

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА
ДЕЙНОСТТА на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ
ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ

за 2019 година

20 Март 2020 г.

Съдържание на годишния консолидиран доклад за дейността:

I. Обща информация за Дружеството на консолидирана основа

II. Основни параметри на годишния консолидиран финансов отчет

- А. Разходи на дружеството на консолидирана база
- Б. Финансов резултат на дружеството на консолидирана база
- В. Приходи на дружеството на консолидирана база
- Г. Активи на дружеството на консолидирана база
- Д. Пасиви на дружеството на консолидирана база
- Е. Собствен капитал

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

1. Ликвидност:

- а) тенденции, обстоятелства и рискове
- б) развитие на инвестиционните проекти на Дружеството (Групата)
- в) финансиране на дейността на Групата

2. Капиталови ресурси:

- а) съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи към края на последния отчетен период;
- б) посочване на съществените тенденции, благоприятни или не, за капиталовите ресурси на дружеството;

3. Резултати от дейността

- а) необичайни или спорадични събития
- б) анализ на ефекта на инфлацията и променящите се цени върху приходите от основна дейност на дружеството за отчетния период.

IV. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

V. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

VI. Организационна структура – клонове и отдели

VII. Финансови инструменти

VIII. Информация по чл. 187д и 247, ал. 2 от Търговския закон

IX. Промени в цената на акциите на Дружеството.

X. Планирана стопанска политика.

XI. Допълнителна информация съгласно Приложение №10 (към чл. 32, ал. 1, т. 2, чл. 32а, ал. 2, чл. 41а, ал. 1, т. 1 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.

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 по отделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

3. Информация за сключени съществени сделки.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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

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

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.

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

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.

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

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:

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 имот емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покуп на цена, ако има такава, и срок на опциите.

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.

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.

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

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. Добруджа № 6.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите. Членовете на Съвета на директорите към настоящия момент са: Величко Клингов, Цветелина Христова и Ахелой 2012 ООД, ЕИК 202371390, със седалище и адрес на управление в гр. София, район Средец, ул. Добруджа № 6, ет. 4, с представител в СД Петя Георгиева Йорданова, представлявано от Тодор Терзиев. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се представлява от Величко Клингов в качеството му на Изпълнителен директор.

Директор за връзки с инвеститорите е: Радостина Пантелеева.

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

Към 31.12.2019 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2019 ‘000 лв	участие %	2018 ‘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. Добруджа № 6, 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”. Към 31.12.2019 г. Дружеството се представлява и управлява от Радостина Пантелеева и Недялко Динев. На заседание на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ от 18.04.2018 г. е взето решение за назначаване на втори управител на „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, а именно Недялко Зафиров Динев, който да представлява и управлява дружеството заедно с настоящия управител Радостина Кралева Пантелеева. „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.

Към 31.12.2019 г. “Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2019 ‘000 лв	участие %	2018 ‘000 лв	участие %
„Марина Кейп Турс“ ЕООД	10	100%	10	100%

„Марина Кейп Турс“ ЕООД е 100% дъщерно дружество на “Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД. Придобиването на дружеството е вписано в Търговския регистър на 04.11.2009 г. Предметът на дейност на “Марина Кейп Турс” ЕООД е предлагане на туристически услуги и посредническа дейност. Дружеството се представлява и управлява от Радостина Пантелеева.

II. Основни параметри на годишния консолидиран финансов отчет

А. Разходи на групата на консолидирана база

През отчетната 2019 г. в Групата на консолидирана база са отчетени разходи на обща стойност (без разходи за корпоративен данък и преоценка) 5 949 хил.лв. От тях 2 981 хил. лв. представляват разходи за оперативна дейност, финансовите разходи за 2019 г. възлизат на 2 961 хил.лв., в т.ч. 1 586 хил. лв. представляват разходи за лихви. Общият ефект отчетен в печалбата и загубата, в резултат на промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата възлиза на 55 хил. лв.

Б. Финансов резултат на дружеството на консолидирана база

През 2019г. на консолидирана база Групата реализира загуба в размер на -1 986 хил.лв.

В. Приходи на дружеството на консолидирана база

През 2019 г. Дружеството майка отчита приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп” в размер на 156 хил.лв. Общата площ на продадените апартаменти е 84 кв.м.

Приходите от експлоатация на търговските обекти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ (в т.ч. ресторанти, воден бар, супермаркет, спортен и спа център, детски център, други заведения за хранене и забавление) през изминалата година са в размер на 295 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 634 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 747 хил.лв.

Общо приходите от дейността на консолидирана база за 2019 г. са на стойност 4535 хил.лв., в това число 632 хил. финансови приходи.

Г. Активи на дружеството на консолидирана база

Към 31.12.2019 г. активите на Дружеството на консолидирана база са на стойност 45 367 хил.лв., в т.ч.:

Дълготрайни материални активи: 38 864 хил.лв., от които с най-голям дял е стойността на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти: 23 695 хил.лв.

Активи по отсрочени данъци: 21 хил.лв.

Краткотрайни активи: 6 503 хил.лв., от които с най-голям дял е стойността на търговските вземания – 3811 хил.лв.

Д. Пасиви на дружеството на консолидирана база

Краткосрочните пасиви на Групата на консолидирана основа към 31.12.2019 г. възлизат на 30 925 хил. лв. От тях с най-голям дял са други задължения на стойност 27 653 лв. (които включват цедирани задължения по договори за заем към Марина Кейп Пропъртис ООД, задължения по изкупена облигационна емисия и др.) .

Дългосрочните пасиви включват задължения по финансов лизинг на стойност 1 396 хил.лв., превлечени средства от търговски дружества в размер на 2316 хил. лв. и задължение на стойност 6 000 хил.евро банково финансиране.

