

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ
ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД СИЦ
за 2020 година

26 март 2021 г.

Съдържание на доклада за дейността:

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

1. Ликвидност:

- а) тенденции, обстоятелства и рискове
- б) инвестиционни проекти на Дружеството
- в) финансиране на дейността на Дружеството

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

3. Резултати от дейността

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

II. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

III. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

IV. Промени в цената на акциите на дружеството

V. Организационна структура – клонове и отдели

VI. Финансови инструменти

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

VIII. Планирана стопанска политика за 2020 г.

IX. Допълнителна информация съгласно Приложение №10 (към 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)

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

1. Ликвидност:

а) тенденции, обстоятелства и рискове

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

- от дейността. Това са основно авансови и окончателни плащания по договори за покупко-продажба на изграждани от Дружеството имоти.
- от финансови дейности. В случай на емитиране на ценни книжа (капитал или дълг) и на получаване на банкови заеми.

През 2020 г. Дружеството отчита приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп” в размер на 393 хил.лв. Общата площ на продадените апартаменти е 208 кв.м.

През 2020 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ за 2020 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, на база договор между МКМ ЕООД и ИКПД АДСИЦ, относно управлението на имотите в комплекс Марина Кейп. Предмет на договора е ползването и експлоатирането на всички недвижими имоти собственост на ИКПД 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.

1.1. За ползването и експлоатацията на Имотите МКМ ЕООД се задължава да заплати на Собственика годишно възнаграждение в размер на 75% (седемдесет и пет процентни пункта) от нетния размер на годишния положителен финансов резултат от дейността на Управителя на територията на целия Ваканционен комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, за съответната година, преди данъци, но не по-малко от 420 000 (четиристотин и двадесет хиляди) евро без включен ДДС.

1.2. Договорът е от 01.04.2019, като плащанията касаят периода до април всяка следваща година.

През изминалата година Дружеството реализира приходи от оперативна дейност в размер на 1 215 хил.лв.

През 2020 г. компанията е генерирала приходи от преоценки на стойност 1 771 хил. лв.. Финансовите разходи са на стойност 1 096 хил.лв. и представляват основно разходи за лихви и такси по кредити.

В края на 2020 г. съгласно изискванията на действащото законодателство е направена оценка на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти, земи и активи в процес на изграждане. Инвестиционните имоти на Дружеството включват всички обекти – жилищни и търговски площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп”. Към 31.12.2020 г. стойността им е 39 790 хил.лв. при 38 435 хил.лв. към 31.12.2019 г.

И през 2021 се намираме в извънредна епидемиологична обстановка заради разразилата се световна пандемия от Корона вирус обявена от СЗО. Европа е един от центровете на пандемията. Обявено е извънредно положение в Република България с решение на Народното събрание. 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.

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, който да могат да гарантират функциониране и представителност. Въведени са строги ограничения за влизане в комплекса. Увеличена е охраната. Освободени са служителите над 60 години.

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.

б) развитие на инвестиционните проекти на Дружеството

„Марина Кейп“

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

През 2020 г. бяха извършени дейности по отстраняване на възникнали нередности по време на експлоатацията и ремонтни работи на комплекса. Ремонтните дейности се извършват от дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

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

По време на летния сезон 2020 г. комплексът функционираше при висока заетост (за апартаментите, които са собственост на Дружеството и тези, които не са негова собственост, но се управляват от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД).

Въпреки трудностите и ограниченията, в комплекса редовно се провеждат мероприятия от конферентен тип, при спазване на всички против-епидемиологични мерки. 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.

На 17 декември 2013 г. Дружеството сключи договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг” ЕАД с лизингов обект: инвестиционния проект „Гранд Боровец”. Лизинговата цена, която следваше да бъде изплатена беше в размер на 2 927 724,36 евро без ДДС. Първоначално лизинговата цена следваше да бъде изплатена в срок 2 години от предаване на владението върху лизинговите обекти, от които 6 месеца гратисен период, чрез 24 лизингови вноски, дължими на 20 число на месеца, за който вноската е дължима, при фиксирана годишна лихва от 9%. По взаимно споразумение между страните от 2014 г. срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2020 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 Инвестбанк АД, България Лизинг бе заменена като лизингодателя от Инвестбанк АД.

С Анекс от 10.2020 лихвата по лизинговия договор е намалена на 6% годишно. Към днешна дата всички останали клаузи на договора са непроменени.

