

**ДОКЛАД****до облигационерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ**

Във връзка със задължението на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ по чл.100е, ал.1 и ал.2 от ЗППЦК и чл.2, ал.1, т.1 и 2 от Договор с ТБ “Инвестбанк” АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” по емисия корпоративни облигации с номинален размер към 31.03.2018 г. – 2 171 195 евро, предоставяме необходимата информация, съгласно поетите ангажименти и изисквания.

**Задължения на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ относно спазване на определени финансови показатели:****1. Съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг.**

Дружеството е задължено да поддържа съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг, изчислено като собственият капитал според баланса на дружеството се раздели със сумата на всички обезпечени задължения, в размер на не по-малко от 0.10 (нула цяло и десет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

Съотношението, поддържано от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ на неконсолидирана основа е както следва:

Към 31.03.2019 г.	Към 31.12.2018 г.	Съотношение, което ще бъде спазвано от Дружеството
-0.535	-0.302	0.10

**2. Максимално съотношение на Пасиви (Задължения) към Активи по счетоводен баланс.**

Дружеството е задължено да поддържа максимално съотношение на Пасиви към Активи по счетоводен баланс в размер на не повече от 0.95 (нула цяло и деветдесет и пет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

Съотношението, поддържано от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ на неконсолидирана основа е както следва:

Към 31.03.2019 г.	Към 31.12.2018 г.	Съотношение, което ще бъде спазвано от Дружеството
1.020	1.011	0.95



3. Дружеството изготвя отчети според изискванията на Международните счетоводни стандарти за финансови отчети;

4. Назначеният от Дружеството одитор заверява отчетите по Националните счетоводни стандарти и по Международните счетоводни стандарти.

### **Информация за Общо събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 11.02.2015 г.**

На 11.02.2015 г. беше проведено ново Общо събрание на облигационерите на Дружеството, на което беше взето решение за реструктуриране на задълженията чрез преговаряне на условията по облигационната емисия, 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 плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни	Лихвен процент	Сума на дължима лихва (евро)
14.02.2015	92	365	7,00%	52 932
14.05.2015	89	365	6,00%	42 976
14.08.2015	92	365	5,75%	41 668
14.11.2015	92	365	5,50%	38 990
14.02.2016	92	366	5,25%	36 291
14.05.2016	90	366	5,00%	33 043
14.08.2016	92	366	5,00%	32 992
14.11.2016	92	366	5,00%	32 206
14.02.2017	92	365	5,00%	31 507
14.05.2017	89	365	5,00%	28 955
14.08.2017	92	365	5,00%	28 356
14.11.2017	92	365	5,00%	26 781
14.02.2018	92	365	5,00%	25 205
14.05.2018	89	365	5,00%	22 860
14.08.2018	92	365	5,00%	22 055
14.11.2018	92	365	5,00%	20 479
14.02.2019	92	365	5,00%	18 904
14.05.2019	89	365	5,00%	16 002
14.08.2019	92	365	5,00%	14 178
14.11.2019	92	365	5,00%	11 815
14.02.2020	92	366	5,00%	9 426
14.05.2020	90	366	5,00%	6 148
14.08.2020	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.

Беше взето решение и за 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 във връзка с реструктурирането на облигационния заем.

### **Информация за Общо събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 25.09.2017 г.**

На 12.09.2017 г. с вписване номер 20170912135558 по партидата на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в Търговския регистър към Агенция по вписванията беше обявена покана за свикване на Общо събрание на облигационерите на Дружеството, насрочено за 25.09.2017 г. Събранието беше свикано след отправено искане от страна на емитента до ТБ Инвестбанк АД в качеството ѝ на довереник по емисията облигации. Поканата имаше 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 14.08.2020 г. – до 14.08.2022 г.);
2. Схемата за погасяване на облигационния заем и лихвата се изменят, както следва:
  - 2.1. Дължимите главнично и лихвено плащане, непогасени към датата на приемане на решението за предоговаряне на условията по емисията, в общ размер на 157 610 евро, се капитализират като част от главницата по облигационния заем.
  - 2.2. Уговаряне наgratisен период от 2 (две) години за изплащане на главницата по облигационния заем, считано от падежа на първото главнично плащане, следващо датата на предоговаряне на условията на емисията. Във връзка с уговорения gratisен период, главницата се изплаща на следните вноски:



2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)
	14.02. / 62,500	14.02./ 125,000	14.02./ 490,000
	14.05. / 62,500	14.05./ 125,000	14.05./ 490,000
	14.08. / 62,500	14.08./ 125,000	14.08./ 490,000
14.11./ 62,610	14.11. / 62,500	14.11./ 125,000	

**2.3. Лихвените плащания се дължат при следните условия:**

а) Уговореният лихвен процент по облигационния заем се намалява на 3.5 % на годишна база, считано от 14.02.2018 г.