Е. Собствен капитал

Собственият капитал на Групата на консолидирана база към 31.12.2018 г. е в размер на (1005) 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: 7 381 хил.лв.

Общи резерви: 1 хил.лв.

Резултат от предходни години: (19 757) хил.лв.

Текуща печалба/загуба: (1 990).лв.

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

1. Ликвидност:

а) тенденции, обстоятелства и рискове

Ликвидността на Дружеството (Групата) 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 изграждани 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 2019 г. Групата отчита приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп” в размер на 156 хил.лв. Общата площ на продадените апартаменти е 84 кв.м.

И през 2019 г. на консолидирана база „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ продължава да отчита приходи от експлоатация на изгражданите от Дружеството-

майка 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 2019 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 295 хил. лв. Дружеството непрестанно се стреми да оптимизира съотношението продажни цени – разходи. 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) за 2019 г. са на стойност 634 хил.лв.

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 747 хил.лв. Приходите от поддръжка представляват такси, заплащани от собствениците на имоти 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.

През 2019 г. Групата е генерирала финансови приходи в размер на 632 хил. лв. от обратното изкопуване на облигационнта емисия на дружеството майка. Финансовите разходи са на стойност 2 961 хил.лв., от които 1 276 хил.лв. – разходи за лихви.

В края на 2019 г. съгласно изискванията на действащото законодателство е направена оценка на притежаваните от Дружеството-майка инвестиционни имоти, и земи. Инвестиционните имоти на Дружеството-майка включват всички обекти – жилищни и търговски площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп“. В резултат на направената оценка към 31.12.2019 г. стойността на инвестиционните имоти на Дружеството-майка е увеличена с 55 хил.лв. Към 31.12.2019 г. стойността на притежаваните от Дружеството-майка земи е 7 422 хил.лв.

б) развитие на инвестиционните проекти на Дружеството (Групата)

„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. По време на летния сезон 2019 г. комплексът функционираше при висока заетост (за апартаментите, които са собственост на Групата и тези, които не са нейна 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-майка 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. В края на 2016 г. между страните беше подписано ново споразумение, съгласно което срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2021 г., а лизинговата цена съответно беше променена на 3 411 746 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 следствие на подписано 3-транно споразумение на 13.11.2019г. между Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ, България Лизинг и Инвестабанк АД, България Лизинг бе заменена като лизингодател от Инвестбанк АД. Към днешна дата всички останали клаузи на договора са непроменени.

През декември 2019 г. изтече признаването на разходите възникнали при обратното изкупуване на лизинговите обекти, поради което дружеството възложи изготвянето на оценка на независим оценител – „Доби-02“ ООД, чиято оценка е отразена във финансовия отчет. При извършване на оценката се изхожда от концепцията за "справедлива пазарна стойност", определена като: - най-вероятната цена платима в пари, срещу която по взаимно желание и без елемент на принуда, оценяваната собственост може да се прехвърли от продавач на потенциален купувач, еднакво добре осведомени за предмета и условията на сделката и разполагащи с реалистичен срок за сключването. В резултат от оценката е възстановена обезценка в размер на 200 хил. лв. за активите в процес на изграждане и 131 хил. за земята.

в) финансиране на дейността на Групата

Към 31.12.2019 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към финансови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 6000 хил.евро, както и задължение по обратно изкупуване на облигационна емисия на стойност 2150 хил.евро.

Облигационна емисия

През 2007 година Дружеството е емитирало емисия облигации, обезпечена само със застрахователна полица за финансов риск, издадена от „Евро Инс“ АД. Меморандумът за пласиране на емисията предвижда средствата да се използват приоритетно за закупуване на поземлени имоти в София. Емисията е издадена на 14 август 2007 година. Срокът е 3 години. Размерът е 5 милиона евро (9 779 хил. лева). Главницата се погасява в края на периода, а лихвите се изплащат на 6 месеца. Купонът по емисията е 9%. Заедно с цената по застрахователната полица, общият разход на дружеството възлиза на около 10,2% годишно. Падежът на емисията е 14 август 2010 година.

На провеждани общи събрания на облигационелите през 2010г, 2013г и 2015г са предоговаряни параметри по емисията като падеж, лихва, предоставени обезпечения. През 2019г на проведено събрание на облигационерите е взето решение да се прекратят делата срещу застрахователя.

През месец декември 2019 година дружеството е сключило сделка за обратно изкупуване на собствената си корпоративна облигация с ISIN: BG 2100019079 на стойност 2 150 000 евро. Емисията беше деригистрирана от КФН и ЦД. Следствие на сделката дружеството е реализирало положителен финансов резултат от 632 000 лева, а остатъчното задължение е необезпечено търговско задължение за 2 150 000 евро с падеж 30 юни 2020 година

Към 31.12.2019г групата чрез дъщерното дружество Марина Кейп Мениджмънт ЕООД има привлечени средства в размер на 2362хил лв, както следва

1. Задължения към финансови предприятия – 77 хил. лв.
2. Други нетекущи както следва (в хил. лв.)

Привлечени средства Фючърс кепитъл	612
Привлечени средства Вей прожект	90
Марина Кейп Имоти – Цесия	507
Привлечени средства Интеркапитал ЕООД	337
Други	739

2. Капиталови ресурси:

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

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

Към настоящия момент СД на ИКПД АДСИЦ, обмисля възможността да стартира процедура по увеличение на капитала. Съгласно решение на ОСА на ИКПД, СД е упълномощен да предприема действия по увеличение на капитала в размер на до 50 000 000лв.