Акционерен капитал структура

	2020		2019	
	Брой акции	%	Брой акции	%
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД-БЪДЕЩЕ НДФ АКТИВА	1 900 000	6.84%	0	0%
	1 500 000		0	0%
		5.40%		
“МАРИНА КЕЙП ПРОПЪРТИС” ООД	6 930 108	24.96%	0	0%
Други физически лица	1 725 246	6.21%	1 725 246	27.32%
Юридически лица	24 141 230	86.94%	4 369 000	72.68%

27 766 476	100	6 011 476	100
------------	-----	-----------	-----

в) финансиране на дейността на Дружеството

Към 31.12.2020 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 11 735 хил.лв.

На 11.05.2020 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 2020 г., което да се проведе на 19.06.2020 г. от 11:00 часа, в град София, ул. „Ангел Кънчев“ № 3 (Cosmos Coworking Camp) при следния дневен ред:

„Точка първа: Доклади на управителния орган за дейността на Дружеството през 2019 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2019 г. и консолидирания доклад за дейността на Дружеството през 2019 г.;

Точка втора: Годишен доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2019 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2019 г.;

Точка трета: Доклади на избрания регистриран одитор по годишните финансови отчети на Дружеството за 2019 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г. и по годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2019 г.;

Точка четвърта: Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2019 г.;

Точка пета: Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2019 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2019 г.;

Точка шеста: Приемане на решение относно финансовия резултат на Дружеството за 2019 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема предложението на Съвета на директорите отчетената загуба от дейността на Дружеството за 2019 г. в размер на 66 000 лв. да остане непокрита.

Точка седма: Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през периода 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите Величко Стойчев Клингов, Цветелина Чавдарова Христова и „АХЕЛОЙ 2012“ ООД, с ЕИК 202371390, за дейността им през периода 01.01.2019 г. – 31.12.2019 г.;

Точка осма: Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2020 г.;

Проект за решение: За проверка и заверка на годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети за 2020 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 2019 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 2019 г.;

Точка единадесета: Приемане на промени в устава на Дружеството.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите одобрява промените в Устава на дружеството съгласно съдържащото се в материалите по дневния ред предложение.

Точка дванадесета: Приемане на промени в състава на Одитния комитет на Дружеството.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите одобрява промените в състава на Одитния комитет на Дружеството съгласно съдържащото се в материалите по дневния ред предложение.

Точка тринадесета: Приемане на решение за подновяване на мандата на Съвета на директорите.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите преизбира досегашните членове на Съвета на директорите Величко Стойчев Клингов, Цветелина Чавдарова Христова и „АХЕЛОЙ 2012“ ООД, с ЕИК 202371390, за нов петгодишен мандат считано от датата на провеждане на общото събрание.

Точка четиринадесета: Разни.”

На проведеното общо събрание, бяха приети всички точки с изключение на точка 13.

На 21.08.2020 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите на ИКПА АДСИЦ, на което беше взето решение за свикване на извънредно общо събрание на акционерите, което да се проведе на 28.09.2020 г. от 11:00 часа, в град София, , ул. „Добруджа“ № 6, ет. 4 при следния дневен ред:

Общото събрание ще се проведе при следния дневен ред:

„Точка първа: Приемане на политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема нова политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на дружеството, която отменя досега действащата такава.

Точка втора: Приемане на решение за подновяване на мандата на Съвета на директорите.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите преизбира досегашните членове на Съвета на директорите Величко Стойчев Клингов, Цветелина Чавдарова Христова и „АХЕЛОЙ 2012“ ООД, с ЕИК 202371390, за нов петгодишен мандат считано от датата на провеждане на общото събрание.

Точка трета: Разни.“

На проведеното общо събрание, бяха приети всички точки.

2. Резултати от дейността

През 2020г, както и през предишните 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/ В следствие на положените усилия са погасени публичните задължения, както и са погасени както и задължения по търговски договори над 21 милиона лева, прекратени са значителна част от делата срещу дружеството. Положените усилия за охрана, запазване и подобряване на активите собственост на дружеството, в допълнение на пазарната среда, обективно са повишили тяхната стойност.

а) необичайни или спорадични събития

През 2020 година за Дружеството не са настъпвали необичайни и спорадични събития, които да повлияят на резултатите от дейността:

II. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

Не са настъпвали такива.

III. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Няма важни научни изследвания и разработки.

IV. Организационна структура – клонове и отдели

Дейността на Дружеството не е организирана по отдели и няма клонова мрежа.

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

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

През 2020 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 включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2020	31.12.2019
	‘000 лв.	‘000 лв.
Възнаграждение към физически лица	39	39
Възнаграждение към Ахелой 2012	-	-
Общо	39	39

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

Към 31.12.2020 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:

	<i>Брой акции</i>	<i>% от капитала</i>
Величко Клингов	5 305	0.02%

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

	<i>Брой акции</i>	<i>% от капитала</i>
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.

