

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ
ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД СИЦ
за 2017 година

28 март 2018 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 2017 г.

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)

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 изградени от Дружеството имоти.
- от финансови дейности. В случай на емитиране на ценни книжа (капитал или дълг) и на получаване на банкови заеми.

През 2017 г. Дружеството отчита приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп” в размер на 3 364 хил.лв. Общата площ на продадените апартаменти е 2 974.51 кв.м. Към настоящия момент „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е сключило предварителни договори за продажба на апартаменти с площ около 2 270.70 кв.м. от ваканционен комплекс „Марина Кейп”.

През 2017 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ за девета 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 съгласно сключения договор между компанията майка и дъщерното дружество, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ получава 70% от печалбата на „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, формирана от търговските и жилищните обекти, които дружеството пряко експлоатира. За 2017 г. стойността на тези приходи съгласно горепосочения договор е 362 хил.лв. За сравнение, през 2016 г. тези приходи възлизат на 380 хил.лв. Тук следва да поясним, че „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ отчита като приход 100% от печалбата, формирана от дъщерното дружество във връзка с управление на имотите, след което отчита като разход за външни услуги 30% от тази стойност.

През изминалата година Дружеството реализира и други приходи в размер на 15 023 хил.лв. От тях 1 170 хил.лв. представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно – Гранд Боровец 2013 ЕООД. Друга част на стойност 1 057 хил.лв. представляват приходи от отписани задължения към клиенти/контрагенти на Дружеството, като по-голям процент от задълженията са отписани във връзка с изтичане на давностен срок по задълженията. Също така дружеството отчита и положителен резултат от оценката на няколко инвестиционни имота на стойност 304 хил. лв. През четвъртото тримесечие на 2017 г. ИКПА АДСИЦ генерира и други приходи на стойност 12 604 хил.лв. във връзка със споразумение от дата 27.12.2017 г., с което „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и „Марина Кейп Пропъртис” ООД са се съгласили, че дългът на ИКПА АДСИЦ към „Марина Кейп Пропъртис” ООД в размер на 6 444 263.63 евро се погасява чрез даване вместо изпълнение, като в срок до 31.03.2018 г.:

- 1) да бъде заплатена сума в размер на 30 000 евро;
- 2) ИКПА АДСИЦ прехвърли на „Марина Кейп Пропъртис” ООД всички дружествени

дялове от капитала на "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД.

През 2017 г. компанията не е генерирала финансови приходи. Финансовите разходи са на стойност 6 428 хил.лв. и представляват изцяло разходи за лихви.

В края на 2017 г. съгласно изискванията на действащото законодателство е направена оценка на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти, земи и активи в процес на изграждане. Инвестиционните имоти на Дружеството включват всички обекти – жилищни и търговски площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп”. В резултат на направената оценка към 31.12.2017 г. стойността на част от инвестиционните имоти на Дружеството е намалена 4 811 хил.лв., а на част от инвестиционните имоти е увеличена с 304 хил.лв. (както беше отбелязано по-горе) спрямо стойността им преди извършване на оценката към 31.12.2017 г. Резултатът от преоценката на притежаваните от Дружеството земи към 31.12.2017 г. е положителен. Към 31.12.2017 г. стойността им е 5 873 хил.лв. при 5 025 хил.лв. към 31.12.2016 г.

б) развитие на инвестиционните проекти на Дружеството

„Марина Кейп”

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

През 2017 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 2016-2017 г. функционираха 2 от 4-те ресторанта, както и залата за боулинг, спа центърът, фитнес-залата и скуош кортовете. За отдаване на туристи – случайни и организирани посетители, се поддържаха минимум 100 апартамента.

По време на летния сезон 2017 г. комплексът функционираше при над 90% заетост (за апартаментите, които са собственост на Дружеството и тези, които не са негова собственост, но се управляват от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД).

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

„Гранд Боровец”

През месец май 2008 г. Дружеството получи разрешението за строеж и започна строителните работи по проекта в курортния комплекс Боровец. За изпълнителя на сградата до етап груб строеж беше избрано дружеството Мидия АД. Теренът, върху който се изгражда проектът, е с площ 6 600 кв. м. Обектът е с разгъната застроена площ 10 000 кв. м и включва жилищна част - 5 175 кв. м, търговски площи - 3 140 кв. м и подземни гаражи – 1 685 кв. м.

През месец октомври 2008 г. Дружеството получи Акт 14 и Удостоверение за завършен груб строеж за проекта в Боровец. Към днешна дата са отстранени забележките

по допълнителните предписания на ЧЕЗ. Акт 15 за външното ел. захранване на обекта и подписването на договор за изкупуване на трафопоста ще бъде направено след приключване на строителството (Акт 15) за сградата. Към момента всички СМР по обекта са замразени за неопределен период от време.

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

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

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

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

На 17 декември 2013 г. Дружеството сключи договор за финансов лизинг на недвижимите имоти с „България Лизинг“ ЕАД с лизингов обект: инвестиционния проект „Гранд Боровец“. Лизинговата цена, която следваше да бъде изплатена бепе 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 прехвърляло по нотариален ред правото на собственост върху поземления имот с идентификатор 65231.918.189, находящ се гр. Самоков, община Самоков, Софийска област, и построената в този имот сграда, представляваща хотелския апартаментен комплекс с обслужващи обекти с идентификатор 65231.918.189.2, на лизингодателя „България Лизинг“ ЕАД. В резултат на това и при условията на обратен лизинг „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ получи от лизингодателя владението върху имотите, предмет на Договора за финансов лизинг.

в) финансиране на дейността на Дружеството

Към 31.12.2017 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 16 418 лв., както и главнично задължение по облигационна емисия на стойност 4 246 хил.лв.

Поради обстоятелството, че ИКПА не успя в срок до 10.02.2017 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане към 14.02.2017 г. по облигационния си заем съгласно погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., г. и съгласно Решенията на облигационерите от това събрание, лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.02.2017 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 13.03.2017 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимите към 14.02.2017 г. лихва в размер на EUR 36 233 и главница в размер на EUR 125 00. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.02.2017– 13.03.2016 г. в размер общо на BGN 1 039,88 (или BGN 0,207975138 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПА не успя в срок до 11.05.2017 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем към 14.05.2017 г. съгласно погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., г. и съгласно Решенията на облигационерите от това събрание, лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.05.2017 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 12.06.2017 г., Дружеството изплати дължимите към 14.05.2017 г. лихва в размер на EUR 33 299 и главница в размер на EUR 125 000. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.05.2017 – 12.06.2017 г. в размер общо на BGN 1116.90 (или BGN 0.22338 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПА не успя да извърши дължимото лихвено и главнично плащане към 14.08.2017 г. в срок до 10.08.2017 г. и съгласно Решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 11.02.2015 г., лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.08.2017 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 12.09.2017 г. с вписване номер 20170912135558 по партидата на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в Търговския регистър към Агенция по вписванията беше обявена покана за свикване на Общо събрание на облигационерите на Дружеството, насрочено за 25.09.2017 г. Събранието беше свикано след отправено искане от страна на емитента до ТБ Инвестбанк АД в качеството ѝ на довереник по емисията облигации. Дневният ред на събранието беше както следва:

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

1. Удължаване срока на емисията с 24 месеца (считано от 14.08.2020 г. – до 14.08.2022 г.);
2. Схемата за погасяване на облигационния заем и лихвата се изменят, както следва:
 - 2.1. Дължимите главнично и лихвено плащане, непогасени към датата на приемане на решението за преговаряне на условията по емисията, в общ размер на 157 610 евро, се капитализират като част от главницата по облигационния заем.
 - 2.2. Уговаряне на gratuitен период от 2 (две) години за изплащане на главницата по облигационния заем, считано от падежа на първото главнично плащане, следващо датата на преговаряне на условията на емисията. Във връзка с уговорения gratuitен период, главницата се изплаща на следните вноски:

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

2.3. Лихвените плащания се дължат при следните условия:

- а) Уговореният лихвен процент по облигационния заем се намалява на 3.5 % на годишна база, считано от 14.02.2018 г.
- б) Считано от 14.02.2018 г. не се прилага предвидената стъпка на намаление на лихвения процент по облигационния заем в размер на 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента).
- в) Лихвата по облигационния заем е платима на всеки три месеца на датите, посочени в таблицата по-долу:

Датум на плащане / Датум на изтичане	Брой дни до датата на плащане	Брой дни	Лихвения процент	Сума на плащане (евро)
14.11.2017	92	365	5.75%	33,082
14.02.2018	92	365	3.50%	20,137
14.05.2018	89	365	3.50%	19,480
14.08.2018	92	365	3.50%	20,137
14.11.2018	92	365	3.50%	20,137
14.02.2019	92	365	3.50%	20,137
14.05.2019	89	365	3.50%	19,480
14.08.2019	92	365	3.50%	20,137
14.11.2019	92	365	3.50%	20,137
14.02.2020	92	366	3.50%	19,531
14.05.2020	90	366	3.50%	18,569
14.08.2020	92	366	3.50%	18,431

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

3. Други условия:

3.1. Съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг: Дружеството се задължава да поддържа съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг, изчислено като собственият капитал според баланса на дружеството се раздели със сумата на всички обезпечени задължения, в размер на не по-малко от 0.05 (нула цяло нула пет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

3.2. Максимално съотношение на Пасиви (Задължения) към Активи по счетоводен баланс: Дружеството е задължено да поддържа максимално съотношение на Пасиви към Активи по счетоводен баланс в размер на не повече от 0.98 (нула цяло и деветдесет и осем) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

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

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите дава съгласие за разсрочване и реструктуриране на задълженията по Емисията корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, чрез предоговаряне на част от условията по емисията, както следва:

1. Удължаване срока на емисията с 24 месеца (считано от 14.08.2020 г. – до 14.08.2022 г.);
2. Схемата за погасяване на облигационния заем и лихвата се изменят, както следва:
 - 2.1. Дължимите главнично и лихвено плащане, непогасени към датата на приемане на решението за предоговаряне на условията по емисията, в общ размер на 157 610 евро, се капитализират като част от главницата по облигационния заем.
 - 2.2. Уговаряне на gratuitен период от 2 (две) години за изплащане на главницата по облигационния заем, считано от падежа на първото главнично плащане, следващо датата на предоговаряне на условията на емисията. Във връзка с уговорения gratuitен период, главницата се изплаща на следните вноски:

2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
---------	---------	---------	---------

Датум / Сума (евро)	Датум / Сума (евро)	Датум / Сума (евро)	Датум / Сума (евро)
	14.02. / 62,500	14.02./ 125,000	14.02./ 490,000
	14.05. / 62,500	14.05./ 125,000	14.05./ 490,000
	14.08. / 62,500	14.08./ 125,000	14.08./ 490,000
14.11./ 62,610	14.11. / 62,500	14.11./ 125,000	

2.3. Лихвените плащания се дължат при следните условия:

- а) Уговореният лихвен процент по облигационния заем се намалява на 3.5 % на годишна база, считано от 14.02.2018 г.
- б) Считано от 14.02.2018 г. не се прилага предвидената стъпка на намаление на лихвения процент по облигационния заем в размер на 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента).
- в) Лихвата по облигационния заем е платима на всеки три месеца на датите, посочени в таблицата по-долу:

Датум на лихвено плащане	Брой дни Лихвено период	Брой дни	Лихвен процент	Сума на лихвено плащане (евро)
14.11.2017	92	365	5.75%	33,082
14.02.2018	92	365	3.50%	20,137
14.05.2018	89	365	3.50%	19,480
14.08.2018	92	365	3.50%	20,137
14.11.2018	92	365	3.50%	20,137
14.02.2019	92	365	3.50%	20,137
14.05.2019	89	365	3.50%	19,480
14.08.2019	92	365	3.50%	20,137
14.11.2019	92	365	3.50%	20,137
14.02.2020	92	366	3.50%	19,531
14.05.2020	90	366	3.50%	18,569
14.08.2020	92	366	3.50%	18,431
14.11.2020	92	366	3.50%	17,882

14.02.2021	92	365	3.50%	17,379
14.05.2021	89	365	3.50%	15,746
14.08.2021	92	365	3.50%	15,174
14.11.2021	92	365	3.50%	14,071
14.02.2022	92	365	3.50%	12,968
14.05.2022	89	365	3.50%	8,364
14.08.2022	92	365	3.50%	4,323

3. Други условия:

3.1. Съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг: Дружеството се задължава да поддържа съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг, изчислено като собственият капитал според баланса на дружеството се раздели със сумата на всички обезпечени задължения, в размер на не по-малко от 0.05 (нула цяло нула пет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

3.2. Максимално съотношение на Пасиви (Задължения) към Активи по счетоводен баланс: Дружеството е задължено да поддържа максимално съотношение на Пасиви към Активи по счетоводен баланс в размер на не повече от 0.98 (нула цяло и деветдесет и осем) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

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

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

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

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

Проект на решение: Общото събрание на облигационерите възлага на Емитента „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ и го упълномощава да предприеме всички необходими решения и действия за извършване на гласуваните

промени на условията по облигационната емисия, включително но не само да извърши лично или чрез упълномощено лице съответните уведомления до „Централен депозитар” АД, БФБ, Комисия за финансов надзор.

Точка четвърта: Разни.”

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

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

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

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

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

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

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

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

В края на декември 2017 г. ИКПА получи ново уведомление от Инвестбанк АД в качеството ѝ на довереник по емисията облигации на дружеството, с което банката уведоми емитента за проведено общо събрание на облигационерите на 18.12.2017 г., свикано от банката-довереник с покана, публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 06.12.2017 г. В уведомлението се съобщава, че на събранието са взети решения, свързани със защита на интересите на облигационерите и възможностите за удовлетворяване на вземанията по емисията облигации след настъпилата предсрочна изискуемост, в това число решения за предприемане на искиви действия срещу застрахователя по емисията ЗД Евроинс АД, както и за присъединяване в открито срещу емитента производство по несъстоятелност. Облигационерите са приели решение генерираните разноски във връзка с действията срещу застрахователя и ИКПА да бъдат осигурени от облигационерите съразмерно на притежаваните от тях облигации от емисията, за което следва да се подпише нарочно споразумение. Общото събрание на облигационерите е разгледало и различни кандидатури на адвокатски кантори, които да защитават правата на облигационерите в съдебните производства срещу застрахователя и с мнозинство от гласуващите е било избрано Адвокатско дружество Захариев и Милушев. По отношение на правната защита на претенциите директно срещу дружеството-емитент облигационерите са решили да изискат допълнителни оферти и да изберат правен консултант след допълнително гласуване.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Точка СЕДМА: Разни.

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

представителство на облигационерите в съдебното производство, като предложението е било отхвърлено.

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

На 24.09.2015 г. „Интеркапитал Профърти Дивелопмънт“ АДСИЦ беше уведомено за образувано срещу Дружеството изпълнително дело № 671/2015 г. по описа на частен съдебен изпълнител Станимира Николова с рег. № 805 на КЧСИ. Изпълнителното дело беше образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД за главница от 550 000 евро. Изпълнителните листи за тези суми са издадени, както следва:

- за сумата от 250 000 евро – по заповедно производство по ч.гр.д. № 22731/2015 г. по описа на Районен съд – гр. София, като претенцията е за вземане по Договор за кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г.;
- за сумата от 300 000 евро – по Заповедно производство по ч.гр.д. № 22737/2015 г. по описа на Районен съд – гр. София, като претенцията е за вземане по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключен с „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД.

Дружеството подаде възражения срещу издадени заповеди за изпълнение и изпълнителни листи. В тази връзка Банката предяви установителни искиове по чл. 422 от ГПК, както следва:

- за вземането от 250 000 евро беше образувано т.д. № 1501/2016 г. по описа на Софийски градски съд;
- за вземането от 300 000 евро беше образувано т.д. № 777/2016 г. по описа на Софийски градски съд.

През 2016 г. ИКПА АДСИЦ беше уведомено за издаване на два нови изпълнителни листи, както следва:

- за сумата от 500 000 евро – по заповедно производство по ч.гр.д. № 9111/2016 г. по описа на Районен съд – гр. София, като претенцията е за вземане по Договор за кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г.
- за сумата от 500 000 евро – по Заповедно производство по ч.гр.д. № 9110/2016 г. по описа на Районен съд – гр. София, като претенцията е за вземане по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключен с „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД

Дружеството подаде възражения срещу издадени заповед за изпълнение и изпълнителен лист по двете заповедни производства от 2016 г.

В тази връзка Банката предяви установителни искиове по чл. 422 от ГПК, по която бяха образувани т.д. № 777/2016 г., т.д. № 1501/2016 г. и т.д. № 7106/2016 г. и трите - по описа на Софийски градски съд.

През 2016 г. „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност по реда на чл. 629, ал. 2 от Търговския закон срещу ИКПА. Въз основа на молбата беше образувано т.д. № 2209/2016 г. по описа на Софийски градски съд.

С определения на Софийски градски съд по описаните по-горе дела, образувани въз основа на установителните искиове, предявени от „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД, постановени на 16.02.2017 г. и 01.03.2017 г. производствата по делата бяха прекратени по силата на сключена между страните спогодба. В тази връзка „Интеркапитал Профърти Дивелоупмънт” АДСИЦ оттегли възражението си по заповедното производство по чл.р.д. № 9110/2016 г. по описа на Районен съд – гр. София.

На 13.03.2017 г. ИКПА беше уведомено, че с определение от 16.02.2017 г. съдът е прекратил производството по делото, образувано въз основа на молбата на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД за откриване на производство по несъстоятелност срещу „Интеркапитал Профърти Дивелоупмънт” АДСИЦ.

На 04.07.2017 г., „Интеркапитал Профърти Дивелоупмънт” АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено за сключване на договор за прехвърляне на вземания, между „Банка Пиреос България” АД, с ЕИК 831633691, като цедент, и „Марина Кейп Профъртис” ООД, с ЕИК 204372411, като цесионер. По силата на този договор „Банка Пиреос България” АД е прехвърлило в полза на „Марина Кейп Профъртис” ООД всичките си вземания към „Интеркапитал Профърти Дивелоупмънт” АДСИЦ, които произтичат от Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г., ведно с всички привилегии, обезпечения и другите им принадлежности.

На 18.08.2017 г., „Интеркапитал Профърти Дивелоупмънт” АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено от „Марина Кейп Профъртис” ООД, че съгласно сключен Договор за прехвърляне на вземания, „Марина Кейп Профъртис” ООД, с ЕИК 204372411 е прехвърлило на „Фючърс Кепитал” АД, с ЕИК 201624613 вземанията по главници по договорите за инвестиционен кредит, сключени с „Банка Пиреос България” АД, описани в предходния абзац, а именно Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г. Общата стойност на прехвърлените вземания по главници е 8 229 045,97 евро.

Към 31.12.2017 г. „Интеркапитал Профърти Дивелоупмънт” АДСИЦ е потвърдило с „Фючърс Кепитал” АД размера на дължимото си задължение към новия кредитор (вкл. главница и лихви).

На 05.09.2017 г., „Интеркапитал Профърти Дивелоупмънт” АДСИЦ, с ЕИК 131397743, получи съобщение по изпълнително дело № 850/2016 г. по описа на ЧСИ Иванка Миндова, с рег. № 704 на КЧСИ, с което дружеството се уведомява, че с Постановление от 19.07.2016 г. по изпълнителното дело „АВИ КОНСУЛТ” ЕООД, ЕИК 131397729, е присъединено като вискател, за размера на дължимата сума в размер на 542 773,75 лв., включваща следните суми: 100 000 лв. - главница; 161 736,95 лв. - обезщетение; 238 263,05 лв. - договорна лихва; 26 125,15 лв. - съдебни разноски, 157,00 лв. - такси и разноски по съдебното изпълнение.

В допълнение, Дружеството е уведомено, че присъединеният вискател „АВИ КОНСУЛТ” ЕООД осъществява право на задържане по смисъла на чл. 136, ал. 4, предложение второ от ЗЗД по отношение на недвижими имоти на „Интеркапитал Профърти Дивелоупмънт” АДСИЦ, находящи се гр. Ахелой, Поморие, комплекс „Марина Кейп”, за които на 11.07.2016 г. е извършен описа по изпълнителното дело, а именно:

- 1) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.101, с площ от 46.00 кв.м.;
- 2) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.18.13, с площ от 59.00 кв.м.;

- 3) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.19.29, с площ от 63.00 кв.м.;
- 4) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.35, с площ от 46.00 кв.м.;
- 5) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.85, с площ от 42.00 кв.м.;
- 6) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.22.12 с площ от 37.00 кв.м.