3. Резултати от дейността

През 2019г, както и през предишните две години, дейността на дружеството беше насочена към това да подобри приходите и да реструктурира доколкото е възможно своите задължения. В резултат от положените усилия е налице нов договор за управлението на имотите на дружеството, което ще доведе до повече приходи, подобрение на резултата в следствие на обратното изкупуване на облигационната емисия от което има положителен финансов резултат в размер на 632 хил.лв. В следствие на положените усилия са погасени публичните задължения, както и са прекратени значителна част от делата срещу дружеството. Положените усилия за охрана, запазване и подобряване на активите собственост на дружеството, в допълнение на пазарната среда доведе и до преоценка на стойноста на тези активи в размер на 1 728 хил.лв.

Крайния резултат от полаганите усилия е подобрение на финансовия резултат на дружеството към 31.12.2019г с 4 317 хил. лв, в сравнение с 31.12.2018г

а) необичайни или спорадични събития

През 2019 година за Дружеството не са настъпвали необичайни и спорадични събития, които да влияят на резултатите от дейността:

Във връзка с горенаписаното мениджмънтът на емитента очаква възстановяване на интереса от страна на купувачите към ваканционен комплекс “Марина Кейп”.

IV. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

След 1 януари 2020 и особено през месец март 2020 се намираме в извънредна ситуация заради разразилата се световна пандемия от Корона вирус обявена от СЗО. Европа е настоящ център на пандемията. Обявено е извънредно положение в Република България с решение на Народното събрание до 13 април 2020. Въведени са мероприятия за ограничаване на пътуванията, функционирането на обществени сгради и публични заведения. Въведени са ограничения за преминаване на границите в и от почти всички европейски държави. Повечето транспортни фирми са обявили форсмажорни обстоятелства. Финансовата система е в процес на реорганизация и ограничаване на работата с клиенти.

Финансовите пазари отбелязаха резки спадове с повече от 25 %, цените на петрола паднаха с повече от 30 %, както и цените на основните борсови стоки.

Служителите в дружеството са изправени наравно с всички хора в България пред незапомнени предизвикателства за запазване здравето, работата си и имуществото си.

Основните активи на дружеството се намират в град Ахелой, кк Марина кейп. Активите се пазят и управляват от дъщерното дружество Марина кейп мениджмънт ЕООД, което е наложило мерки за опазване на персонала, имуществото и осигуряване на функционирането на комплекса при спазване на разпоредбите за всички държавни и общински органи. Дружеството има двама управители, които да могат да гарантират функциониране и представителност. Заведенията за хранене и развлечения са затворени и персонала е освободен в отпуск. Въведени са строги ограничения за влизане в комплекса. Увеличена е охраната. Освободени са служителите над 60 години. Изготвя се социална политика за защита на служителите. Даже и туристическият сезон – лято 2020 да бъде нулиран, приходите от такса поддръжка, дори и с голяма степен дисконтирани ще са достатъчни за опазването на активите и изпълнение на договорите със собствениците.

В момента са налице всички възможности са нормален живот в комплекса на собственици на имоти, както и възможност за настаняване на туристи на база собствена кухня.

Другият голям актив на дружеството е сграда на груб строеж в кк „Боровец”, който единствено се охранява.V. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Няма важни научни изследвания и разработки.

VI. Организационна структура – клонове и отделения

Дейността на Дружеството не е организирана по отделения и няма клонова мрежа. Дъщерните дружества в Групата също нямат клонова мрежа и специализирани отделения.

VII. Финансови инструменти

Към 31.12.2019 г. Групата не е използвала финансови инструменти за хеджиране на финансовия, ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

VIII. Информация по чл. 187а и 247, ал. 2 от Търговския закон

1. Информация по чл. 187а за сделки със собствени акции

През 2019 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

2. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите

Съгласно Търговския закон и Устава на Дружеството – емитент възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се определя от Общото събрание.

Изпълнителните членове на Съвета на директорите сключват с Дружеството писмен договор за възлагане на управлението, докато останалите членове на Съвета на директорите могат да сключват трудови договори или договори за възлагане на управлението.

Ключовият управленски персонал на Дружеството майка включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Възнаграждение към физически лица	39	33
Възнаграждение към Ахелой 2012	-	17
Общо	39	50

Възнаграждения управленски персонал в групата

	31.12.2019 ‘000 лв.	31.12.2018 ‘000 лв.
Възнаграждения към Ахелой 2012:	-	17
Заплати на управленския персонал в Групата	84	74
Общо възнаграждения	84	91

3. Придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на Съвета на директорите през годината акции на дружеството

Към 31.12.2019 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:

	Брой акции	% от капитала
Величко Клингов ¹	43 111	0.72%

¹ Към 31.12.2019г. 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 31.12.2018 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:

	Брой акции	% от капитала
Величко Клингов ¹	43 111	0.72%

¹ Към 31.12.2018 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.

4. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на дружеството

Уставът на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не предвижда привилегии или ограничения за членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и облигации на Дружеството.

5. Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети

5.1. Величко Стойчев Клингов – изпълнителен директор

Величко Клингов не е неограничено отговорен съдружник и не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговско дружество.

Величко Клингов не участва в управителни / контролни органи на други търговски дружества.

5.2. Цветелина Чавдарова Христова – член на СД

Цветелина Христова не е неограничено отговорен съдружник и не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговско дружество.

Цветелина Христова не участва в управителни / контролни органи на други търговски дружества.

5.3. Ахелой 2012 ООД – член на СД

„Ахелой 2012” ООД не е неограничено отговорен съдружник и не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговско дружество.

„Ахелой 2012” ООД не участва в управителни / контролни органи на други търговски дружества.

