постановяване на решение.

- 5. Гражданско дело № 20309/2014 г. по описа на Софийски градски съд, ГО 1 – 6 състав, образувано от Алексей Анатолиевич Путинцев и Наталия Аликовна Путинцева срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ за заплащане на суми по предварителен**

договор за покупко-продажба на недвижими имоти, които договор ищите считат за развален

Цената на предявения иск е в размер на 55 000 евро. Предстои делото да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание.

6. **Гражданско дело № 28481/2014 г. по описа на Софийски районен съд, ГО, 39 състав, образувано от „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ” ЕАД за заплащане на доставени количества вода на ваканционен комплекс „Марина кейп”**

Делото е образувано по искова молба на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ” ЕАД, с която се иска съдът да признае за установено, че в полза на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ са доставени количества вода за ваканционен комплекс „Марина Кейп”, съгласно фактури, издадени за периода от 21.02.2013 г., до 17.12.2013 г., които не са заплатени. Според ищеца общата стойност на доставената вода е в размер на 67 383,34 лева. Към момента делото е висящо.

7. **Изпълнително дело № 831/2013 г. по описа на частен съдебен изпълнител Силвия Косева, с рег. № 809 на КЧСИ, с район на действие Окръжен съд – гр. Велико Търново**

Изпълнителното дело е образувано въз основа на изпълнителни листове, издадени в полза на Теймур Юриевич Байрамов и Ирина Фьодоровна Байрамова. Общият размер на дължимите суми по Спогодбата е 83 060,26 евро и 9 749 лева. Производството по изпълнителното дело е висящо към момента.

8. **Изпълнително дело № 692/2014 г. по описа на частен съдебен изпълнител Станимира Николова, с рег. № 805 на КЧСИ, с район на действие Окръжен съд – гр. Бургас**

Изпълнителното дело е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на Наталья Борисовна Красуцкая за сумата от 60 122,21 лева. Производството по изпълнителното дело е висящо към момента.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е:

Милен Божилов

адрес за кореспонденция: гр. София, ул. Аксаков 7А, ет.4

тел: 02 / 980 12 51

Подпис



Величко Клингов – Изп. Директор/