б) Считано от 14.02.2018 г. не се прилага предвидената стъпка на намаление на лихвения процент по облигационния заем в размер на 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента).

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)
14.11.2017	92	365	5.75%	33,082
14.02.2018	92	365	3.50%	20,137
14.05.2018	89	365	3.50%	19,480
14.08.2018	92	365	3.50%	20,137
14.11.2018	92	365	3.50%	20,137
14.02.2019	92	365	3.50%	20,137
14.05.2019	89	365	3.50%	19,480
14.08.2019	92	365	3.50%	20,137
14.11.2019	92	365	3.50%	20,137
14.02.2020	92	366	3.50%	19,531



14.05.2020	90	366	3.50%	18,569
14.08.2020	92	366	3.50%	18,431
14.11.2020	92	366	3.50%	17,882
14.02.2021	92	365	3.50%	17,379
14.05.2021	89	365	3.50%	15,746
14.08.2021	92	365	3.50%	15,174
14.11.2021	92	365	3.50%	14,071
14.02.2022	92	365	3.50%	12,968
14.05.2022	89	365	3.50%	8,364
14.08.2022	92	365	3.50%	4,323

3. Други условия:

- 3.1. Съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг: Дружеството се задължава да поддържа съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг, изчислено като собственият капитал според баланса на дружеството се раздели със сумата на всички обезпечени задължения, в размер на не по-малко от 0.05 (нула цяло нула пет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.
- 3.2. Максимално съотношение на Пасиви (Задължения) към Активи по счетоводен баланс: Дружеството е задължено да поддържа максимално съотношение на Пасиви към Активи по счетоводен баланс в размер на не повече от 0.98 (нула цяло и деветдесет и осем) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

4. 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.

**Проект за решение:** Общото събрание на облигационерите дава 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 14.08.2020 г. – до 14.08.2022 г.);



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

2.1. Дължимите главнично и лихвено плащане, непогасени към датата на приемане на решението за предоговаряне на условията по емисията, в общ размер на 157 610 евро, се капитализират като част от главницата по облигационния заем.

2.2. Уговаряне на gratuitous период от 2 (две) години за изплащане на главницата по облигационния заем, считано от падежа на първото главнично плащане, следващо датата на предоговаряне на условията на емисията. Във връзка с уговорения gratuitous период, главницата се изплаща на следните вноски:

2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)
	14.02. / 62,500	14.02./ 125,000	14.02./ 490,000
	14.05. / 62,500	14.05./ 125,000	14.05./ 490,000
	14.08. / 62,500	14.08./ 125,000	14.08./ 490,000
14.11./ 62,610	14.11. / 62,500	14.11./ 125,000	

2.3. Лихвените плащания се дължат при следните условия:

а) Уговореният лихвен процент по облигационния заем се намалява на 3.5 % на годишна база, считано от 14.02.2018 г.

б) Считано от 14.02.2018 г. не се прилага предвидената стъпка на намаление на лихвения процент по облигационния заем в размер на 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента).