6. Информация по чл. 240б от Търговския закон

През 2019 г. Дружеството не е сключвало сделки по чл. 240б от Търговския закон, а именно договори с членове на Съвета на директорите и свързани с тях лица, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

IX. Промени в цената на акциите на дружеството

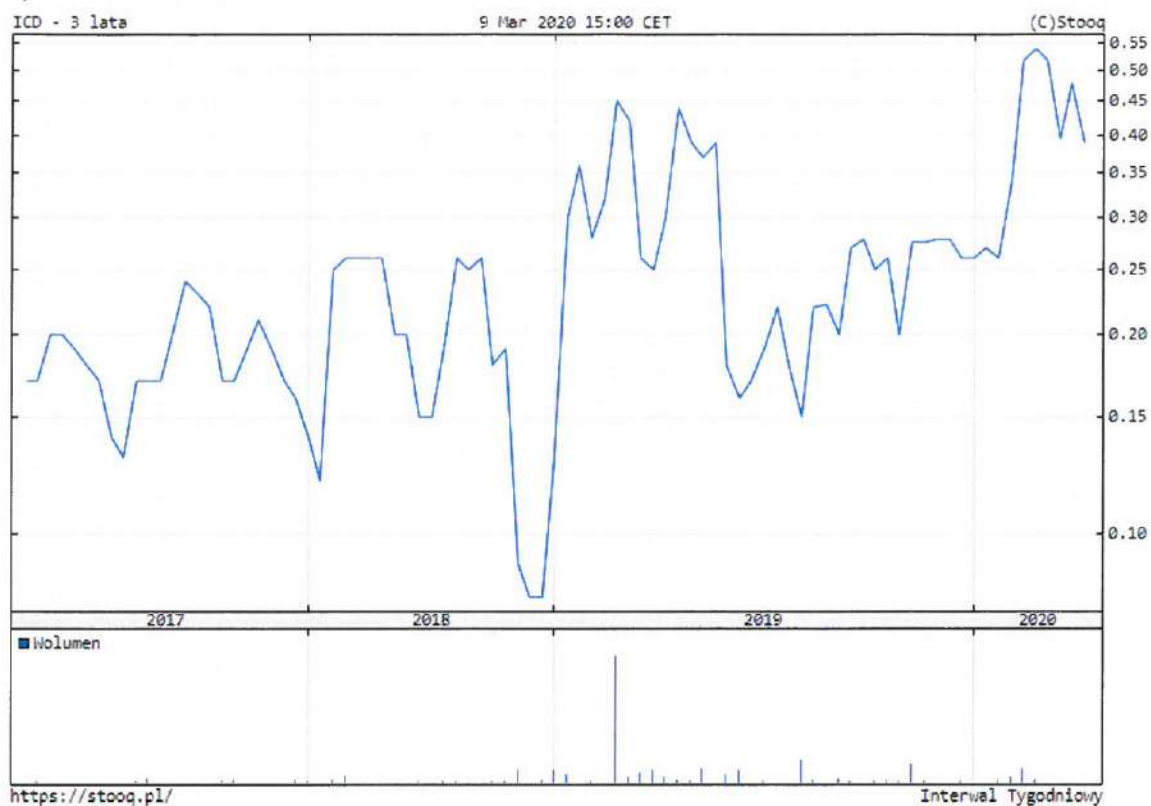
- на „Българска фондова борса – София“ АД (валута - BGN)



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: <https://stooq.com>

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

X. Планирана стопанска политика

През 2020 г. Групата очаква стабилизиране на пазара на ваканционни имоти и в тази връзка възобновяване на приходите от продажба на недвижими имоти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

Групата ще продължи да работи усилено за реструктуриране на задълженията си с цел тяхното редовно обслужване и подобряване на ликвидността си.

Също така както е посочено по горе дружеството обмисля да стартира процедура по увеличение на капитала

XI. Допълнителна информация съгласно Приложение №10 (към чл. 32, ал. 1, т. 2, чл. 32а, ал. 2, чл. 41а, ал. 1, т. 1 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.

През 2019 г. Дружеството отчита приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп” в размер на 156 хил.лв. Общата площ на продадените апартаменти е 84 кв.м

Приходи от дейността (в хил. лв.)	2019	2018
Нетни приходи от продажби на:		
1. Продукция	244	350
2. Стоки	207	1 682
3. Услуги	1 354	1 370
4. Други	1464	252
Общо:	3269	3 654

През 2019 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ за десета поредна година отчита приходи на неконсолидирана основа от експлоатацията на инвестиционните имоти в комплекса (в т.ч. търговски и жилищни имоти). Тя се осъществява от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, като през 2019г беше сключен нов договор между МКМ ЕООД и ИКПА АДСИЦ, относно управлението на имотите в комплекс Марина Кейп. Предмет на договора е ползването и експлоатирането на всички недвижими имоти собственост на ИКПА АДСИЦ, в комплекс Марина Кейп, като Марина Кейп Мениджмънт ЕООД има право да ползва и да експлоатира имотите съгласно тяхното предназначение, освен ако не бъде уговорено нещо допълнително между Страните, като включително има право да ги преотдава и/или експлоатира по какъвто и да било друг начин, като събира доходи от това.

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 последните няколко години 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.

3. Информация за сключени съществени сделки.

През месец декември 2019 година дружеството е сключило сделка за обратно изкупуване на собствената си корпоративна облигация с ISIN: BG 2100019079 на стойност 2 150 000 евро. Емисията беше деригистрирана от КФН и ЦД. Следствие на сделката дружеството е реализирало положителен финансов резултат от 632 хил. лева, а остатъчното задължение е необезпечен търговски заем за 2 150 000 евро с падеж 30 юни 2020 година

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.	2019	2018
Продажби/покупки на стоки и услуги		
- извършени услуги от Марина Кейп Мениджмънт ЕООД за Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ		275
- извършени услуги от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	647	357

в хил. лв.	2019	2018
Продажби/покупки на стоки и услуги		
- извършени услуги от Марина Кейп Турс ЕООД за Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ	0	0
- извършени услуги от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за Марина Кейп Турс ЕООД	0	0

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.