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

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

2. Капиталови ресурси:

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

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

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

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

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

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

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

Собствен капитал. През 2017 година световните фондови пазари увеличиха пазарната стойност на търгуваните акции с над 9 тран. щатски долара, отбелязвайки най-солиден годишен ръст от края на

последната глобална финансова и икономическа криза. Според анализ на "Уолстрийт Джърнъл", общият световен индекс - S&P global broad market index, включващ редица значими компании от 48 държави, е повишил пазарната си капитализация в рамките на 12-те месеца на 2017 г. с цели 9.6 тюрн. долара, надвишавайки значително предишния ръст от 8.1 тюрн. долара, постигнат през 2009-а година, когато стартира възстановяването от глобалната финансова криза. Агенцията също така отчита, че индексът S&P500 е допринесъл за повишаването на пазарната стойност с около 3.9 млрд. долара от цялата сума, като почти 25% от добавената пазарна капитализация е била генерирана от едва пет компании в лицето на Apple Inc., Alphabet (собственик на Google Inc.), Amazon, Facebook и Microsoft. Според анализаторите ралито на Wall Street и понастоящем продължава и може да продължи през цялата 2018 г. благодарение на данъчната реформа в САЩ и силната икономика. Налице са обаче и рискове, свързани с увеличаването на лихвените проценти, което особено на фона на по-силни макроикономически данни може да изпревари пазара. По последни данни американската икономика през третото тримесечие нараства с най-бързо темпо за последните две години. Най-големите банки на Wall Street очакват Федералният резерв да повиши лихвените проценти в САЩ три пъти през 2018 г., като такива са очакванията и на самата централна банка. Точно три пъти бяха вдигнати лихвите и през 2017 г. На следващо място някои анализатори се опасяват, че инфлацията може да се ускори твърде бързо, тъй като икономическият растеж нараства, оказвайки натиск върху Федералния резерв да увеличава лихвите по-бързо, отколкото анализаторите очакват. Нарастващото напрежение между САЩ и Северна Корея разтърси пазарите по света през 2017 г., но Wall Street успя да се справи с тези притеснения. И през 2018 г. този и други казуси ще се появяват отново. Корпоративните печалби в САЩ подкрепиха цените на акциите през 2017 г., но според данни на FactSet темпът им на ръст намалява през всяко изминало тримесечие. Според някои анализатори американският пазар е надценен в исторически план вследствие на безпрецедентната политика на Фед в последните години.

В Европа през 2017 г. борсите приключиха най-печелившите 12 месеца от 2013-а година насам благодарение най-вече на солидното поскъпване на акциите от технологичния и добивния сектори. Общият европейски технологичен индекс (STOXX Europe 600 Technology Index) нарасна с цели 20%, макар и изоставайки от представянето на американския технологичен индекс Nasdaq, който напредна с почти 30% през изминалите 12 месеца на 2017 г. Солиден подем имаше и при акциите на компаниите от минно-добивния сектор благодарение на поскъпване на цветните метали през последните няколко месеца. Индексът на ресурсните компании (Stoxx Europe 600 basis resources index) нарасна в рамките на отминаващата година с около 19 на сто.

Основните европейски индекси завършваха годината с двуцифрени ръстове, макар и не толкова големи, колкото щатските. При германския индекс Дах придвижването на положителна територия беше с над 13%, а френският показател CAC40 отчете ръст от около 10%. В същото време британският индекс FTSE100 се повиши до рекорден исторически връх от 7656 пункта и приключи 2017 година с повишение

от 7.27% след негов ръст с 14% през 2016-а година въпреки слабото представяне на икономиката на Великобритания и несигурността около течащите преговори за Брекзит. В основата на това солидно възходящо движение стои обезценката на британската лира след референдума от средата на 2016 година, на който британците гласуваха изненадващо за напускане на Европейския съюз. Трябва да се има предвид, че по-слабият паунд допринесе за растежа на FTSE100, тъй като около 75% от приходите на компаниите, влизащи в индекса, се формират зад граница и в резултат на това са по-големи по размер, когато се конвертират в британски лири.

Изминалата година за БФБ-София може да бъде определена, като годината на положителните очаквания и положителните икономически резултати. Последният месец на 2017-а година, както и второто полугодие на годината бяха относително спокойни и пазарните котировки останаха подвластни на тенденцията на консолидация след бурния ръст на цените от началото на годината и постигнатите през летните месеци върхови нива. Основният бенчмарк на БФБ-София, индексът SOFIX, приключи годината с ръст от малко над 15% до 676 пункта. Най-високото ниво за годината на индекса на българската фондова борса беше постигнато в средата на месец август – 730.9 пункта. В края на годината румънският индекс BET завърши на ниво от 7753.74 пункта, което формира ръст от 9.4% за годината. Последните макро данни от двете икономики показват, че е налице значителна динамика и ръст както по отношение на икономическата активност, така и по отношение на цените на производителите и потребителските стоки. Сравнителният анализ на макро данните показва, че румънската икономика отбелязва 8.8% растеж на годишна база за последното тримесечие, докато българската регистрира ръст от 3.9% за същия период на годината. Поради гореописаните тенденции очакванията на мениджмънта на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ са умерено оптимистични, като дружеството не изключва проявата на известна волатилност на пазарите от региона на Централна и Източна Европа. Поради тази причина ръководството на Дружеството не може да прогнозира предстоящи процедури по увеличение на капитала на компанията.

- Дългови ценни книжа. През четвъртото тримесечие на 2017 г. доходността по ДЦК на първичния пазар продължи да намалява. След отчетен спад (с 27 базисни точки спрямо септември) на доходността на ДЦК с оригинален матуритет 7 години и 6 месеца при отварянето на емисията през октомври постигнатата средна годишна доходност намаля с допълнителни 6 базисни точки на последващото предлагане през декември, достигайки ниво от 0.36%. На проведения през ноември аукцион на ДЦК с матуритет четири години за първи път бе постигната отрицателна средна годишна доходност (-0.19%), като понижението спрямо предходния аукцион през юни бе с 24 базисни точки. За наблюдаваното продължително и все по-осезаемо намаление на доходността на българските книжа допринесе комбинация от вътрешни и външни за страната фактори. В условията на ограничено предлагане на ДЦК на първичния пазар и

висока ликвидност в банковата система влязло в сила от началото на октомври понижение на лихвения процент по свръхрезервите на банките в БНБ е възможно да е повлияло в посока увеличение на търсенето на ДЦК от страна на банките. Допълнителен фактор, който би могъл да допринесе за понижение на доходността по държавния дълг, е намалението на рисковата премия на страната след повишението през декември 2017 г. на дългосрочния кредитен рейтинг на България от международните рейтингови агенции Standard&Poor's и Fitch. Външната среда също остана благоприятна. През първото полугодие на 2018 г. доходността на ДЦК на България ще се влияе от две групи фактори – външни и вътрешни. Външните фактори ще влияят в посока покачване доходността предвид обявеното от ЕЦБ намаление на обемите по програмата за закупуване на активи. Същевременно за намаление на доходността на ДЦК на България биха могли да допринесат изцяло вътрешни фактори, като освободената ликвидност в резултат на значителните плащания по главници и лихви по ДЦК с настъпващ падеж през януари 2018 г. (1144 млн. лв.) и планираното ограничено предлагане на ДЦК през цялата година съобразно обявената емисионна политика на МФ за 2018 г.

През 2017 г. в България продължи практиката на пласмент на корпоративни облигации извън фондовата борса, с последваща регистрация за борсова търговия. Новите емисии, регистрирани за търговия на БФБ-София бяха 9. Мениджмънтът на ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД очаква тази тенденция на пласмент на корпоративни облигации извън фондовата борса, с последваща регистрация за борсова търговия, да се запази и през 2018 г. През 2017 г. до борсова търговия бяха допуснати и 20 емисии държавни ценни книжа, емитирани от Министерство на финансите на Р. България.

- Банкови заеми. Въпреки че още през 2011 г. на банковия пазар започна да се наблюдава някакво раздвижване, то беше по-скоро по отношение на жилищното кредитиране, т.е. в полза на купувачите и почти незначително по отношение на строителните предприемачи. Очакваме през 2018 г. обстановката на кредитния пазар да продължи да се подобрява, но секторът на строителното предприемачество вероятно ще продължи да бъде не много желан кредитополучател.

3. Резултати от дейността

а) необичайни или спорадични събития

През 2017 година за Дружеството не са настъпвали необичайни и спорадични събития, които да влияят на резултатите от дейността с изключение на следните обстоятелства, които са подробно описани и в т. 1, буква “в” по-горе:

През 2016 г. „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност по реда на чл. 629, ал. 2 от Търговския закон срещу

ИКПА. Въз основа на молбата беше образувано т.д. № 2209/2016 г. по описа на Софийски градски съд.

С определения на Софийски градски съд по описаните в т. 1, буква “в” по-горе дела, образувани въз основа на установителните искиове, предявени от „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД, постановени на 16.02.2017 г. и 01.03.2017 г. производствата по делата бяха прекратени по силата на сключена между страните спогодба. В тази връзка „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ оттегли възражението си по заповедното производство по ч.л.д. № 9110/2016 г. по описа на Районен съд – гр. София.

На 13.03.2017 г. ИКПА беше уведомено, че с определение от 16.02.2017 г. съдът е прекратил производството по делото, образувано въз основа на молбата на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД за откриване на производство по несъстоятелност срещу „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ.

На 04.07.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено за сключване на договор за прехвърляне на вземания, между “Банка Пиреос България” АД, с ЕИК 831633691, като цедент, и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, с ЕИК 204372411, като цесионер. По силата на този договор “Банка Пиреос България” АД е прехвърляло в полза на „Марина Кейп Пропъртис“ ООД всичките си вземания към „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, които произтичат от Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г., ведно с всички привилегии, обезпечения и другите им принадлежности.