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)
14.11.2017	92	365	5.75%	33,082
14.02.2018	92	365	3.50%	20,137
14.05.2018	89	365	3.50%	19,480
14.08.2018	92	365	3.50%	20,137
14.11.2018	92	365	3.50%	20,137



14.02.2019	92	365	3.50%	20,137
14.05.2019	89	365	3.50%	19,480
14.08.2019	92	365	3.50%	20,137
14.11.2019	92	365	3.50%	20,137
14.02.2020	92	366	3.50%	19,531
14.05.2020	90	366	3.50%	18,569
14.08.2020	92	366	3.50%	18,431
14.11.2020	92	366	3.50%	17,882
14.02.2021	92	365	3.50%	17,379
14.05.2021	89	365	3.50%	15,746
14.08.2021	92	365	3.50%	15,174
14.11.2021	92	365	3.50%	14,071
14.02.2022	92	365	3.50%	12,968
14.05.2022	89	365	3.50%	8,364
14.08.2022	92	365	3.50%	4,323

3. Други условия:

- 3.1. Съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг: Дружеството се задължава да поддържа съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг, изчислено като собственият капитал според баланса на дружеството се раздели със сумата на всички обезпечени задължения, в размер на не по-малко от 0.05 (нула цяло нула пет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.
- 3.2. Максимално съотношение на Пасиви (Задължения) към Активи по счетоводен баланс: Дружеството е задължено да поддържа максимално съотношение на Пасиви към Активи по счетоводен баланс в размер на не повече от 0.98 (нула цяло и деветдесет и осем) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

4. 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.

**Проект на решение:** Общото събрание на облигационерите взема решение и задължава Емитентът да подпише добавък към Застрахователната полица № 29-0000-1753/06.08.2010 г. със „ЗД Евроинс“ АД, отразяващ приетите промени в условията по облигационна емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, съгласно решението по предходната точка.

**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;

**Проект на решение:** Общото събрание на облигационерите възлага на Емитента „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ и го упълномощава да предприеме всички необходими решения и действия за извършване на гласуваните промени на условията по облигационната емисия, включително но не само да извърши лично или чрез упълномощено лице съответните уведомления до „Централен депозитар“ АД, БФБ, Комисия за финансов надзор.

**Точка четвърта:** Разни.”

На проведеното на 25.09.2017 г. Общо събрание на облигационерите, предложенията по точките от дневния ред не бяха приети от облигационерите.

На 22.11.2017 г. ИКПД получи уведомление от Инвестбанк АД в качеството ѝ на довереник по емисията облигации на дружеството, с което банката уведоми емитента за проведено общо събрание на облигационерите на 15.11.2017 г., свикано от банката-довереник с покана, публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 01.11.2017 г. В уведомлението се съобщава, че съгласно решенията на облигационерите, последните са възложили на банката-довереник да изготви подробен план за извършване на конкретни действия за удовлетворяване интересите на облигационерите с оглед настъпилата предсрочна изискуемост по облигационния заем, както и решение за свикване от банката-довереник на ново общо събрание на облигационерите, на което да се пристъпи към разглеждане и приемане на изготвения подробен план.

В края на декември 2017 г. ИКПД получи ново уведомление от Инвестбанк АД в качеството ѝ на довереник по емисията облигации на дружеството, с което банката уведоми емитента за проведено общо събрание на облигационерите на 18.12.2017 г., свикано от банката-довереник с покана, публикувана в Търговския регистър към



Агенция по вписванията на 06.12.2017 г. В уведомлението се съобщава, че на събранието са взети решения, свързани със защита на интересите на облигационерите и възможностите за удовлетворяване на вземанията по емисията облигации след настъпилата предсрочна изискуемост, в това число решения за предприемане на искиви действия срещу застрахователя по емисията ЗД Евроинс АД, както и за присъединяване в открито срещу емитента производство по несъстоятелност. Облигационерите са приели решение генерираните разноските във връзка с действията срещу застрахователя и ИКПД да бъдат осигурени от облигационерите съразмерно на притежаваните от тях облигации от емисията, за което следва да се подпише нарочно споразумение. Общото събрание на облигационерите е разгледало и различни кандидатури на адвокатски кантори, които да защитават правата на облигационерите в съдебните производства срещу застрахователя и с мнозинство от гласувалите е било избрано Адвокатско дружество Захариев и Милушев. По отношение на правната защита на претенциите директно срещу дружеството-емитент облигационерите са решили да изискат допълнителни оферти и да избере правен консултант след допълнително гласуване.

