

**Вътрешна информация съгласно Приложение № 9
към чл. 33а¹, т. 3
от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г.
за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на
информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа**

за периода 01.01.2019 – 31.12.2019 г.

(на консолидирана база)

“Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

1. За емитента

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството

От учредяването на дружеството до момента няма лица, упражняващи контрол върху него.

1.2. Промяна в състава на управителните и на контролните органи на дружеството и причини за промяната; промени в начина на представляване; назначаване или освобождаване на прокурист

През отчетния период не е настъпвало такова обстоятелство.

1.3. Изменения и/или допълнения в устава на дружеството

През отчетния период не е настъпвало такова обстоятелство.

1.4. Решение за преобразуване на дружеството и осъществяване на преобразуването; структурни промени в дружеството

Няма взети решения за преобразуване на дружеството, не е осъществявано преобразуване; няма структурни промени в дружеството.

1.5. Откриване на производство по ликвидация и всички съществени етапи, свързани с производството

Не е открито производство за ликвидация на дружеството.

1.6. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството

Не е откривано производство по несъстоятелност на дружеството.

1.7. Придобиване, предоставяне за ползване или разпореждане с активи на голяма стойност по чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК

Не е настъпвало подобно обстоятелство.

1.8. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за

съвместно предприятие

Не е взето решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

1.9. Решение на комисията за отписване на дружеството от регистъра за публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор

Няма решение на комисията за отписване на дружеството от регистъра за публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

1.10. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

Не е настъпвало подобно обстоятелство.

1.11. Обявяване на печалбата на дружеството

Към 31.12.2019 г. нетният резултат на дружеството на консолидирана база е загуба в размер на 2 260 хил.лв.

1.12. Съществени загуби и причини за тях

През отчетния период Групата не е реализирало съществени загуби, дължащи се на извънредни и/или непредвидени обстоятелства.

Генерираната от Групата загуба към 31.12.2019 в размер на 2 260 хил.лв. се дължи основно на реализираните финансови разходи през отчетния период и по-конкретно на разходи за лихви.

1.13. Непредвидимо или непредвидено обстоятелство от извънреден характер, вследствие на което дружеството или негово дъщерно дружество е претърпяло щети, възлизащи на три или повече процента от нетните активи на дружеството

През отчетния период няма обстоятелство от извънреден характер, което да е предизвикало такива щети за дружеството.

1.14. Публикуване на модифициран одиторски доклад

В одиторските доклади на регистрираното одиторско предприятие „НИБОС“ ЕООД, с ЕИК 200635432, представлявано от управителя и едноличен собственик на капитала – Николай Михайлов Полинчев – регистриран одитор с Диплома No. 0684 в ИДЕС, проверило и заварило годишния индивидуален и годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2018 г. се съдържат съответно следните квалифицирания мнения:

“В отчета на финансовото състояние на компанията към 31 декември 2018 година са представени търговски и други вземания в размер на 6 480 хил. лв., както е оповестено в бележки 12. Търговски вземания, 14. Други вземания и 33. Вземания от свързани лица. Компанията има над 90 % просрочени, необезценени взимания над една година. По наше мнение, за вземанията в размер на 3 066 хил. лв., стойността на вземанията превишава

стойността на нетните активи на дебиторите, което поражда несигурност, че компанията ще бъде в състояние да събере вземанията си в пълен размер.

В резултат на това ние не успяхме да получим достатъчна увереност, че преносната стойност, на представените в отчета за финансово състояние към 31 декември 2018 вземания, не надвишава тяхната възстановима стойност. По тази причина, не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин вземания, върху нетните активи на компанията към 31 декември 2018.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет.

Ние сме независими от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС) заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в Република България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС.

Ние считаме, че одиторските доказателства, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение.“

и

“В отчета на финансовото състояние на Групата към 31 декември 2018 година са представени търговски и други вземания в размер на 5 118 хил. лв., както е оповестено в бележки 11.1. Търговски и Други вземания. Групата има над 90 % просрочени, необезценени взимания над една година. По наше мнение, за вземанията в размер на 4 401 хил. лв., стойността на вземанията превишава стойността на нетните активи на дебиторите, което поражда несигурност, че Групата ще бъде в състояние да събере вземанията си в пълен размер.