На 18.08.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено от „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, че съгласно сключен Договор за прехвърляне на вземания, „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, с ЕИК 204372411 е прехвърляло на „Фючърс Кепитал“ АД, с ЕИК 201624613 вземанията по главници по договорите за инвестиционен кредит, сключени с “Банка Пиреос България” АД, описани в предходния абзац, а именно Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г. Общата стойност на прехвърлените вземания по главници е 8 229 045.97 евро.

Към 31.12.2017 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е потвърдило с „Фючърс Кепитал“ АД размера на дължимото си задължение към новия кредитор (вкл. главница и лихви).

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

- 1) да бъде заплатена сума в размер на 30 000 евро;
 - 2) ИКПА АДСИЦ прехвърля на „Марина Кейп Пропъртис“ ООД всички дружествени дялове от капитала на “Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД.
- Във връзка с последното през 2017 г. Дружеството е реализирало “други приходи” на стойност 12 604 хил.лв. по повод договореното погасяване на дължимата сума към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД.

В допълнение през 2017 г. емитентът е генерирал и други приходи във връзка с отписани задължения на стойност 2 265 хил.лв. От тях 1 170 хил.лв. представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно – Гранд Боровец 2013 ЕООД. Друга част на стойност 1 057 хил.лв. представляват приходи от

отписани задължения към клиенти/контрагенти на Дружеството, като по-голям процент от задълженията са отписани във връзка с изтичане на давностен срок по задълженията

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

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

Подробна информация относно прекратяването на застрахователния договор от страна на ЗД „ЕВРОИНС“ АД е представена в т. 1, буква “в” по-горе в настоящия доклад.

б) разкриване на промяна в отношението между приходите и разходите.

Строителните дейности по проекта „Гранд Боровец“ останаха замразени и през 2017 г. Те ще могат да бъдат възобновени при осигуряване на финансиране за довършване на обекта.

През 2017 г. разходите във връзка с проекта „Марина Кейп“ бяха основно такси за поддръжка и управление и режийни разходи. Очакванията са, че през 2018 г. Дружеството ще продължи да реализира приходи от продажба на ваканционни имоти в „Марина Кейп“, както и от тяхното управление.

Най-голямо перо в разходите на Дружеството за 2017 г., заемат разходите за лихви – по банкови и облигационни заеми и по други задължения на компанията.

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

Според анализ на агенцията за недвижими имоти „Българскиан Пропертис“ от 2007-2008 г. в страната не е имало такъв позитивизъм на пазара, който, освен в София, е бил налице и в другите големи градове и отчасти във ваканционния сегмент, а основен двигател на пазара в цялата страна са били българските купувачи.

Най-силен е бил пазарът в София. Тук цените са нараснали между 10 и 15% и средната е достигнала 1 000 евро за квадратен метър. Най-голяма активност и най-бърз ръст на цените са били регистрирани от април до средата на юли, след което се забеляза известно забавяне на пазара и успокояване на темпа на нарастване на цените. Новото строителство е било хит на пазара и през 2017 г. година, като най-добрите проекти се разпродават още в начален етап на строителството.

През 2017 г. много добре са се представили и ваканционните пазари по морето и особено в ски курортите, където продажбите са нараствали с най-бърз темп от средата на годината и в Банско обемите са се увеличили с внушителните 30%. Много голямо търсене от страна на български купувачи има в Боровец и Пампорово, докато Банско остава най-интернационален сред трите курорта с пъстра картина от националности на купувачите.

Това е била очаквана тенденция от експертите на „Българскиан Пропертис“ – позитивните процеси от големите градове да се пренесат и във ваканционния сегмент поради наличните готови за ползване имоти, предлагани на изкушаващо ниски цени, които буквално всеки може да си позволи.

Очакванията на експертите са, че 2018 ще бъде много подобна на 2017 година. Основните тенденции на икономически растеж, ръст на доходите и заетостта, ниски лихвени проценти по депозитите и кредитите се очаква да се запазят, което ще даде предпоставки за продължаващ ръст на активността на имотния пазар, както и на цените на имотите.

Темпът на нарастване на цените вероятно ще се успокои, но като цяло активността ще се запази и през 2018 г. имотният пазар отново ще бъде сред най-атрактивните за инвестиции пазари, като местното търсене ще продължава да бъде основна движеща сила. В София и другите големи градове, където има увеличаващ се обем ново строителство, се очаква да бъде налице по-добро предлагане и по-голям избор от имоти – сгради в начален етап на строителството, завършени нови сгради, както и имоти на вторичен пазар. Освен положителните очаквания за големите градове и ски курортите, през 2018 г. се очаква и засилен активност по морето от страна на български купувачи – местни и такива, които живеят в чужбина и търсят свой ваканционен имот. Те са проучвали пазара през 2017 година и се очаква, че интересът им ще се материализира в повече имотни сделки от пролетта на 2018 г.

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

II. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

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

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

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

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

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

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

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

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

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите приема решение и овластява Банката-довереник на облигационерите да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт”

АДСИЦ, както и да представлява облигационерите и да защитава техните права и интереси при удовлетворяване на вземанията им в производството по несъстоятелност;

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

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

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

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

Точка СЕДМА: Разни.

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

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

Информация за статуса на висящите съдебни, арбитражни и изпълнителни производства, по които е имало развитие след края на финансовата година, е посочена в Раздел IX, т. 20 по-долу.

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. Финансови инструменти

Освен обикновени акции Дружеството има издадена облигационна емисия, която се търгува на БФБ-София АД от 2008 г.

Към 31.12.2017 г. компанията не е използвала финансови инструменти за хеджиране на финансовия, ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

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

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

През 2017 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.

През 2017 г. на членовете на Съвета на директорите са начислени, но не са изплатени възнаграждения.

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал и директора за връзки с инвеститорите включват следните разходи:

	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв.	'000 лв.
Възнаграждение към физически лица	34	35
Възнаграждение към Ахелой 2012 ООД	41	41
Общо	75	76

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

Към 31.12.2017 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 31.12.2017 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 31.12.2016 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 31.12.2016 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.

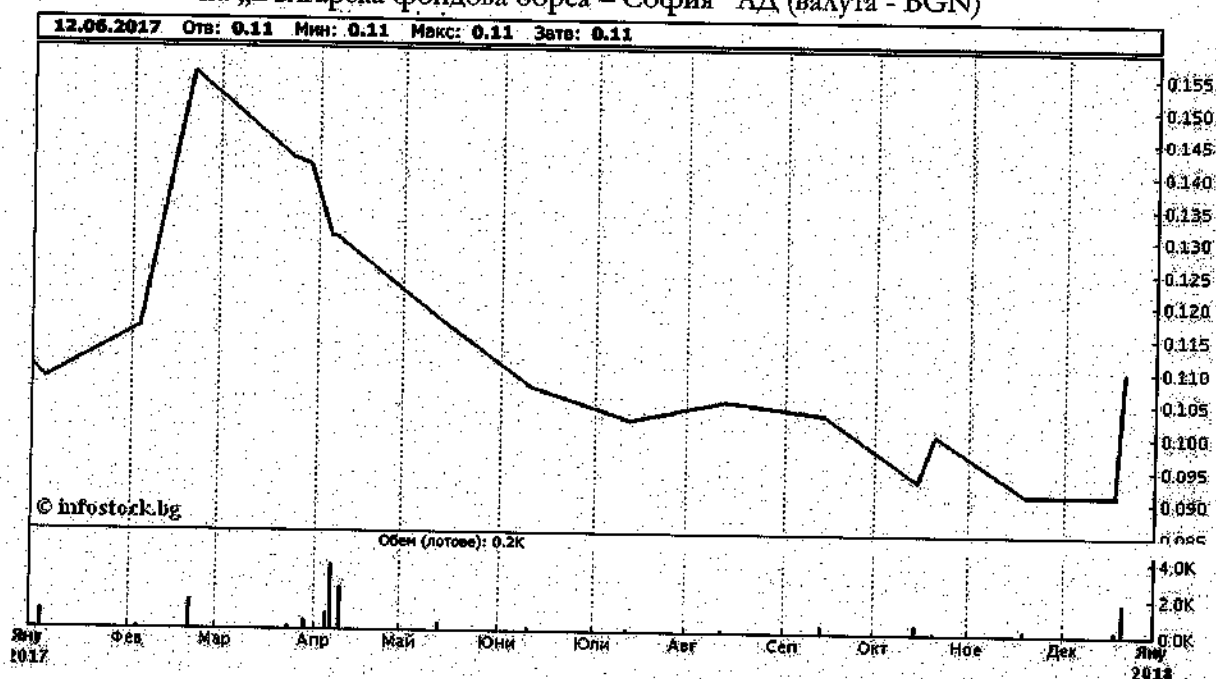
„Ахелой 2012“ ООД не участва в управителни / контролни органи на други търговски дружества.