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 участва в следните управителни / контролни органи на други търговски дружества и организации.

Име на ЮЛ	ЕИК	Седалище и адрес	Функция
ФОНДАЦИЯ „НОВО БГ”	130982466	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3	член на Съвета на настоятелите и изпълнителен директор
ФОНДАЦИЯ „НОВОТО ВРЕМЕ“	175004387	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3	член на Управителния съвет и изпълнителен директор
СДРУЖЕНИЕ „СКИ-КЛУБ ЧАМКОРИЯ“	131220166	гр. Самоков, ул. „Македония“ № 56	Член на Управителния съвет
„ГРЕЙТ ЛЪК“ АД	203494225	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3	член на Съвета на директорите
ПП „НОВОТО ВРЕМЕ“	131287649	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3	заместник-председател на Управителния съвет

5.2. Цветелина Чавдарова Христова – член на СА

Цветелина Христова не е неограничено отговорен съдружник и притежава повече от 25 на сто от капитала на следните търговски дружества.

Име на ЮЛ	ЕИК	Седалище и адрес	Участие
„Нети Акаунтинг“ ЕООД	204845531	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3	Едноличен собственик на капитала
„БОЛКАН ИМО“ ЕООД	175236293	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3	Едноличен собственик на капитала
„Смарт Трейдинг България“ ЕООД	206224046	С. Бистрица, ул. Стефан Стамболов № 67	Едноличен собственик на капитала

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

Име на ЮЛ	ЕИК	Седалище и адрес	Функция
-----------	-----	------------------	---------

„Нети Акаунтинг“ ЕООД	204845531	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3	управител
„БОЛКАН ИМО“ ЕООД	175236293	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3	управител
„Смарт Трейдинг България“ ЕООД	206224046	С. Бистрица, ул. Стефан Стамболов № 67	управител

5.3. Ахелой 2012 ООД – член на СА

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

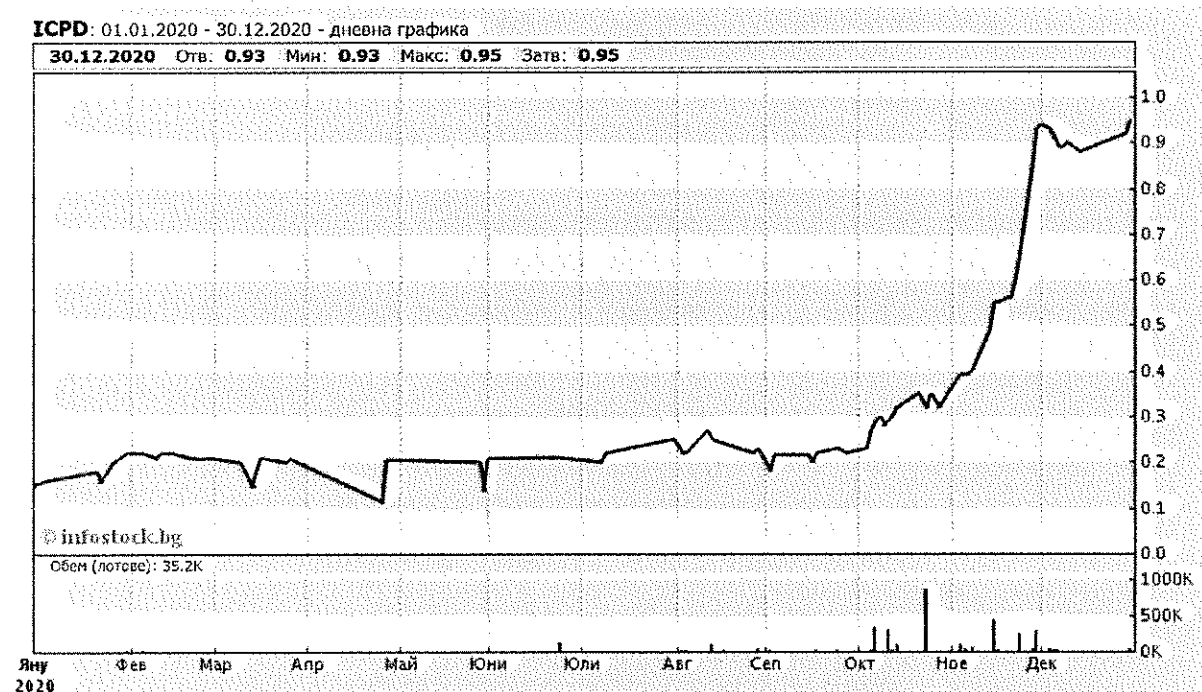
„Ахелой 2012“ ООД не участва в управителни / контролни органи на други търговски дружества.