В резултат на това ние не успяхме да получим достатъчна увереност, че преносната стойност, на представените в отчета за финансово състояние към 31 декември 2018 вземания, не надвишава тяхната възстановима стойност. По тази причина, не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин вземания, върху нетните активи на Групата към 31 декември 2018.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет.

Ние сме независими от Групата в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС) заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на нашия одит на консолидирания финансов отчет в Република България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС.

Ние считаме, че одиторските доказателства, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение.“

1.15. Решение на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане

Не е настъпвало подобно обстоятелство през отчетния период.

1.16. Възникване на задължение, което е съществено за дружеството или за негово дъщерно дружество, включително всяко неизпълнение или увеличение на задължението.

Към 31.12.2019 г. най-съществените задължения на Дружеството са тези към банковите институции, включително и тези, за които Дружеството е уведомено през изминалата година, че са цедирани към нови кредитори. Тяхната обща стойност (включително лихви, главници и дължими банкови такси) е както следва:

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Банкови заеми + цедирани банкови задължения през 2019 г.		
В т.ч. дългосрочни задължения	11 735	16 095
Общо	11 735	16 095

Съгласно споразумение от дата 27.12.2017 г., “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и „Марина Кейп Пропъртис” ООД са се съгласили, че дългът на ИКПД АДСИЦ към „Марина Кейп Пропъртис” ООД в размер на 6 444 263,63 евро се погасява чрез даване вместо изпълнение, като в срок до 31.03.2018 г.:

- 1) да бъде заплатена сума в размер на 30 000 евро;
- 2) ИКПД АДСИЦ прехвърли на „Марина Кейп Пропъртис” ООД всички дружествени дялове от капитала на "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД.

С Анекс No. 1 от 29.03.2018 г. към споразумението “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и „Марина Кейп Пропъртис” ООД са се споразумяли, срокът за заплащане на горепосочената сума от 30 000 евро да бъде удължен до 15.05.2018 г. и срокът за подписване на Договора за покупко-продажба на дружествените дялове от капитала на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД да бъде променен от 31.03.2018 на 15.05.2018 г.

Към 31.12.2019 г. това не се е случило, този въпрос предстои да бъде решен през първото тримесечие на 2020 г.

1.17. Възникване на вземане, което е съществено за дружеството, с посочване на неговия падеж

Не е настъпвало подобно обстоятелство през отчетния период.

1.18. Ликвидни проблеми и мерки за финансово подпомагане

Няма настъпили такива обстоятелства.

1.19. Увеличение или намаление на акционерния капитал

През отчетния период няма настъпили такива обстоятелства.

1.20. Потвърждение на преговори за придобиване на дружеството

През отчетния период няма настъпило подобно обстоятелство.

1.21. Сключване или изпълнение на съществени договори, които не са във връзка с обичайната дейност на дружеството

През отчетния период няма настъпили такива обстоятелства.

1.22. Становище на Управителния орган във връзка с отправено търгово предложение

През отчетния период не е отправяно търгово предложение, съответно не е налице становище на Съвета на директорите на дружеството.

1.23. Прекратяване или съществено намаляване на взаимоотношенията с клиенти, които формират най-малко 10 на сто от приходите на дружеството за последните три години

През отчетния период няма прекратяване или съществено намаляване на взаимоотношенията с клиенти, които да формират най-малко 10 на сто от приходите на дружеството за последните три години.

1.24. Въвеждане на нови продукти и разработки на пазара

Няма въведени нови продукти и разработки на пазара през отчетния период.

1.25. Големи поръчки (възлизаци на над 10 на сто от средните приходи на дружеството за последните три години)

През отчетния период няма поръчки възлизаци на над 10 на сто от средните приходи на дружеството.

1.26. Развитие и/или промяна в обема на поръчките и използването на производствените мощности

Не е настъпило такова обстоятелство.

1.27. Преустановяване продажбите на даден продукт, формиращи значителна част от приходите на дружеството

Не е настъпило такова обстоятелство.