6. Информация по чл. 240б от Търговския закон

През 2017 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

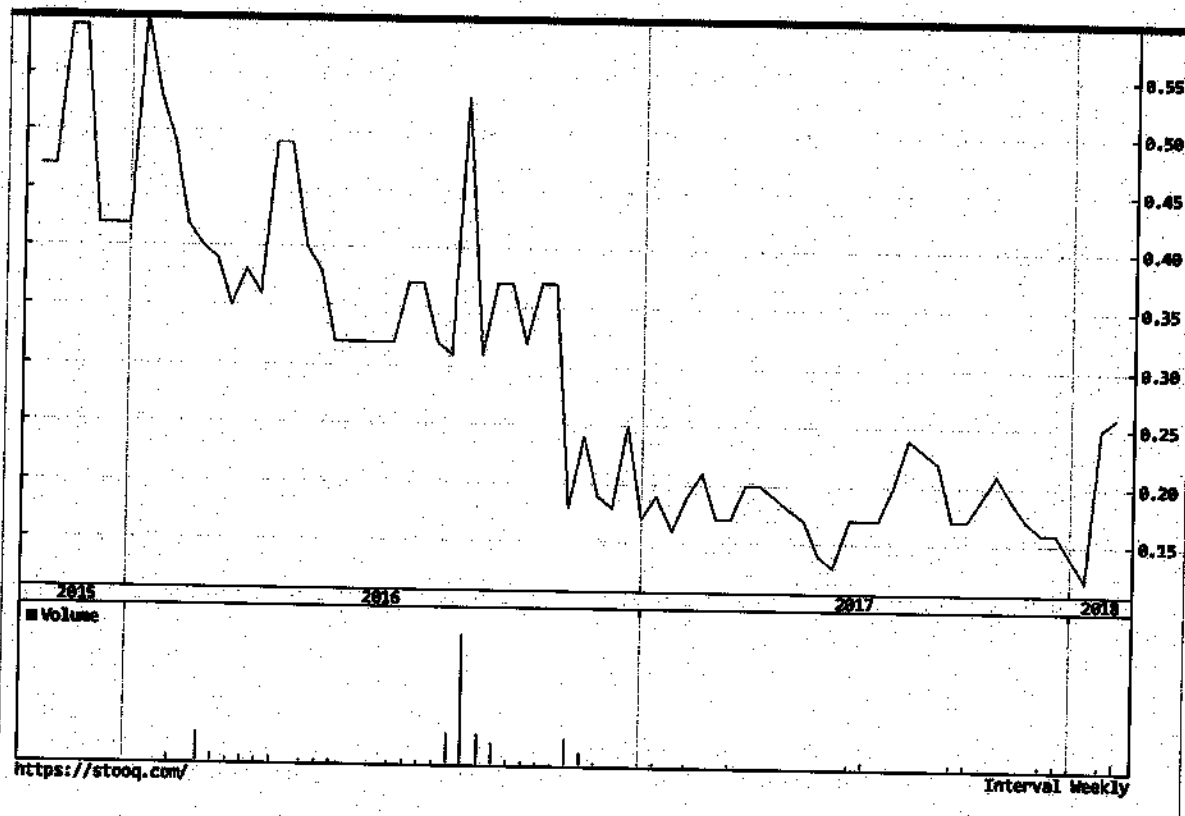
➤ на „Българска фондова борса – София“ АД (валута - BGN)



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 2018 г. Дружеството очаква активизиране на пазара на ваканционни имоти и в тази връзка възобновяване на приходите от продажба на недвижими имоти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

Дружеството ще продължи да генерира и приходи от управлението на ваканционния комплекс посредством дъщерното си дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

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

Въпреки положителните тенденции, които се наблюдават на капиталовия пазар в България от втората половина на 2016 г., обаче, Дружеството не планира нови емисии акции или облигации през 2018 г.

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 2017 г. Дружеството отчита приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп” в размер на 3 364 хил.лв. Общата площ на продадените апартаменти е 2 974.51 кв.м. Към настоящия момент „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е сключило предварителни договори за продажба на апартаменти с площ около 2 270.70 кв.м. от ваканционен комплекс „Марина Кейп”.

Приходи от дейността (в хил. лв.)	2017	2016
<i>Нетни приходи от продажби на:</i>		
1. Продукция		
2. Стоки	3 364	
3. Услуги	362	380
4. Други	15 023	2 468
Общо:	18 749	2 848

През 2017 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ за девета 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 съгласно сключения договор между компанията майка и дъщерното дружество, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ получава 70% от печалбата на „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, формирана от търговските и жилищните обекти, които дружеството пряко експлоатира. За 2017 г. стойността на тези приходи съгласно горепосочения договор е 362 хил.лв. За сравнение, през 2016 г. тези приходи възлизат на 380 хил.лв. Тук следва да поясним, че „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ отчита като приход 100% от печалбата, формирана от дъщерното дружество във връзка с управление на имотите, след което отчита като разход за външни услуги 30% от тази стойност.

През изминалата година Дружеството реализира и други приходи в размер на 15 023 хил.лв. От тях 1 170 хил.лв. представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно – Гранд Боровец 2013 ЕООД. Друга част на стойност 1 057 хил.лв. представляват приходи от отписани задължения към клиенти/контрагенти на Дружеството, като по-голям процент от задълженията са отписани във връзка с изтичане на давностен срок по задълженията. Също така дружеството отчита и положителен резултат от оценката на няколко инвестиционни имота на стойност 304 хил. лв. През четвъртото тримесечие на 2017 г. ИКПА АДСИЦ генерира и други приходи на стойност 12 604 хил.лв. във връзка със споразумение от дата 27.12.2017 г., с което „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и „Марина Кейп Пропъртис” ООД са се съгласили, че дългът на ИКПА АДСИЦ към „Марина Кейп Пропъртис” ООД в размер на 6 444 263.63 евро се погасява чрез даване вместо изпълнение, като в срок до 31.03.2018 г.:

1) да бъде заплатена сума в размер на 30 000 евро;

2) ИКПА АДСИЦ прехвърля на „Марина Кейп Пропъртис“ ООД всички дружествени дялове от капитала на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

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 2018 г. компанията очаква съживяване на пазара на ваканционни имоти и активизиране на продажбите на апартаменти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

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

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

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

3. Информация за сключени съществени сделки.

На 04.07.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено за сключване на договор за прехвърляне на вземания, между „Банка Пиреос България“ АД, с ЕИК 831633691, като цедент, и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, с ЕИК 204372411, като цесионер. По силата на този договор „Банка Пиреос България“ АД е прехвърляло в полза на „Марина Кейп Пропъртис“ ООД всичките си вземания към „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, които произтичат от Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г., ведно с всички привилегии, обезпечения и другите им принадлежности.

На 18.08.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с ЕИК

131397743, беше уведомено от „Марина Кейп Пропъртис” ООД, че съгласно сключен Договор за прехвърляне на вземания, „Марина Кейп Пропъртис” ООД, с ЕИК 204372411 е прехвърляло на „Фючърс Кепитал“ АД, с ЕИК 201624613 вземанията по главници по договорите за инвестиционен кредит, сключени с “Банка Пиреос България” АД, описани в предходния абзац, а именно Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г. Общата стойност на прехвърлените вземания по главници е 8 229 045.97 евро.

Към 31.12.2017 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е потвърдило с „Фючърс Кепитал“ АД размера на дължимото си задължение към новия кредитор (вкл. главница и лихви).

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

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

Във връзка с последното през 2017 г. Дружеството е реализирало “други приходи” на стойност 12 448 хил.лв. по повод договореното погасяване на дължимата сума към „Марина Кейп Пропъртис” ООД.

4. Информацията 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.	2017	2016
Продажби/покупки на стоки и услуги		
- извършени услуги от Марина Кейп Мениджмънт ЕООД за Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ	302	224
- извършени услуги от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	362	380

В ХИЛ. ЛВ.	2017	2016
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.

През 2017 година за Дружеството не са настъпвали необичайни и спорадични събития, които да повлияят на резултатите от дейността с изключение на следните обстоятелства, които са подробно описани и в т. 1, буква “в” по-горе:

През 2016 г. „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност по реда на чл. 629, ал. 2 от Търговския закон срещу ИКПА. Въз основа на молбата беше образувано т.д. № 2209/2016 г. по описа на Софийски градски съд.

С определения на Софийски градски съд по описаните в т. 1, буква “в” по-горе дела, образувани въз основа на установителните искиове, предявени от „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД, постановени на 16.02.2017 г. и 01.03.2017 г. производствата по делата бяха прекратени по силата на сключена между страните спогодба. В тази връзка „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ оттегли възражението си по заповедното производство по ч.г.д. № 9110/2016 г. по описа на Районен съд – гр. София.

На 13.03.2017 г. ИКПА беше уведомено, че с определение от 16.02.2017 г. съдът е прекратил производството по делото, образувано въз основа на молбата на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД за откриване на производство по несъстоятелност срещу „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ.

На 04.07.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено за сключване на договор за прехвърляне на вземания, между „Банка Пиреос България” АД, с ЕИК 831633691, като цедент, и „Марина Кейп Пропъртис” ООД, с ЕИК 204372411, като цесионер. По силата на този договор „Банка Пиреос България” АД е прехвърляло в полза на „Марина Кейп Пропъртис” ООД всичките си вземания към „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, които произтичат от Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г., ведно с всички привилегии, обезпечения и другите им принадлежности.

На 18.08.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено от „Марина Кейп Пропъртис” ООД, че съгласно сключен Договор за прехвърляне на вземания, „Марина Кейп Пропъртис” ООД, с ЕИК 204372411 е прехвърляло на „Фючърс Кепитал” АД, с ЕИК 201624613 вземанията по главници по договорите за инвестиционен кредит, сключени с „Банка Пиреос България” АД, описани в предходния абзац, а именно Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г. Общата стойност на прехвърлените вземания по главници е 8 229 045.97 евро.

Към 31.12.2017 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е потвърдило с „Фючърс Кепитал” АД размера на дължимото си задължение към новия кредитор (вкл. главница и лихви).

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

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

Във връзка с последното през 2017 г. Дружеството е реализирало „Други приходи“ на стойност 12 448 хил.лв. по повод договореното погасяване на дължимата сума към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД.

В допълнение през 2017 г. емитентът е генерирал и други приходи във връзка с отписани задължения на стойност 2 265 хил.лв. От тях 1 170 хил.лв. представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно – Гранд Боровец 2013 ЕООД. Друга част на стойност 1 057 хил.лв. представляват приходи от отписани задължения към клиенти/контрагенти на Дружеството, като по-голям процент от задълженията са отписани във връзка с изтичане на давностен срок по задълженията.

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

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

Подробна информация относно прекратяването на застрахователния договор от страна на ЗД „ЕВРОИНС“ АД е представена в т. 1, буква „в“ по-горе в настоящия доклад.

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 2017 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 31.12.2017 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има следните инвестиции в дъщерни дружества:



Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	5	100%	5	100%
--------------------------------	---	------	---	------

Към 31.12.2017 г. балансовата стойност на притежаваните от Дружеството земи е в размер на 5 873 хиляди лева, на инвестиционните имоти – 26 699 хиляди лева, на активите в процес на изграждане – 7 073 хиляди лева и на незавършеното производство (във връзка с изграждането на ваканционен комплекс „Марина Кейп“) – 328 хиляди лева.