6. Информация по чл. 240б от Търговския закон

През 2020 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.

VII. Промени в цената на акциите на дружеството

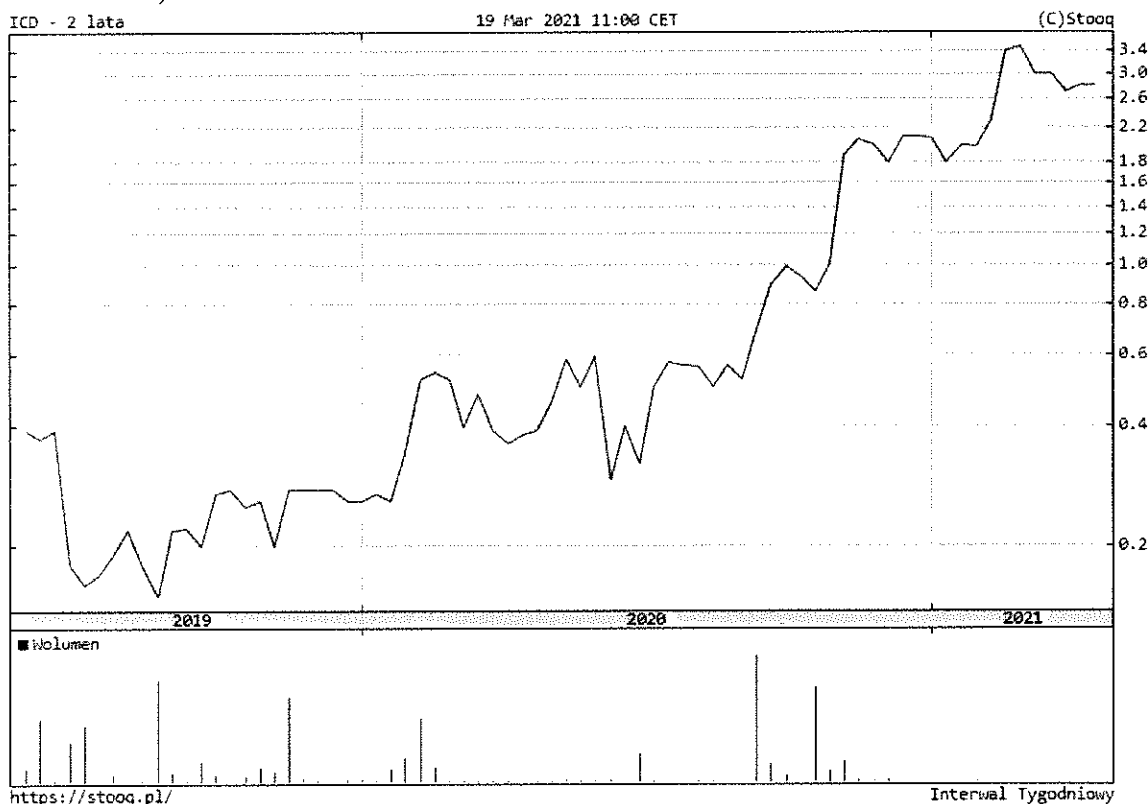
на „Българска фондова борса – София“ АД (валута - BGN)



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.

VIII. Планирана стопанска политика

През 2021 дружеството разчита на активизиране на пазара на ваканционни имоти особено във връзка с нуждата от изолация вследствие на Ковид пандемията и възобновяване приходите от продажба на недвижими имоти. Компанията работи усилено за реструктуриране на задълженията си с цел тяхното редовно обслужване и подобряване на ликвидността си.

В допълнение на това през 2021 ръководството обмисля възможността да стартира нова процедура по увеличението на капитала и издаване на облигационна емисия с цел рефинансиране на задълженията и постигане на по-добри финансови условия – лихви, срокове, обезпечения.

IX. 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 2020 г. Дружеството отчита приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ в размер на 393 хил.лв. Общата площ на продадените апартаменти е 208 кв.м

Приходи от дейността (в хил. лв.)	2020	2019
<i>Нетни приходи от продажби на:</i>		
1. Инвестиционни имоти	393	156
2. Услуги	822	647
3. Други		1 298
Общо:	1 215	2 101

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.

През 2021 г. компанията очаква повишаване на пазара на ваканционни имоти и активизиране на продажбите на апартаменти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

3. Информация за сключени съществени сделки.