С писмо с изх. № 5146-1453/06.03.2018 г. на „Инвестбанк“ АД „Интеркапитал прогърти дивелопмънт“ АДСИЦ е уведомено за свикано на 14.03.2018 г. Общо събрание на облигационерите на издадената от публичното дружество емисия корпоративни облигации, като към писмото е приложен и екземпляр от поканата за свикване на събранието. Дневният ред на събранието е както следва:

**ТОЧКА ПЪРВА:** Вземане на решение за потвърждаване на решението по т.2.4. от точка втора от дневния ред, прието на проведеното на 18.12.2017 година Общо събрание на облигационерите, с което Общото събрание на облигационерите овластява Банката-довереник на облигационерите да предприеме действия по предявяване на иск/искове по реда на Гражданскопроцесуалния кодекс и действащото българско законодателство срещу ЗД „Евроинс“ АД, ЕИК 121265113, в качеството му на застраховател по застрахователна полица 29-0000-1753/06.08.2010 год. за заплащане на дължимо застрахователно обезщетение, както и да представява облигационерите и да защитава техните права в искиви производства.

**Проект за решение:** Общото събрание на облигационерите потвърждава решението по т.2.4. от точка втора от дневния ред, прието на проведеното на 18.12.2017 година Общо събрание на облигационерите, с което Общото събрание на облигационерите овластява Банката-довереник на облигационерите да предприеме действия по предявяване на иск/искове по реда на Гражданскопроцесуалния кодекс и действащото българско законодателство срещу ЗД „Евроинс“ АД, ЕИК 121265113, в качеството му на застраховател по застрахователна полица 29-0000-1753/06.08.2010 год. за заплащане на дължимо застрахователно обезщетение, както и да представява облигационерите и да защитава техните права в искиви производства.

**ТОЧКА ВТОРА:** Вземане на решение за потвърждаване на решението по т.3 от дневния ред, прието на проведеното на 18.12.2017 година Общо събрание на облигационерите, съгласно което разноските за извършване на действията, предвидени в решенията на ОСО по точка втора от дневния ред за удовлетворяване вземанията на облигационерите (вкл. държавни такси, адвокатски възнаграждения, възнаграждения за вещи лица и др.) трябва да бъдат осигурявани задължително предварително от облигационерите съразмерно на притежаваните от тях облигации по емисията, във връзка с и в изпълнение на което облигационерите да подпишат изрично писмено споразумение за разноски.



**Проект за решение:** Общото събрание на облигационерите потвърждава решението по т.3 от дневния ред, прието на проведеното на 18.12.2017 година Общо събрание на облигационерите, съгласно което разноските за извършване на действията, предвидени в решенията на ОСО по точка втора от дневния ред за удовлетворяване вземанията на облигационерите (вкл. държавни такси, адвокатски възнаграждения, възнаграждения за вещи лица и др.) трябва да бъдат осигурявани задължително предварително от облигационерите съразмерно на притежаваните от тях облигации по емисията, във връзка с и в изпълнение на което облигационерите да подпишат изрично писмено споразумение за разноски.

**ТОЧКА ТРЕТА:** Вземане на решение за потвърждаване на решението по т.4 от дневния ред, прието на проведеното на 18.12.2017 година Общо събрание на облигационерите, с което Общото събрание на облигационерите приема офертата и избира адвокатско дружество „Захариев и Методиев“, на което да бъде възложено да представлява облигационерите и да води документацията и процесуалното представителство на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирана от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ с ISIN код на емисията BG2100019079 срещу застрахователното дружество, съгласно решение на ОСО по т.2.4. от точка втора по дневния ред, по всички съдебни дела и на всички инстанции, свързани с удовлетворяване вземанията на облигационерите по емисията, като възлага на Банката-довереник да сключи договор с адвокатското дружество на цената и при условията на одобрената оферта.

**Проект за решение:** Общото събрание на облигационерите потвърждава решението по т.4 от дневния ред, прието на проведеното на 18.12.2017 година Общо събрание на облигационерите, с което Общото събрание на облигационерите приема офертата и избира адвокатско дружество „Захариев и Методиев“, на което да бъде възложено да представлява облигационерите и да води документацията и процесуалното представителство на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирана от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ с ISIN код на емисията BG2100019079 срещу застрахователното дружество, съгласно решение на ОСО по т.2.4. от точка втора по дневния ред, по всички съдебни дела и на всички инстанции, свързани с удовлетворяване вземанията на облигационерите по емисията, като възлага на Банката-довереник да сключи договор с адвокатското дружество на цената и при условията на одобрената оферта.