В края на 2017 г. Дружеството разполага с 14 хиляди лева 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 31.12.2017 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има следните задължения за главница към финансови предприятия:

Име на кредитора	Краткосрочно задължение, EUR	Дългосрочно задължение, EUR	Падеж
Тексим банк АД	35 000.00		- 20.12.2018

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

1). Към „Фючърс Кепитал“ АД и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД

На 04.07.2017 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено за сключване на договор за прехвърляне на вземания, между „Банка Пиреос България“ АД, с ЕИК 831633691, като цедент, и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, с ЕИК 204372411, като цесионер. По силата на този договор „Банка Пиреос България“ АД е прехвърлило в полза на „Марина Кейп Пропъртис“ ООД всичките си вземания към „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, които произтичат от Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г., ведно с всички привилегии, обезпечения и другите им принадлежности.

На 18.08.2017 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено от „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, че съгласно сключен Договор за прехвърляне на вземания, „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, с ЕИК 204372411 е прехвърлило на „Фючърс Кепитал“ АД, с ЕИК 201624613 вземанията по главници по

договорите за инвестиционен кредит, сключени с “Банка Пиреос България” АД, описани в предходния абзац, а именно Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г. Общата стойност на прехвърлените вземания по главници е 8 229 045.97 евро.

В резултат в края на август 2017 г. задължението на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД във връзка с цесията, осъществена между “Банка Пиреос България” АД и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД и последващата цесия, реализирана между „Марина Кейп Пропъртис“ ООД и „Фючърс Кепитал“ АД, е в размер на 6 444 263.63 евро.

Съгласно споразумение от дата 27.12.2017 г., “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД са се съгласили, че дългът на ИКПА АДСИЦ към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД в размер на 6 444 263.63 евро се погасява чрез даване вместо изпълнение, като в срок до 31.03.2018 г.:

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

Задълженията на ИКПА АДСИЦ към “Фючърс Кепитал“ АД и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД са обезпечени както следва:

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

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 08.11.2007г., №112, том XII, рег. №3901, дело № 2217/2007г. на нотариус Христо Ройдев, обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007г., сключен на 19.10.2007г., включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;

Обезпечен кредитор по ипотеката	Брой недвижими имоти по обезпечението	Площ на недвижими имоти по обезпечението
„Марина Кейп Пропъртис“ ООД	8	627,08 кв.м.
„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД	18	1 859,39 кв.м.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 04.12.2009г., № 80, том VII, рег. № 4288, дело № 1226/2009г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007 г., сключен на 19.10.2007 г. и Анекс А1-1236 от 16.01.2009 г. и Анекс А2-1236 от 19.10.2009 г., включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;

Обезпечен кредитор по ипотеката	Брой недвижими имоти	Площ на
---------------------------------	----------------------	---------

	по обезпечението	недвижими имоти по обезпечението
„Марина Кейп Пропъртис“ ООД	9	652,69 кв.м.
„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД	18	1 650,85 кв.м.

- Договор за особен залог на вземания №1236-1/2007, сключен на 23.10.2007 г., обезпечение на задълженията по инвестиционен кредит №1236/2007, с предмет вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина кейп“, предмет на обезпечение по инвестиционен кредит №1236/2007 – вписан в ЦРОЗ на 07.11.2007 г.;

Обезпечен кредитор по залога

„Марина Кейп Пропъртис“ ООД

- Договор за особен залог на вземания №1236-2/2007, сключен на 23.10.2007 г., обезпечение на задълженията по инвестиционен кредит №1236/2007, с предмет вземания на парични средства от специална банкова сметка на Дружеството, открита в „Банка Пиреос България“ АД – вписан в ЦРОЗ на 07.11.2007 г.;

Обезпечен кредитор по залога

„Марина Кейп Пропъртис“ ООД

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

Обезпечен кредитор по залога

„Марина Кейп Пропъртис“ ООД

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

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 09.07.2008 г., № 35, том VIII, рег. № 2387, дело № 1404/2008г. на нотариус Христо Ройдев, обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008 г., сключен на 07.07.2008 г., включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;

Обезпечен кредитор по ипотеката	Брой недвижими имоти по обезпечението	Площ на недвижими имоти по обезпечението

„Марина Кейп Пропъртис” ООД	19	1064,51 кв.м.
„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ” АД	15	913,17 кв.м.

- Договор за особен залог върху вземания № 736 – 1/2008, сключен на 07.07.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008 г. от 07.07.2008 г. - Вписан особен залог върху вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина кейп”, подробно описани в приложение към договора в ЦРОЗ;

Обезпечен кредитор по залога
„Марина Кейп Пропъртис” ООД

- Договор за особен залог върху вземания № 736 – 2/2008, сключен на 07.07.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008 г. от 07.07.2008 г. - Вписан особен залог върху вземания на парични средства от специална банкова сметка на Дружеството, открита в „Банка Пиреос България” АД, в ЦРОЗ;

Обезпечен кредитор по залога
„Марина Кейп Пропъртис” ООД

- Договор за особен залог върху вземания № 736-5/2009, сключен на 18.10.2009 г. с първоначално вписване № 2009120301928, с номер на подновяване на вписването № 2014120200150

Обезпечен кредитор по залога
„Марина Кейп Пропъртис” ООД

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 04.12.2009г., № 80, том VII, рег. № 4288, дело № 1226/2009г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2007 г., сключен на 07.07.2008 г. и Анекс А1-736 от 16.01.2009 г. и Анекс А2-736 от 19.10.2009 г., включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска.

Обезпечен кредитор по ипотеката	Брой недвижими имоти по обезпечението	Площ на недвижими имоти по обезпечението
„Марина Кейп Пропъртис” ООД	9	652,69 кв.м.
„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ” АД	18	1 650,85 кв.м.

- 1.3. Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 г., сключен на 14.12.2009 г. за отпускане на банков кредит в размер на 3 300 000 (три милиона и триста хиляди) евро, за плащане на дивиденди и финансиране на довършителни работи и

инфраструктура на проект „Марина Кейп“, гр. Ахелой, община Поморис, област Бургас.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 21.12.2009г., № 162, том VII, рег. № 4500, дело № 1306/2009г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 327/2009 г., сключен на 14.12.2009 г., включваща търговски обекти и апартаменти, разположени в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;

Обезпечен кредитор по ипотеката	Брой недвижими имоти по обезпечението	Площ на недвижими имоти по обезпечението
„Марина Кейп Пропъртис“ ООД	12	704,41 кв.м.
„ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД	28 – жилищни имоти 25 – търговски площи	3 486,39 кв.м. 7 884,30 кв.м.

- Договор за учредяване на особен залог върху вземания №327-1/2009 г., сключен на 14.12.2009 г. - обезпечение на задълженията по банков кредит № 327/2009г. от 14.12.2009 г. - Вписан особен залог върху вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина кейп“, подробно описани в приложение към договора в ЦРОЗ;

Обезпечен кредитор по залога
„Марина Кейп Пропъртис“ ООД

- Договор за особен залог върху акции № 327-3/2009, сключен на 21.01.2010 г., с първоначално вписване № 4046-X-25.01.2010, и с номер на подновяване на вписването № 6304-X-10.12.2014 г.;

Обезпечен кредитор по залога
„Марина Кейп Пропъртис“ ООД

- Договор за учредяване на особен залог върху вземания №327-4/2009 г., сключен на 14.12.2009 г. на парични средства от специална банкова сметка на Дружеството, открита в „Банка Пиреос България“ АД – вписан в ЦРОЗ.

Обезпечен кредитор по залога
„Марина Кейп Пропъртис“ ООД

2). Към „Гранд Боровец 2013“ ЕООД

Договор за покупко-продажба на вземания по Договор за кредит № 716/18.09.2008 г. и Договор за кредит №717/ 18.09.2008 г. (Цесия) от 18.12.2013 г., по силата на който

кредиторът на Дружеството „Банка ДСК“ ЕАД е прехвърлила вземанията си по двата договора за кредит, посочени по-горе, в общ размер от 5 832 886.58 евро, на „Гранд Боровец 2013“ ЕООД.

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

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

През 2014 г. бяха отписани още 200 хи.лв. от задължението на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ към „Гранд Боровец 2013“ ЕООД и беше заличена ипотека върху търговските обекти, разположени във в.к. Марина Кейп, които също обезпечаваха вземането на новия кредитор.

През 2015 г. бяха отписани още 600 хи.лв. от гореописаното задължение на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ към „Гранд Боровец 2013“ ЕООД.

През 2016 г. бяха отписани допълнително 1 770 хи.лв. от гореописаното задължение на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ към „Гранд Боровец 2013“ ЕООД.

През 2017 г. бяха отписани допълнително 1 170 хи.лв. от гореописаното задължение на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ към „Гранд Боровец 2013“ ЕООД.

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). Към Тексимбанк АД

- Договор за банков кредит за оборотни средства от 09.12.2013 г., сключен между „Тексимбанк“ АД и „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, по силата на който „Тексимбанк“ АД е предоставила на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в качеството му на кредитополучател, кредит в размер на 130 000 (сто и тридесет хиляди) евро, предназначен за оборотни средства.
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 05.02.2014 г., акт № 53, том I, рег. № 358, дело № 51/2014 г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по Договор за банков кредит от 09.12.2013 г., върху собствени на Дружеството недвижими имоти, представляващи жилищни обекти, находящи се в комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп“, изграден в поземаен имот с идентификатор 00833.5.409 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет), гр. Ахелой, общ. Поморие, обл. Бургас, местността „Пречиствателната“.

В допълнение Дружеството има издаден облигационен заем, чийто номинален размер към 31.12.2017 е 2 171 195 евро. Евентуалният риск от неплащане на пълния размер на дължимите суми по главниците на облигациите и/или на пълния размер на лихвените плащания беше гарантиран чрез Застрахователна полица № 29 0000 1753/06.08.2010 г. и Добавък № 4 към полицата от 11.02.2015, сключени между емитента „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ (Застраховач), ТБ Инвестбанк АД (Застрахован), действаща като Довереник от името на всички застраховани облигационери и Застрахователно дружество „Евро Инс“ АД (Застраховател). Застрахователната полица беше валидна до настъпването на падежа на облигационната емисия.

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

Подобна информация относно прекратяването на застрахователния договор от страна на ЗД „ЕВРОИНС“ АД е представена в т. 1, буква „в“ по-горе в настоящия доклад.