Няма такива.

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 2019 год. в „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ няма сделки, които да се водят извънбалансово.

12. 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 31.12.2019 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2019	участие	2018	участие
----------------------------	------	---------	------	---------

	‘000 лв	%	‘000 лв	%
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	5	100%	5	100%

Към 31.12.2019 г. балансовата стойност на притежаваните от Групата земи е в размер на 7 422 хил. лв., на инвестиционните имоти – 23 695 хил. лв., на активите в процес на изграждане – 7 273 хил.лв. и на незавършеното производство (във връзка с изграждането на ваканционен комплекс „Марина Кейп”) – 293 хил. лв.

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 31.12.2019 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните задължения за главница към финансови предприятия:

Дългосрочно задължение, EUR	Лихва	Падеж
6 000 000	5%	01.07.2022

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:

Предоставени обезпечения върху притежавани от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ недвижими имоти за задължения на Дружеството:

1) Предоставени обезпечения по задължения към финансови институции

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 112, том XII, рег. № 3901, дело № 2217 от 08.11.2007 г. по описа на нотариус Христо Ройдев, вписан под № 289 на НК, с район на действие Районен съд - Поморие, вписан в Службата по вписванията в гр. Поморие с вх. рег. № 3334 от 08.11.2007 г., акт № 56, том II, дело № 2866/2007 г., обезпечение на задълженията по Договор за инвестиционен кредит № 1236/19.10.2007 г., сключен между „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ, включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска:

Брой недвижими имоти по обезпечението	Площ на недвижими имоти по обезпечението
20 жилищни обекта	1 955,94 кв.м.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 35, том VIII, рег. № 2387, дело № 1404 от 09.07.2008 г. по описа на нотариус Христо Ройдев, вписан под № 289 на НК, с район на действие Районен съд - Поморие, вписан в Службата по вписванията в гр. Поморие с вх. рег. № 2089 от 10.07.2008 г., акт № 159, том I, дело № 1813/2008 г., обезпечение на задълженията по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключен между „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ, включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска:

Брой недвижими имоти по обезпечението	Площ на недвижими имоти по обезпечението
---------------------------------------	--

12 жилищни обекта

770,50 кв.м.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 80, том VII, рег. № 4288, дело № 1226 от 04.12.2009 г. по описа на нотариус Гергана Недина, вписана под № 607 на НК, с район на действие Районен съд - Поморие, вписан в Службата по вписванията в гр. Поморие с вх. рег. № 3178 от 04.12.2009 г., акт № 142, том 1, дело № 2238/2009 г., обезпечение на задълженията по Договор за инвестиционен кредит № 1236/19.10.2007 г. и по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключени между „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ, включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска:

Брой недвижими имоти по обезпечението	Площ на недвижими имоти по обезпечението
---------------------------------------	--

17 жилищни обекта

1 592,07 кв.м.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 162, том VII, рег. № 4500, дело № 1306 от 21.12.2009 г. по описа на нотариус Гергана Недина, вписана под № 607 на НК, с район на действие Районен съд - Поморие, вписан в Службата по вписванията в гр. Поморие с вх. рег. № 3410 от 21.12.2009 г., акт № 149, том 1, дело № 2381/2009 г., обезпечение на задълженията по Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г., сключени между „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ, включваща жилищни и търговски обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска:

Брой недвижими имоти по обезпечението	Площ на недвижими имоти по обезпечението
---------------------------------------	--

28 жилищни обекта

3 486.39 кв.м.

25 търговски обекта/площи

7 884,70 кв.м.

2) Предоставени обезпечения по други търговски задължения

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 112, том XII, рег. № 3901, дело № 2217 от 08.11.2007 г. по описа на нотариус Христо Ройдев, вписан под № 289 на НК, с район на действие Районен съд - Поморие, вписан в Службата по вписванията в гр. Поморие с вх. рег. № 3334 от 08.11.2007 г., акт № 56, том II, дело № 2866/2007 г., обезпечение на задълженията по Договор за инвестиционен кредит № 1236/19.10.2007 г., сключен между „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска:

Брой недвижими имоти по обезпечението

Площ на недвижими имоти по обезпечението

4 жилищни обекта

271,23 кв.м.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 35, том VIII, рег. № 2387, дело № 1404 от 09.07.2008 г. по описа на нотариус Христо Ройдев, вписан под № 289 на НК, с район на действие Районен съд - Поморие, вписан в Службата по вписванията в гр. Поморие с вх. рег. № 2089 от 10.07.2008 г., акт № 159, том I, дело № 1813/2008 г., обезпечение на задълженията по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключен между „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска:

Брой недвижими имоти по обезпечението

Площ на недвижими имоти по обезпечението

9 жилищни обекта

616,01 кв.м.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 80, том VII, рег. № 4288, дело № 1226 от 04.12.2009 г. по описа на нотариус Гергана Недина, вписана под № 607 на НК, с район на действие Районен съд - Поморие, вписан в Службата по вписванията в гр. Поморие с вх. рег. № 3178 от 04.12.2009 г., акт № 142, том 1, дело № 2238/2009 г., обезпечение на задълженията по Договор за инвестиционен кредит № 1236/19.10.2007 г. и по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключени между „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска:

Брой недвижими имоти по обезпечението	Площ на недвижими имоти по обезпечението
3 жилищни обекта	244,24 кв.м.
Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека № 162, том VII, рег. № 4500, дело № 1306 от 21.12.2009 г. по описа на нотариус Гергана Недина, вписана под № 607 на НК, с район на действие Районен съд - Поморие, вписан в Службата по вписванията в гр. Поморие с вх. рег. № 3410 от 21.12.2009 г., акт № 149, том 1, дело № 2381/2009 г., обезпечение на задълженията по Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г., сключени между „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ, включваща жилищни и търговски обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска:	
Брой недвижими имоти по обезпечението	Площ на недвижими имоти по обезпечението
8 жилищни обекта	501,84 кв.м.