1.28. Покупка на патент

Не е настъпило такова обстоятелство.

1.29. Получаване, временно преустановяване на ползването, отнемане на разрешение за дейност (лиценз)

Няма получаване, временно преустановяване на ползването или отнемане на разрешение за дейност (лиценз) през отчетния период.

1.30. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от нетните активи на дружеството

Не е настъпило такова обстоятелство.

1.31. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да

продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа

На 21.05.2019 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите на ИКПД АДСИЦ, на което беше взето решение за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите за 2018 г., което да се проведе на 28.06.2018 г. от 14:00 часа, в град София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3 при следния дневен ред:

„Точка първа: Доклади на управителния орган за дейността на Дружеството през 2018 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2018 г. и консолидирания доклад за дейността на Дружеството през 2018 г.;

Точка втора: Годишен доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2018 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2018 г.;

Точка трета: Доклади на избрания регистриран одитор по годишните финансови отчети на Дружеството за 2018 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г. и по годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;

Точка четвърта: Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;

Точка пета: Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;

Точка шеста: Приемане на решение за разпределение на финансовия резултат на Дружеството за 2018 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема предложението на Съвета на директорите отчетената загуба от дейността на Дружеството за 2018 г. в размер на 4 382 569.42 лв. да остане непокрита.

Точка седма: Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите Величко Стойчев Клингов, Цветелина Чавдарова Христова и „АХЕЛЮЙ 2012“ ООД, с ЕИК 202371390, за дейността им през периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.;

Точка осма: Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2019 г.;

Проект за решение: За проверка и заверка на годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети за 2019 г. Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор, предложен от Съвета на директорите и препоръчан от Одитния комитет, съгласно съдържащото се в материалите по дневния ред предложение;

Точка девета: Отчет на Директора за връзка с инвеститорите;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите;

Точка десета: Доклад на управителния орган за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2018 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2018 г.;

Точка единадесета: Приемане на решение за учредяване на залог на цялото или част от търговското предприятие на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ по реда на чл. 21 от Закона за особените залози във вр. с чл. 262п от Търговския закон.

Проект за решение:

1) Общото събрание на акционерите приема решение за учредяване на залог на цялото или част от търговското предприятие на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ по реда на чл. 21 от Закона за особените залози във вр. с чл. 262п от Търговския закон.

2) Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите да извършва всички правни и фактически действия в тази връзка, в това число сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения по тях в размер между 5 и 7 млн. евро като имат право да договарят всички други параметри и условия по свободна преценка;

Точка дванадесета: Разни.”

Одобрява предложения от изпълнителния директор проект на покана за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите, както и предложения проект за писмени материали по чл. 224 от ТЗ.

Поканата беше вписана по електронно дело на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията под номер 20180528154434.

На проведеното редовно годишно общо събрание събрание на акционерите на Дружеството на 28.06.2019 г., единодушно бяха приети предложенията на Съвета на директорите по точките от дневния ред, изложен по-горе, с изключение на **Точка единадесета**, която по процедурно предложение на Изпълнителния Директор Величко Клингов и единодушно прието от акционерите не беше подложена на гласуване.

На 16.12.2019г беше проведено ОСО на ИКПД по покана на облигационер със следния дневен ред

ТОЧКА ПЪРВА: Оттегляне на пълномощията на адвокатска кантора „Методиев и Захариев“;

Проект за решение:

1. Общото събрание на облигационерите оттегля поръчката и пълномощията, и освобождава адвокатска кантора „Методиев и Захариев“ от извършването на каквито и да било правни и фактически действия от името и за сметка на облигационерите по Емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, издадена от **„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ**, и/или на **„ИНВЕСТБАНК“ АД** в качеството на довереник на облигационерите по Емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, издадена от **„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ**, по търговско дело № 810/2018 г. по описа на Софийски градски съд, ТО, VI-22 с-в.