Във връзка с поето от Дружеството-емитент задължение съгласно решението на Общото събрание на облигационерите, проведено на 06.08.2010 г. за учредяване на ипотека върху 7 835,99 кв. м. търговски площи в к.к. Марина Кейп в полза на довереника на облигационерите ТБ „Инвестбанк“ АД, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“

АДСИЦ е подписало Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека акт № 158, том IV, рег. № 3289, дело 732 от 01.09.2010 г. на нотариус Гергана Недина, нотариус с район на действие – района на РС Поморие, вписано с рег. № 1808 от 01.09.2010 г., акт № 80, том 1, дело 1213 в Службата по вписвания – гр. Поморие.

Във връзка с поето от Дружеството-емитент задължение съгласно решението на Общото събрание на облигационерите, проведено на 06.02.2013 г. за учредяване на ипотека върху урегулиран поземлен имот с идентификатор 00833.5.409, с адрес: гр. Ахелой, местност Пречиствателната, с площ 40 002 кв.м. в полза на довереника на облигационерите ТБ „Инвестбанк“ АД, на 06.03.2013 г. пред Жива Барантиева – помощник - нотариус по заместване при Гергана Недина, нотариус с район на действие – района на Районен съд – гр. Поморие, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 607, беше подписан нотариален акт за учредяване на договорна ипотека в полза на „Инвестбанк“ АД върху гореописания имот. Нотариалният акт е вписан в Агенция по вписванията, Служба по вписванията – гр. Поморие с вх. рег. № 493, акт № 13, том 1, дело № 270 от 06.03.2013 г.

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 цедта, за която са били отпуснати.

През 2017 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 2017 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.

Поради обстоятелството, че ИКПАД не успя в срок до 10.02.2017 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане към 14.02.2017 г. по облигационния си заем съгласно погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., г. и съгласно Решенията на облигационерите от това събрание, лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия

тримесечен период, започнал на 15.02.2017 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 13.03.2017 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ изплати дължимите към 14.02.2017 г. лихва в размер на EUR 36 233 и главница в размер на EUR 125 00. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.02.2017– 13.03.2016 г. в размер общо на BGN 1 039,88 (или BGN 0,207975138 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПА не успя в срок до 11.05.2017 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем към 14.05.2017 г. съгласно погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., г. и съгласно Решенията на облигационерите от това събрание, лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.05.2017 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 12.06.2017 г., Дружеството изплати дължимите към 14.05.2017 г. лихва в размер на EUR 33 299 и главница в размер на EUR 125 000. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.05.2017 – 12.06.2017 г. в размер общо на BGN 1116.90 (или BGN 0.22338 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПА не успя да извърши дължимото лихвено и главнично плащане към 14.08.2017 г. в срок до 10.08.2017 г. и съгласно Решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 11.02.2015 г., лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.08.2017 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 12.09.2017 г. с вписване номер 20170912135558 по партидата на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ в Търговския регистър към Агенция по вписванията беше обявена покана за свикване на Общо събрание на облигационерите на Дружеството, насрочено за 25.09.2017 г. Събранието беше свикано след отправено искане от страна на емитента до ТБ Инвестбанк АД в качеството ѝ на довереник по емисията облигации. Дневният ред на събранието беше както следва:

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

5. Удължаване срока на емисията с 24 месеца (считано от 14.08.2020 г. – до 14.08.2022 г.);
6. Схемата за погасяване на облигационния заем и лихвата се изменят, както следва:
 - 6.1. Дължимите главнично и лихвено плащане, непогасени към датата на приемане на решението за предоговаряне на условията по емисията, в общ размер на 157 610 евро, се капитализират като част от главницата по облигационния заем.
 - 6.2. Уговоряне на гратисен период от 2 (две) години за изплащане на главницата по облигационния заем, считано от падежа на първото главнично плащане, следващо датата на предоговаряне на условията на емисията. Във връзка с уговорения гратисен период, главницата се изплаща на следните вноски:

2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
млн/евро (евро)	млн/евро (евро)	млн/евро (евро)	млн/евро (евро)

	14.02. / 62,500	14.02./ 125,000	14.02./ 490,000
	14.05. / 62,500	14.05./ 125,000	14.05./ 490,000
	14.08. / 62,500	14.08./ 125,000	14.08./ 490,000
14.11./ 62,610	14.11. / 62,500	14.11./ 125,000	

6.3. Лихвените плащания се дължат при следните условия:

- а)** Уговореният лихвен процент по облигационния заем се намалява на 3.5 % на годишна база, считано от 14.02.2018 г.
- б)** Считано от 14.02.2018 г. не се прилага предвидената стъпка на намаление на лихвения процент по облигационния заем в размер на 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента).
- в)** Лихвата по облигационния заем е платима на всеки три месеца на датите, посочени в таблицата по-долу:

Датуми на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни	Лихвен процент	Сума на дължим лихва (евро)
14.11.2017	92	365	5.75%	33,082
14.02.2018	92	365	3.50%	20,137
14.05.2018	89	365	3.50%	19,480
14.08.2018	92	365	3.50%	20,137
14.11.2018	92	365	3.50%	20,137
14.02.2019	92	365	3.50%	20,137
14.05.2019	89	365	3.50%	19,480
14.08.2019	92	365	3.50%	20,137
14.11.2019	92	365	3.50%	20,137
14.02.2020	92	366	3.50%	19,531
14.05.2020	90	366	3.50%	18,569
14.08.2020	92	366	3.50%	18,431
14.11.2020	92	366	3.50%	17,882
14.02.2021	92	365	3.50%	17,379

14.05.2021	89	365	3.50%	15,746
14.08.2021	92	365	3.50%	15,174
14.11.2021	92	365	3.50%	14,071
14.02.2022	92	365	3.50%	12,968
14.05.2022	89	365	3.50%	8,364
14.08.2022	92	365	3.50%	4,323

7. Други условия:

7.1. Съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг: Дружеството се задължава да поддържа съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг, изчислено като собственият капитал според баланса на дружеството се раздели със сумата на всички обезпечени задължения, в размер на не по-малко от 0.05 (нула цяло нула пет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

7.2. Максимално съотношение на Пасиви (Задължения) към Активи по счетоводен баланс: Дружеството е задължено да поддържа максимално съотношение на Пасиви към Активи по счетоводен баланс в размер на не повече от 0.98 (нула цяло и деветдесет и осем) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

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

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите дава съгласие за разсрочване и реструктуриране на задълженията по Емисията корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, чрез предоговаряне на част от условията по емисията, както следва:

5. Удължаване срока на емисията с 24 месеца (считано от 14.08.2020 г. – до 14.08.2022 г.);

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

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

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

2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
Дата/сума (евро)	Дата/сума (евро)	Дата/сума (евро)	Дата/сума (евро)
	14.02. / 62,500	14.02./ 125,000	14.02./ 490,000

	14.05. / 62,500	14.05./ 125,000	14.05./ 490,000
	14.08. / 62,500	14.08./ 125,000	14.08./ 490,000
14.11./ 62,610	14.11. / 62,500	14.11./ 125,000	

6.3. Лихвените плащания се дължат при следните условия:

- а) Уговореният лихвен процент по облигационния заем се намалява на 3.5 % на годишна база, считано от 14.02.2018 г.
- б) Считано от 14.02.2018 г. не се прилага предвидената стъпка на намаление на лихвения процент по облигационния заем в размер на 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента).
- в) Лихвата по облигационния заем е платима на всеки три месеца на датите, посочени в таблицата по-долу:

Дата на лихвено плащане	Брой държавни облигации	Парична сума	Лихвен процент	Сума на лихвено плащане (евро)
14.11.2017	92	365	5.75%	33,082
14.02.2018	92	365	3.50%	20,137
14.05.2018	89	365	3.50%	19,480
14.08.2018	92	365	3.50%	20,137
14.11.2018	92	365	3.50%	20,137
14.02.2019	92	365	3.50%	20,137
14.05.2019	89	365	3.50%	19,480
14.08.2019	92	365	3.50%	20,137
14.11.2019	92	365	3.50%	20,137
14.02.2020	92	366	3.50%	19,531
14.05.2020	90	366	3.50%	18,569
14.08.2020	92	366	3.50%	18,431
14.11.2020	92	366	3.50%	17,882
14.02.2021	92	365	3.50%	17,379
14.05.2021	89	365	3.50%	15,746

14.08.2021	92	365	3.50%	15,174
14.11.2021	92	365	3.50%	14,071
14.02.2022	92	365	3.50%	12,968
14.05.2022	89	365	3.50%	8,364
14.08.2022	92	365	3.50%	4,323

7. Други условия:

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

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

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

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

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

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

Точка четвърта: Разни.”

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

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

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

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

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

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

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

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

В края на декември 2017 г. ИКПА получи ново уведомление от Инвестбанк АД в качеството ѝ на довереник по емисията облигации на дружеството, с което банката уведоми емитента за проведено общо събрание на облигационерите на 18.12.2017 г., свикано от банката-довереник с покана, публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 06.12.2017 г. В уведомлението се съобщава, че на събранията са взети решения, свързани със защита на интересите на облигационерите и възможностите за удовлетворяване на вземанията по емисията облигации след настъпилата предсрочна изискуемост, в това число решения за предприемане на искиви действия срещу застрахователя по емисията ЗД Евроинс АД, както и за присъединяване в открито срещу емитента производство по несъстоятелност. Облигационерите са приели решение генерираните разноски във връзка с действията срещу застрахователя и ИКПА да бъдат осигурени от облигационерите съразмерно на притежаваните от тях облигации от емисията, за което следва да се подпише нарочно споразумение. Общото събрание на облигационерите е разгледало и различни кандидатури на адвокатски кантори, които да защитават правата на облигационерите в съдебните производства срещу застрахователя и с мнозинство от гласувалите е било избрано Адвокатско дружество Захариев и Милушев. По отношение на правната защита на претенциите директно срещу дружеството-емитент облигационерите са решили да изискат допълнителни оферти и да изберат правен консултант след допълнително гласуване.

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

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

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите потвърждава решението по т.2.4. от точка втора от дневния ред, прието на проведеното на 18.12.2017 година Общо събрание на облигационерите, с което Общото събрание на облигационерите овластява Банката-довереник на облигационерите да предприеме действия по предявяване на иск/искове по реда на Гражданскопроцесуалния кодекс и действащото българско законодателство срещу ЗД „Евроинс“ АД, ЕИК 121265113, в качеството му на

застрахователя по застрахователна полица 29-0000-1753/06.08.2010 год. за заплащане на дължимо застрахователно обезщетение, както и да представява облигационерите и да защитава техните права в искиви производства.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Точка СЕДМА: Разни.