3). Към „БГ Инвест Пропъртис” АД:

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). ТБ „Инвестбанк” АД – съгласно решения на общите събрания на облигационерите

В изпълнение на задълженията във връзка с предоговаряне на условията по облигационния заем и за обезпечение на вземанията на облигационерите беше в полза на банката – довереник по емисията облигации ТБ „Инвестбанк” АД беше учредена втора по ред договорна ипотека върху 24 (двадесет и четири) самостоятелни търговски обекта с обща застроена площ от 7 835,99 кв. м, собственост на Дружеството, разположени в комплекс Марина Кейп, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургас. Договорът за ипотека беше сключен по силата на Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека

от 01.09.2010 г., № 158, том IV, рег. № 3289, дело № 732/2010 на нотариус Гергана Недина.

Съгласно решението на Общото събрание от 06.02.2013 г., 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 ТБ „Инвестбанк“ АД, в качеството му на представител на облигационерите по горепосочената облигационна емисия, върху следния недвижим имот, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ: урегулиран поземлен имот с идентификатор 00833.5.409, с адрес: гр. Ахелой, местност Пречиствателната, с площ 40 002 кв.м.

След обратното изкупуване на облигационната си емисия през м.декември и нейното deregистриране, посочените обезпечения в полза на ТБ Инвестбанк АД са в процес на заличаване.

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 2019 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 2019 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.

Политиката на емитента по отношение управлението на финансовите ресурси е фокусирана в няколко основни направления: повишаване на приходите от продажби на недвижими имоти и на приходите от управление на недвижимите имоти, собственост на Дружеството; за реструктуриране на задълженията на Дружеството; за повишаване събираемостта по вземанията на емитента. Целта на всички тези мерки е подобряване финансовото състояние на компанията, в т.ч. число и на ликвидната му позиция. По отношение повишаване на приходите от продажби на имоти, компанията непрестанно

полага усилия за намиране на нови пазари и привличане на потенциални купувачи, както и за търсене на нови форми за реализация на приходи от продажби, свързани с недвижимите имоти, които Дружеството притежава.

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“.

На 06.06.2011 г. Съветът на директорите взе решение за стартиране на преговори за продажба на собствения на Дружеството недвижим имот и изграждения 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.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е приело и прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. В правилата детайлно са описани различните видове информация, създавани и разкривани от дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

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

През 2019 г. не е имало промяна в управителните органи на Дружеството.

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. Общото събрание е приело също така решение възнаграждението на изпълнителния директор да е в размер на до 12 минимални работни заплати.

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 2019 г.

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 31.12.2019 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:

	Брой акции	% от капитала
Величко Клингов ¹	43 111	0.72%

1. Към 31.12.2019 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 31.12.2018 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:

	Брой акции	% от капитала
Величко Клингов ¹	43 111	0.72%

1. Към 31.12.2018 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.

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 са 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.

По-долу е представена информация по висящите производства поотделно:

Правни и арбитражни производства

В последните 12 месеца Дружеството не е страна във висящи арбитражни производства, но е било страна в рамките на съдебни и изпълнителни производства. В резултат на положените от ръководството усилия за уреждане на претенциите към Дружеството към момента структурата на делата е:

Висящи съдебни дела

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. Подаден отговор на исковата молба, с който претенцията на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД е оспорена изцяло.

С решение от 06.01.2020 г. исковата молба е отхвърлена изцяло поради плащане на претендираната сума след образуване на делото. Към момента решението не е влязло в сила и тече срок за обжалване от Страните.

Търговско дело № 6/2015 г. по описа на Окръжен съд – гр. Бургас, ТО, I състав, образувано от Максим Викторович Гончаров срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ за заплащане на суми по предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти, които договори Гончаров счита за развалени

Делото е образувано по искова молба на Максим Викторович Гончаров с правно основание чл. 55 от ЗЗД, с която се иска „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ да бъде осъдено да върне плащания, направени от ищеца по четири броя предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти - Апартаменти с № 37_11, № 37_12, № 37_13 и № 37_14, находящи се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой. Цената на предявените искове е в размер на 80 503,84 евро, ведно със законната лихва върху тази сума, дължима от датата на разваляне на договорите до пълното погасяване на задължението.

По възражение за местна подсъдност на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ делото е прекратено и препратено по компетентност към Софийски градски съд, където е образувано като гр.д. № 5304/2015 г. по описа на СГС, ГО 1 - 2 състав. С решение от 12.12.2016 г. СГС е уважил иска до размер на 70 503,84 евро, ведно със законната лихва от 07.01.2015 г. до датата на окончателното плащане. Искът е отхвърлен за сумата над 70 503,84 евро. Решението е обжалвано в срок пред Апелативен съд София. С решение от 13.09.2017 г. Апелативен съд София е потвърдил първоинстанционното решение. Решението на Апелативен съд София е обжалвано в срок пред ВКС.

ВКС е отменило решението на Апелативен съд София и е върнал делото за ново произнасяне. С решение по в.гр.д. № 5364/2018 г. по описа на Апелативен съд София, 8 с-в отново е потвърдено решението на СГС от 12.12.2016 г., с което исковете са уважени до размер от 70 503,84 евро, ведно със законната лихва от 07.01.2015 г. до датата на окончателното плащане. От страна на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е подадена касационна жалба в срок.