**ТОЧКА ЧЕТВЪРТА:** Вземане на решение и овластяване на Банката-довереник на облигационерите да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, както и да представлява облигационерите и да защитава техните права и интереси при удовлетворяване на вземанията им в производството по несъстоятелност.

**Проект за решение:** Общото събрание на облигационерите приема решение и овластява Банката-довереник на облигационерите да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, както и да представлява облигационерите и да защитава техните права и интереси при удовлетворяване на вземанията им в производството по несъстоятелност;

**ТОЧКА ПЕТА:** Вземане на решение за избор на адвокатска кантора и/или адвокат, на които да бъде възложено да представляват облигационерите и да водят документацията и процесуалното представителство на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирана от “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ с ISIN код на емисията BG2100019079 по съдебно дело по точка четвърта, открито във връзка с



подадена молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на всички инстанции, свързани с удовлетворяване на вземанията на облигационерите по емисията.

**Проект за решение:** Общото събрание на облигационерите приема решение за избор на адвокатска кантора и/или адвокат, които да представляват облигационерите и да водят документацията и процесуалното представителство на облигационерите по емисия корпоративни облигации емитирана от “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ с ISIN код на емисията: BG2100019079, по съдебно дело по точка четвърта, открито във връзка с подадена молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на всички инстанции, свързани с удовлетворяване на вземанията на облигационерите по емисията.

**ТОЧКА ШЕСТА:** Приемане за сведение на писменото Споразумение за разноските (вкл. държавни такси, адвокатски възнаграждения, възнаграждения за вещи лица и др.), сключено в изпълнение на точка трета от решението, прието на проведеното на 18.12.2017 година Общо събрание на облигационерите за извършваните от Банката-довереник разноски, свързани с действията на Банката-довереник по удовлетворяване вземанията на облигационерите.

**Проект за решение:** Общото събрание на облигационерите приема за сведение Споразумение за разноските (вкл. държавни такси, адвокатски възнаграждения, възнаграждения за вещи лица и др.), сключено в изпълнение на точка трета от решението, прието на проведеното на 18.12.2017 година Общо събрание на облигационерите, като приема и потвърждава, че условията в Споразумението обвързват всички облигационери, независимо дали са подписала Споразумението.

**Точка СЕДМА:** Разни.

На проведеното Общо събрание на облигационерите са били представени 73.74 % от държателите на облигации. С мнозинство от представените облигации са били приети предложените проекти за решения по т. 1, 2 и 3 от дневния ред на събранието, с което облигационерите са потвърдили приетите по т. 2.4, т. 3 и т. 4 от дневния ред на предходното Общо събрание на облигационерите, проведено на 18.12.2017 г. В допълнение на тези решения облигационерите са приели за сведение, одобрили са и са потвърдили Споразумение за разноски, сключено в изпълнение на решение, прието от Общото събрание на 18.12.2017 г. за предявяване на иск/искове срещу застрахователя на облигационната емисия ЗД „Евроинс“ АД. На събранието отново е било гласувано предложение за подаване на молба от името на облигационерите за откриване на производство по несъстоятелност, съответно за избор на адвокатска кантора за представителство на облигационерите в съдебното производство, като предложението е било отхвърлено.

Дружеството-емитент не е присъствало чрез свой представител на проведеното събрание, като за резултатите от него е уведомено с писмо с изх. № 5146-1600/19.03.2018 г. на „Инвестбанк“ АД, към което са приложени копия от протокола от събранието и от списъка на представените на него облигационери.

## Спазване на изискванията относно изразходването на средствата от облигационния заем

Съгласно Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценните книжа по облигационната емисия, Дружеството следва да използва набраните средства приоритетно за придобиване на имоти в границите на гр. София, подходящи за изграждане на офис площи в идеалния център и/или в новия бизнес център, и/или за



изграждане на смесени многофункционални сгради (с жилищни и търговски площи). Част от набраните средства може да се използват и за финансиране на проектирането и на строителни работи върху парцелите, които биха били закупени според критериите в предходното изречение.