Няма такива.

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.	2020	2019
------------	------	------

Продажби/покупки на стоки и услуги		
- Платени аванси на Марина Кейп Мениджмънт ЕООД от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ	1 000	0
- извършени услуги от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	821	647

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 2020 год. в „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ няма сделки, които да се водят извънбалансово.

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

Към 31.12.2020 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2020	участие	2019	участие
	000 лв.	%	000 лв.	%
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	5	100%	5	100%

Към 31.12.2020 г. балансовата стойност на притежаваните от Дружеството земи е в размер на 7 549 хил. лв., на инвестиционните имоти – 24 968 хил. лв., на активите в процес на изграждане – 7 273 хил.лв..

В края на 2020 г. Дружеството разполага с 2 хил. лв. парични средства в брой и в разплащателни сметки.

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

Към 31.12.2020 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните задължения за главница към финансови предприятия:

По долу са са отразени задълженията за главници на получените кредити от финансови институции с разпределение на задължението към 31 декември 2020 г. в зависимост от падежа:

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

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

1) Предоставени обезпечения по задължения към финансови институции

Брой недвижими имоти по обезпечението	Площ на недвижими имоти по обезпечението	Балансова стойност на предоставеното обезпечение '000 лв.
82 жилищни обекта	8046 кв.м.	9 867
31 търговски/складови обекта	9797 кв.м.	12 560

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 2020 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.

На 30.07.2020 г. КФН потвърди проспекта за публично предлагане на акции
На 06.08.2020 г. съобщението за публично предлагане на ценни книжа на дружеството по чл. 92а от ЗППЦК (в редакцията на разпоредбата към ДВ бр. 28 от 2020 г.) е публикувано на www.x3news.com, на интернет страниците на Емитента (www.icpd.bg) и на упълномощения инвестиционен посредник (www.intercapitalmarkets.com).

- Начална дата за търговия и прехвърляне на правата на борсата, както и начална дата за записване на акции от увеличението: 24.08.2020 г.;
- Крайна дата за търговия на правата на борсата: 03.09.2020 г.;
- Крайна дата за прехвърляне на правата: 08.09.2020 г.;- Дата на аукциона по чл. 112б, ал. 7 от ЗППЦК: 15.09.2020 г.;
- Крайна дата за записване на акции от увеличението: 01.10.2020 г.;

На 13.10.2020 г. съгласно вписване № 20201013143520 по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър е вписана промяна в размера на капитала, като същият бе увеличен в резултат на успешно приключила подписка при условията на публично предлагане на акции с нови 21 755 000 броя обикновени, поименни безналични акции, всяка с право на един глас, номинална стойност 1 лев и емисионна стойност 1 лв.
На 14.10.2020 г. Централен Депозитар вписа в регистъра си емисията от увеличението на капитала.

На 20.10.2020 г. емисията е вписана в регистъра на КФН по чл. 30, ал. 1, т. 3 от ЗКФН;
На 23.10.2020 г. емисията е въведена за търговия на БФБ.

Със средства от увеличението на капитала дружеството е погасило свои задължения в размер на 20 260 000 хил.лв.

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 изградения върху него хотелски апартаментен комплекс „Гранд Боровец”, за първоначална цена не по-ниска от 5 000 000 евро.

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

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

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 рисковете.

„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 2020 г. е подновен мандатът на съветът на директорите с пет години и е променен съставът на одитния комитет.

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 2020 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 31.12.2020 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:

	<i>Брой акции</i>	<i>% от капитала</i>
Величко Клинов ¹	5 305	0.02%

Емитентът не е издавал опции върху ценните книжа от капитала.

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

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

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

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

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. № 5364/2020 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

Изпълнителни дела

Гражданско дело № 16919/2015 г. по описа на Софийски градски съд, образувано от Геннадий Гришин срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ за заплащане на суми по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, който договор Геннадий 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 09.07.2020 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 23.03.2020 г.

Изпълнителното дело № 550/2020 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 Геннадий 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 иски 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.

Към момента изпълнително дело №50/2017 е прекратено.

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 исковете. 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 08.08.2020 г. Апелативен съд София потвърждава изцяло първоинстанционното решение. След подадена касационна жалба от страна на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, с Определение от 19.06.2020 г. по гр.д. № 4845/2020 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 № 575/2020 г. по описа на ЧСИ Делян Николов.

Към момента изпълнително дело №575 е прекратено.

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.4

тел: 02 / 980 12 51

02 / 921 05 16

26 март 2021 г.

Подпис:

/Величко Клингов Изп. Директор