Други съдебни дела с ефект през последните 12 месеца

Гражданско дело № 20308/2014 г. по описа на Софийски градски съд, ГО I – 11 състав, образувано от Нина Юревна Терещенко за заплащане на суми по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, който договор Терещенко счита за развален

Делото е образувано по искова молба на Нина Юревна Терещенко с правно основание чл. 55 от ЗЗД, с която се иска „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ да бъде осъдено да върне плащания, направени от

ищцата по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой. Цената на предявения иск е в размер на 94 000 евро, ведно със законната лихва върху тази сума, дължима от датата на предявяване на иска, до пълното погасяване на задължението.

С решение от 07.07.2017 г. искът е уважен изцяло от страна на СГС. Срещу решението е подадена въззивна жалба. Решението на СГС, с което искът се уважава, е влязло в сила на 24.10.2017 г. Въз основа на изпълнителен лист е образувано изпълнително дело срещу ИКПД.

След приключване на производството по делото между Страните през 2019 г. е подписано споразумение, по силата на което „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ прехвърля на Нина Юревна Терещенко имота, предмет на предварителния договор срещу погасяване на сумата от 94 000 евро. В допълнение „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ се е задължило да заплати на Нина Юревна Терещенко общата сума от 10 000 евро, представляващи разноси за водене на производствата по описаните по-горе дела. Сумата следва да бъде изплатена в срок до 30.09.2024 г. Въз основа на това споразумение изпълнителното дело срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е прекратено.

Частно гражданско дело № 11196/2016 г. по описа на Софийски районен съд, ГО, 50 състав, образувано от „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД за заплащане на доставени количества вода на ваканционен комплекс „Марина кейп“

Делото е образувано по заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 от ГПК на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД, с която се иска съдът да разпорежи „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ да заплати цена за доставени количества вода за ваканционен комплекс „Марина Кейп“ в размер на 57 654,12 лева, съгласно фактури, издадени за периода от 02.12.2014 г., до 01.12.2015 г. Заявителят претендира да му бъдат заплатени законна лихва за задълженията от датата на образуване на производството до пълното плащане на задълженията, както и разноските за образуване и водене на делото.

„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е подало възражение срещу заповедта за изпълнение. „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД е предявило установителен иск за вземането по заповедта за изпълнение.

Образувано е т.д. № 5781/2016 г. по описа на СГС, VI-14 състав. СГС е постановил решение, с което установителният иск е уважен. В срок е подадена въззивна жалба пред Апелативен съд София. Пред Апелативен съд София е образувано т.д. № 3598/2017 г., по което е постановено решение, с което е потвърдено изцяло първоинстанционното решение. С Определение от 07.03.2019 г. по т.д. № 2184/2018 г. по описа на Върховен касационен съд не е допуснато касационно обжалване и решението на Апелативен съд София за потвърждение на решението на СГС е влязло в сила. Сумата е заплатена на ищца.

Частно гражданско дело № 1727/2016 г. по описа на СРС, образувано от „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД за заплащане на доставени количества вода на ваканционен комплекс „Марина кейп“

Делото е образувано по заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 от ГПК на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД, с която се иска съдът да разпорежи „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ да заплати цена за доставени количества вода за ваканционен комплекс „Марина Кейп“ в размер на 62 875,46 лева, съгласно фактури, издадени в периода 21.01.2014 г. - 18.12.2014 г. Заявителят претендира да му бъдат заплатени законна лихва за задълженията от датата на образуване на производството до пълното плащане на задълженията, както и разноските за образуване и водене на делото.

„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е подало възражение срещу заповедта за изпълнение. „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД е предявило установителен иск за вземането по заповедта за изпълнение.

Образувано е т.д. № 7255/2016 г. по описа на Софийски градски съд, ТО 6-21 с. С решение от 21.07.2017 г. СГС е уважил установителният иск само до размер от 3639,64 лв. и е отхвърлил претенцията на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД за останалите суми по заповедта за изпълнение. Решението е обжалвано от „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД пред Апелативен съд София. С решение от 12.05.2018 г. по в. т. д. № 2429/2018 г. по описа на Апелативен съд София въззивната инстанция отменя решението на СГС в частта, с която искът е уважен само до размер от 3639,64 лв., и постановява решение, с което искът е уважен до размер общ размер от 12 875, 16 лв. В останалата си част искът е отхвърлен, тъй като „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е заплатило претендираните суми.

Гражданско дело № 223/2015 г. по описа на Окръжен съд – гр. Бургас, ГО, I състав, образувано от Людмила Николаевна Скоморовска и Александр Викторович Скоморовский срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ за заплащане на суми по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имоти, който договор ищците считат за развалени

Делото е образувано по искова молба на Людмила Николаевна Скоморовска и Александр Викторович Скоморовский с правно основание чл. 55 от ЗЗД, с която се иска „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ да бъде осъдено да върне плащания, направени от ищците по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой. Цената на предявения иск е в размер на 67 000 евро, ведно със законната лихва върху тази сума, дължима от датата на предявяване на иска, до пълното погасяване на задължението.

По наше възражение за липса на компетентност на Бургаски окръжен съд да разгледа иска, делото беше прекратено и изпратено към Софийски градски съд. Пред Софийски градски съд е образувано гр.д. № 8306/2015 г. по описа на Софийски градски съд, ГО 1-11 с.

С решение от 09.03.2016 г. исковете са уважени изцяло. Решението е обжалвано от Дружеството. По въззивната жалба на Дружеството е образувано възз.гр.д. № 3458/2016 г. по описа на Апелативен съд София, ГО, 1 с.