2. Общото събрание на облигационерите възлага на Довереника на облигационерите **„ИНВЕСТБАНК“ АД** да изпрати уведомление до Софийски градски съд за оттегляне на адвокатските пълномощия на адвокатско дружество „Методиев и Захариев“, както и уведомление до адвокатското дружество за прекратяване на договора за правна защита, оттегляне на поръчката и пълномощията за процесуално представителство по посоченото т. 1 по-горе съдебно дело и всички други необходими правни и фактически действия във връзка с горното.

ТОЧКА ВТОРА: Решение за прекратяване на висящо съдебно дело, избор, възлагане и овластяване на нов процесуален представител;

Проект за решение:

1. Общото събрание на облигационерите решава да бъде прекратено чрез оттегляне на иска воденото от името на облигационерите търговско дело № 810/2018 г. по описа на СГС, ТО, VI-22 с-в срещу „ЗД Евроинс“ АД.

2. Общото събрание на облигационерите избира и овластява Васил Маринов Данаилов, с ЕГН 8408245800, притежаващ лична карта № 645401193, издадена на 20.08.2014 г. от МВР- гр. София, адвокат от Софийска адвокатска колегия, да извършва процесуално представителство и защита на правата и законните интереси на облигационерите по Емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, издадена от **„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ**, и/или на **„ИНВЕСТБАНК“ АД** в качеството на довереник на облигационерите по Емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, издадена от **„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ**, по търговско дело № 810/2018 г. по описа на СГС, ТО, VI-22 с-в срещу „ЗД Евроинс“ АД.

2.1. Общото събрание на облигационерите дава изричното си съгласие, възлага на и оправомощава адв. Васил Данаилов да подаде до съда молба за оттегляне на заведените иски и прекратяване на образуваното:

- Търговско дело № 810/2018 г. по описа на Софийски градски съд, ТО, VI-22 състав, образувано по иск на облигационерите на емисията, чрез представителството на своята Банка-довереник **„ИНВЕСТБАНК“ АД** срещу ЗД „Евроинс“ АД;

2.2. Общото събрание на облигационерите овластява избрания процесуален представител да извърши всички необходими правни и фактически действия във връзка с горното, включително, но не само за сключване на спогодба, оттегляне или отказ от иск, както и за действия, представляващи разпореждане с предмета на делото (чл. 34, ал. 3 и 4 от Гражданския процесуален кодекс).

3. Общото събрание на облигационерите оправомощава и възлага на Довереника на облигационерите „ИНВЕСТБАНК“ АД да изготви и предостави на новия процесуален представител съответно писмено пълномощно за представителство по делото и проект на договор за правна помощ, при хонорар за адвокатска защита за една инстанция в размер на 100.00 лв. (сто лева) без включен ДДС. Пълномощното и договорът да се представят на процесуалния представител в срок до 5 /пет/ работни дни след изпълнение на следните условия:

3.1. осигуряване на сумата на разноските за адвокатския хонорар от облигационерите по сметка на Банката-довереник; и

3.2. заплащане на дължимия от емитента на емисията в полза на Банката-Довереник размер на възнаграждението по Договора за изпълнение на функцията Довереник на облигационерите от 27.08.2007 г. към датата на плащането.

4. Общото събрание на облигационерите одобрява и с настоящото решение отново изрично потвърждава съгласието си и обвързаността си с правата, задълженията, условията и сроковете, при които облигационерите се задължават да осигурят разноските (вкл. държавни такси, адвокатски възнаграждения, възнаграждения за вещи лица и др.), свързани с действията на Банката-довереник по удовлетворяване вземанията на облигационерите, така както са предвидени в писмено Споразумение за разноските от 23.02.2018 г., предвидено в т. 3 от проведеното на 18.12.2017 г. общо събрание на облигационерите. Условията в Споразумението обвързват всички настоящо и бъдещи облигационери, независимо дали са подписали Споразумението.

ТОЧКА ТРЕТА: разни.

На събранието бях представени 100% от облигационерите като всички точки бяха подкрепени единодушно.

През отчетния период дружеството сключи договор за обратно изкупуване на 5000 (пет хиляди) броя свои облигации, с ISIN код: BG2100019079 и в резултат на което емисията облигации беше дерегистрирана.

26.02.2020 г.
гр. София

.....
/Величко Клингов - Изпълнителен директор/