Към датата на този доклад, Дружеството все още не е придобило окончателно поземлени имоти със средствата от емисията. През четвъртото тримесечие на 2007 г. Дружеството реализира извънреден приход от неустойка по предварителен договор. Този приход би могъл да се смята като свързан с емисията облигации, тъй като неустойката беше по предварителен договор за покупка на поземлен имот в София, по който продавачът не успя да изпълни задълженията си и заплати уговорената неустойка. В края на 2007 г. Дружеството сключи нов предварителен договор за закупуване на поземлен имот с лице на бул. Тодор Александров. Цената, която дружеството трябваше да заплати беше 600 евро на квадратен метър разгърнатата застроена площ. Срокът на предварителния договор изтече на 30 юни 2008 г. Към днешна дата договорът е прекратен. Понастоящем средствата от облигационната емисия временно се ползват за другите проекти на Дружеството до намирането на подходяща инвестиция в границите на гр. София.

#### **Състояние на обезпеченията по облигационната емисия**

Евентуалният риск от неплащане на пълния размер на дължимите суми по главниците на облигациите и/или на пълния размер на лихвените плащания беше гарантиран чрез Застрахователна полица № 29 0000 1753/06.08.2010 г. и Добавък № 4 към полицата от 11.02.2015, сключени между емитента „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ (Застраховач), ТБ Инвестбанк АД (Застрахован), действаща като Довереник от името на всички застраховани облигационери и Застрахователно дружество „Евро Инс“ АД (Застраховател). Застрахователната полица беше валидна до настъпването на падежа на облигационната емисия.

Във връзка с поето от Дружеството-емитент задължение съгласно решението на Общото събрание на облигационерите, проведено на 06.08.2010 г. за учредяване на ипотека върху 7 835,99 кв. м. търговски площи в к.к. Марина Кейп в полза на довереника на облигационерите ТБ „Инвестбанк“ АД, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е подписало Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека акт № 158, том IV, рег. № 3289, дело 732 от 01.09.2010 г. на нотариус Гергана Недина, нотариус с район на действие – района на РС Поморие, вписано с рег. № 1808 от 01.09.2010 г., акт № 80, том 1, дело 1213 в Службата по вписвания – гр. Поморие.

Във връзка с поето от Дружеството-емитент задължение съгласно решението на Общото събрание на облигационерите, проведено на 06.02.2013 г. за учредяване на ипотека върху урегулиран поземлен имот с идентификатор 00833.5.409, с адрес: гр. Ахелой, местност Пречиствателната, с площ 40 002 кв.м. в полза на довереника на облигационерите ТБ „Инвестбанк“ АД, на 06.03.2013 г. пред Жива Барантиева – помощник - нотариус по заместване при Гергана Недина, нотариус с район на действие – района на Районен съд – гр. Поморие, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 607, беше подписан нотариален акт за учредяване на договорна ипотека в полза на „Инвестбанк“ АД върху гореописания имот. Нотариалният акт е вписан в Агенция



по вписванията, Служба по вписванията – гр. Поморие с вх. рег. № 493, акт № 13, том 1, дело № 270 от 06.03.2013 г.

С писмо с изх. № 2989/6 от 03.10.2017 г., получено от ИКПД АДСИЦ на 03.10.2017 г., ЗД „ЕВРОИНС“ АД, в качеството си на застраховател по застрахователна полица, сключена във връзка с предоставяне на обезпечение на облигационерите по емисията облигации, издадена от ИКПД АДСИЦ, уведомява „Инвестбанк“ АД, в качеството му на довереник на облигационерите, действащ като застраховано лице и обезпечен кредитор на вземанията на всички облигационери, и ИКПД АДСИЦ, че считано от 00.00 ч. на 03.10.2017 г. застрахователят прекратява застрахователния договор с номер на застрахователна полица 29-0000-1753 от 11.02.2015 г.

В уведомлението се посочва, че във връзка със заявено от „Инвестбанк“ АД искане с вх. № 2989/4/28.09.2017 г. за заплащане на застрахователно обезщетение по горепосочената застрахователна полица в общ размер на 157 609.59 евро (сто петдесет и седем хиляди шестстотин и девет евро 59 евроцента), представлящи размера на дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния заем към 14.08.2017 г., ЗД „ЕВРОИНС“ АД ще упражни правото си по чл. 364, ал. 4 КЗ в хипотезата на прекратена застрахователна полица и ще приложи съответно 50 % (петдесет процента) редукция на обезщетението за застрахователно събитие, настъпило преди датата на прекратяване на застрахователния договор.