С решение от 13.09.2017 г. Апелативен съд София е потвърдил първоинстанционното решение. Решението на Апелативен съд София е обжалвано в срок пред ВКС. С определение от 02.05.2018 г. ВКС не е допуснал касационно обжалване и решението на Апелативен съд София е влязло в сила.

Изпълнителни дела

Гражданско дело № 16919/2015 г. по описа на Софийски градски съд, образувано от Генадий Гришин срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ за заплащане на суми по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, който договор Генадий Гришин счита за развалени

Цената на предявения иск е в размер на 105 312 евро, представляващи платената продажна цена на имота - Апартамент № 1_11, разположен в ваканционен комплекс „Марина Кейп“, ведно със законната лихва до окончателното изплащане на задължението.

С решение от 09.07.2018 г. предявеният иск в размер на 105 312 евро, ведно със законната лихва от 29.12.2015 г. е уважен изцяло. Решението е влязло в сила на 23.03.2019 г.

Изпълнителното дело № 550/2019 г. по описа на ЧСИ Делян Николов, с рег. № 804 на КЧСИ, с район на действие Окръжен съд – гр. Бургас е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на Генадий Гришин за сумата от 105 312 евро главница, представляваща дължимата сума във връзка с разваляне на предварителния договор, описан по-горе.

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 искове е в размер на 14 000 евро, като частична претенция от 127 600 евро, формирана както следва:

- за 21_3, находящи се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой, е предявен иск за сума в размер на 7 000 евро, частична претенция от заплатената по предварителен договор цена за имота в размер на 92 000 евро;
- за 34_13, находящи се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой, е предявен иск за сума в размер на 7 000 евро, частична претенция от заплатената по предварителен договор цена за имота в размер на 35 600 евро

С Решение от 31.08.2015 г. искът е уважен. Решението е обжалвано в срок пред Софийски градски съд. По жалбата е образувано възз.гр.д. № 597/2016 по описа на СГС, ГО, възз. IV-б състав. С решение от 10.11.2016 г. СГС потвърждава изцяло решението на СРС. Решението е обжалвано в срок и към момента производството по обжалване е висящо.

С оглед на осъдителното въззивно решение на СГС, ищецът е получил изпълнителен лист срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ за заплащане на присъдените суми.

Решението на СГС е обжалвано пред ВКС. ВКС е постановил определение, с което не е допуснато касационно обжалване на решението на СГС и същото е влязло в сила на 23.11.2017 г.

Въз основа на решението на СГС Александър Сергеевич Соловьев се е снабдил с изпълнителен лист и образувал срещу ИКПА изпълнително дело № 50/2017 г. по описа на ЧСИ Делян Николов, гр. Бургас.

Гражданско дело № 15692/2015 г. по описа на Софийски градски съд, 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 искове е, както следва:

- за 21_3, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой, е предявен иск за сума в размер на 85 000 евро, остатъкът от общо заплатената по предварителен договор цена в размер на 92 000 евро;
- за 34_13, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой, е предявен иск за сума в размер на 28 600 евро, остатъкът от общо заплатената по предварителен договор цена в размер на 35 600 евро;

С решение от 22.05.2017 г. СГС е уважил исковите. Подадена е в срок въззивна жалба, като въз основа на нея е образувано гр. д. № 5506/2017 г. по описа на Апелативен съд София, ГК. С решение от 08.08.2019 г. Апелативен съд София потвърждава изцяло първоинстанционното решение. След подадена касационна жалба от страна на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, с Определение от 19.06.2019 г. по гр.д. № 4845/2018 г. по описа на ВКС не е допуснато касационно обжалване на решението на Апелативен съд София.

В полза на Александър Сергеевич Соловьев е издаден изпълнителен лист, въз основа на който е образувано изпълнително дело № 575/2018 г. по описа на ЧСИ Делян Николов. Изпълнителното дело е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на Александър Сергеевич Соловьев за сумата от 113 600 евро главница, представляваща дължима сума във връзка с разваляне на предварителните договори за имотите, описани по-горе. Тази сума представлява част от дължимата сума за развалянето на предварителните договори, като за останалата сума е образувано изпълнително дело № 50/2017 г. по описа на ЧСИ Делян Николов.

Изпълнително дело № 850/2016 г. по описа на частен съдебен изпълнител Иванка Миндова, с рег. № 704 на КЧСИ, с район на действие Окръжен съд – гр. Бургас

Изпълнителното дело е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на Недялко Иванов Калъчев за сумата от 64 006 евро.

По делото е подадена молба от вискателя за прекратяване на изпълнителното производство.

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 Апелативен съд София. Срецу решението на Апелативен съд София е подадена касационна жалба. Върховният касационен съд не е допуснал до разглеждане касационната жалба.

Въз основа на решението на Апелативен съд София, Джанет Бреди се е снабдила с изпълнителен лист срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ и е образувано изпълнително дело № 1129/2015 г. по описа на ЧСИ Стоян Якимов.

На 14.03.2018 г. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е уведомено, че Джанет Бреди е прехвърлила вземането си към Дружеството в полза на „СИ ЕМ ЕС Пропъртис“ ООД, ЕИК 202176885.

През 2019 г. след прехвърляне на вземането „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е уведомено и за прекратяване на изпълнително дело № 1129/2015 г. по описа на ЧСИ Стоян Якимов.

На Дружеството не са известни възможности за образуване на бъдещи арбитражни, съдебни или административни производства, които могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние и рентабилността на емитента.

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:

Радостина Панталеева

адрес за кореспонденция: гр. София, ул. Добруджа №6, ет.3

тел: 02 / 980 12 51

02 / 921 05 16

20 март 2020 г.

Подпис:

/Величко Клингов – Изп. Директор/