**Спазване на другите условия съгласно решенията на Общите събрания на облигационерите на Дружеството, проведени на 06.08.2010 г., 06.02.2013 г. и 11.02.2015 г.**

В съответствие с решенията на Общите събрания на облигационерите, към 31.03.2019 г. са извършени главнични плащания по облигационната емисия общо в размер на EUR 2 828 805.

Тъй като ИКПД не успя да изплати дължимите към 14.08.2017 г. лихва в размер на EUR 32 610 и главница в размер на EUR 125 000, Дружеството уведоми Инвестбанк АД, КФН, БФБ и обществеността, че на основание т. 1, Раздел VII от Застрахователна полица № 29 – 0000 - 1753/06.08.2010 г., изменена с Добавък № 4 от 11.02.2015 г., ще се счита, че, на 13.09.2017 г. в 17:30 ч., е настъпило застрахователно събитие, като настъпването на застрахователно събитие по отношение на конкретно тримесечно плащане на главница и/или договорна лихва не води автоматично до настъпване на застрахователно събитие по отношение на последващи плащания.

Съгласно написаното по-горе, впоследствие ЗД „ЕВРОИНС“ АД, в качеството си на застраховател по застрахователната полица, сключена във връзка с предоставяне на обезпечение на облигационерите по емисията облигации, издадена от ИКПД АДСИЦ, считано от 00.00 ч. на 03.10.2017 г., прекрати застрахователния договор с номер на застрахователна полица 29-0000-1753 от 11.02.2015 г. и уведоми, че във връзка със заявено от „Инвестбанк“ АД искане с вх. № 2989/4/28.09.2017 г. за заплащане на застрахователно обезщетение по горепосочената застрахователна полица в общ размер на 157 609.59 евро (сто петдесет и седем хиляди шестстотин и девет евро 59 евроцента) ще упражни правото си по чл. 364, ал. 4 КЗ в хипотезата на прекратена застрахователна полица и ще приложи съответно 50 % (петдесет процента) редукция на обезщетението



за застрахователно събитие, настъпило преди датата на прекратяване на застрахователния договор.

В резултат на на 05.10.2017 г. беше извършено частично амортизационно плащане в общ размер на 78 805 евро по емисията облигации, издадена от ИКПД, чийто падеж беше настъпил на 14.08.2017 г. Сумата за гореописаното амортизационно плащане по облигационния заем, издаден от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, беше внесена по банкова сметка на Централен депозитар АД от ЗД „ЕВРОИНС“ АД, в качеството му на застраховател по застрахователна полица, сключена във връзка с предоставяне на обезпечение на облигационерите по облигационния заем, издаден от ИКПД.

На 24.10.2017 г. ИКПД беше уведомено от Инвестбанк АД, че довереникът обявява целия облигационен заем на емитента за предсрочно изискуем поради факта, че отпадането на договореното застрахователно обезпечение по дълга, представлява съществено нарушение на задълженията на емитента по проспекта, както и поради обстоятелството, че просрочието на част от задълженията по емисията (дължими към 14.08.2017 г.) продължават повече от 30 дни.

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ-София АД по Протокол № 55/26.10.2017 г. и на основание чл. 39, ал. 1, т. 4 от част III Правила за допускане до търговия от Правилника за дейността на БФБ-София АД, Съветът на директорите на БФБ-София окончателно прекрати регистрацията на емисията облигации, издадена от ИКПД АДСИЦ, считано от 27.10.2017 г.

Към датата на настоящия доклад „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е ограничило изплащането на задължения към ИП Интеркапитал Маркетс АД, както следва:

- Възнаграждението в размер на 20% от печалбата е дължимо след пълното погасяване на облигацията.
- Възнаграждението в размер на 2% от активите годишно е променено, както следва: Възнаграждение в размер на 2% годишно от собствения капитал. Това възнаграждение се изчислява и изплаща на три месеца, като се смята 0,5% от собствения капитал. Разликата между старото възнаграждение - 2% от активите годишно и новото 2% от собствения капитал годишно е дължима след погасяването на облигацията.

25.04.2019

В. Клингов:  
Изпълнителен директор