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

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

На 24.09.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ беше уведомено за образувано срещу Дружеството изпълнително дело № 671/2015 г. по описа на частен съдебен изпълнител Станимира Николова с рег. № 805 на КЧСИ. Изпълнителното дело беше образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД за главница от 550 000 евро. Изпълнителните листи за тези суми са издадени, както следва:

- за сумата от 250 000 евро – по заповедно производство по ч.гр.д. № 22731/2015 г. по описа на Районен съд – гр. София, като претенцията е за вземане по Договор за кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г.;
- за сумата от 300 000 евро – по Заповедно производство по ч.гр.д. № 22737/2015 г. по описа на Районен съд – гр. София, като претенцията е за вземане по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключен с „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД.

Дружеството подаде възражения срещу издадени заповеди за изпълнение и изпълнителни листи. В тази връзка Банката предяви установителни иски по чл. 422 от ГПК, както следва:

- за вземането от 250 000 евро беше образувано т.д. № 1501/2016 г. по описа на Софийски градски съд;
- за вземането от 300 000 евро беше образувано т.д. № 777/2016 г. по описа на Софийски градски съд.

През 2016 г. ИКПА АДСИЦ беше уведомено за издаване на два нови изпълнителни листи, както следва:

- за сумата от 500 000 евро – по заповедно производство по ч.гр.д. № 9111/2016 г. по описа на Районен съд – гр. София, като претенцията е за вземане по Договор за кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г.
- за сумата от 500 000 евро – по Заповедно производство по ч.гр.д. № 9110/2016 г. по описа на Районен съд – гр. София, като претенцията е за вземане по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключен с „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД

Дружеството подаде възражения срещу издадени заповед за изпълнение и изпълнителен лист по двете заповедни производства от 2016 г.

В тази връзка Банката предяви установителни иски по чл. 422 от ГПК, по която бяха образувани т.д. № 777/2016 г., т.д. № 1501/2016 г. и т.д. № 7106/2016 г. и трите - по описа на Софийски градски съд.

През 2016 г. „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност по реда на чл. 629, ал. 2 от Търговския закон срещу ИКПА. Въз основа на молбата беше образувано т.д. № 2209/2016 г. по описа на Софийски градски съд.

С определения на Софийски градски съд по описаните по-горе дела, образувани въз основа на установителните иски, предявени от „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД, постановени на 16.02.2017 г. и 01.03.2017 г. производствата по делата бяха прекратени по силата на сключена между страните спогодба. В тази връзка „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ оттегли възражението си по заповедното производство по ч.гр.д. № 9110/2016 г. по описа на Районен съд – гр. София.

На 13.03.2017 г. ИКПА беше уведомено, че с определение от 16.02.2017 г. съдът е прекратил производството по делото, образувано въз основа на молбата на „БАНКА ПИРЕОС БЪГАРИЯ“ АД за откриване на производство по несъстоятелност срещу „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ.

На 04.07.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено за сключване на договор за прехвърляне на вземания, между „Банка Пиреос България“ АД, с ЕИК 831633691, като цедент, и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, с ЕИК 204372411, като цесионер. По силата на този договор „Банка Пиреос България“ АД е прехвърляло в полза на „Марина Кейп Пропъртис“ ООД всичките си вземания към „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, които произтичат от Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г., ведно с всички привилегии, обезпечения и другите им принадлежности.

На 18.08.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено от „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, че съгласно сключен Договор за прехвърляне на вземания, „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, с ЕИК 204372411 е прехвърляло на „Фючърс Кепитал“ АД, с ЕИК 201624613 вземанията по главници по договорите за инвестиционен кредит, сключени с „Банка Пиреос България“ АД, описани в предходния абзац, а именно Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г. Общата стойност на прехвърлените вземания по главници е 8 229 045,97 евро.

Към 31.12.2017 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е потвърдило с „Фючърс Кепитал“ АД размера на дължимото си задължение към новия кредитор (вкл. главница и лихви).

На 05.09.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, получи съобщение по изпълнително дело № 850/2016 г. по описа на ЧСИ Иванка Миндова, с рег. № 704 на КЧСИ, с което дружеството се уведомява, че с Постановление от 19.07.2016 г. по изпълнителното дело "АВИ КОНСУЛТ" ЕООД, ЕИК 131397729, е присъединено като вискател, за размера на дължимата сума в размер на 542 773,75 лв., включваща следните суми: 100 000 лв. - главница; 161 736,95 лв. - обезщетение; 238 263,05 лв. - договорна лихва; 26 125,15 лв. - съдебни разноски, 157,00 лв. - такси и разноски по съдебното изпълнение.

В допълнение, Дружеството е уведомено, че присъединеният вискател "АВИ КОНСУЛТ" ЕООД осъществява право на задържане по смисъла на чл. 136, ал. 4, предложение второ от ЗЗД по отношение на недвижими имоти на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, находящи се гр. Ахелой, Поморие, комплекс "Марина Кейп", за които на 11.07.2016 г. е извършен описа по изпълнителното дело, а именно:

- 1) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.101, с площ от 46.00 кв.м.;
- 2) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.18.13, с площ от 59.00 кв.м.;
- 3) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.19.29, с площ от 63.00 кв.м.;
- 4) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.35, с площ от 46.00 кв.м.;
- 5) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.85, с площ от 42.00 кв.м.;
- 6) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.22.12 с площ от 37.00 кв.м.

Съгласно споразумение от дата 27.12.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД са се съгласили, че дългът на

ИКПА АДСИЦ към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД в размер на 6 444 263,63 евро се погасява чрез даване вместо изпълнение, като в срок до 31.03.2018 г.:

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

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“, тъй като към днешна дата пазарните условия на капиталовите пазари не са благоприятни за осъществяване на процедура по увеличаване на капитала. От друга страна за Дружеството ще бъде трудно да получи банково финансиране поради значително високото ниво на задлъжнялост на компанията.

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

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

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

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

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

През отчетния период не са настъпили такива промени.

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

„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 2017 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 12 минимални работни заплати.

През 2017 г. на членовете на Съвета на директорите не са изплащани възнаграждения.

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

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

Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение или обезщетение от дъщерни дружества на емитента и последните не са заделяли или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите през 2017 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 31.12.2017 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 31.12.2017 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 31.12.2017 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 31.12.2016 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 всящи 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 всящите производства поотделно:

20.1. ГРАЖДАНСКИ И АРБИТРАЖНИ ДЕЛА

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

Искът е предявен за сумата от 65 925 евро. С решение от 30.07.2014 г. искът е уважен изцяло. Решението на Софийски градски съд е потвърдено с решение на Софийски апелативен съд. Срещу решението на Софийски апелативен съд е подадена касационна жалба. Върховния касационен съд не е допуснал до разглеждане касационната жалба.

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

20.1.2. Гражданско дело № 395/2014 г. по описа на Районен съд – гр. Поморие, ГК, I състав, образувано от Роман Анатолевич Бурлаков с цел да бъде обявен за окончателен, сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот – Апартамент 37_24, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой. В допълнение е предявен осъдителен иск за присъждане на неустойка по предварителния договор за покупко-продажба между страните в размер на 6 550 евро

С Определение на Районен съд – гр. Несебър, потвърдено от Окръжен съд – гр. Бургас, претенцията на ищеца имотът да му бъде прехвърлен свободен от вещни тежести е оставена без разглеждане от съда. Определението е обжалвано от ищеца пред Върховния касационен съд, като с окончателно определение от 14.04.2015 г. искът в тази част е оставен без разглеждане.

С решение от 26.05.2015 г. съдът уважи иска за обявяване на предварителния договор за окончателен договор за покупко-продажба на недвижимия имот и иска за заплащане на неустойка в размер на 6 550 евро. Решението е обжалвано пред Окръжен съд – гр. Бургас. С решение от 17.12.2015 г. Окръжен съд – гр. Бургас е потвърдил решението на първоинстанционния съд.

20.1.3. Гражданско дело № 338/2014 г. по описа на Районен съд – гр. Поморие, ГК, IV състав, образувано от Анатолий Иванович Бурлаков с цел да бъде обявен за окончателен, сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот - Апартамент 37_23, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой. В допълнение е предявен осъдителен иск за присъждане на неустойка по предварителния договор за покупко-продажба между страните в размер на 6 670 евро

С Решение от 30.03.2015 г. предявените иски са уважени изцяло, като съдът е обявил сключения между страните предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот за окончателен договор за покупко-продажба и е присъдил в полза на ищеца неустойката в размер на 6 670 евро. Решението е влязло в сила.

20.1.4. Гражданско дело № 20309/2014 г. по описа на Софийски градски съд, ГО 1 – 6 състав, образувано от Алексей Анатолиевич Путинцев и Наталия Аликовна Путинцева срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ за заплащане на суми по предварителен договор за покупко-продажба на недвижими имоти, които договор ищците считат за развален

Цената на предявения иск е в размер на 55 000 евро, ведно със законната лихва от предявяване на исковата молба (17.12.2014 г.) до датата на плащане и изтекла законна лихва в размер на 5 993,17 лв. за периода от 12.08.2014 г. до 17.12.2014 г.

След разглеждане на делото, СГС е отхвърлило изцяло претенциите на ищците. Решението е обжалвано от ищците, като е образувано гр. д. № 3254/2016 г. по описа на Софийски апелативен съд, ГО, 7 възв. състав.

С решение от 14.11.2016 г. Софийски апелативен съд решението на СГС е отменено и е постановено друго решение, с което искът за сумата от 55 000 евро е уважен изцяло, присъдена е законната лихва от предявяване на исковата молба (17.12.2014 г.) до датата на плащане, а искът за законната лихва за периода от 12.08.2014 г. до 17.12.2014 г. е уважен до размер от 3 836,21 лв., като е отхвърлен за горницата до предявената сума от 5 993,17 лв.

Решението на Софийски апелативен съд е обжалвано в срок от Дружеството пред ВКС.

20.1.5. 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.

Делото е висящо пред РС София, като следващото заседание е насрочено за 23.04.2018 г.

20.1.6. 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, формирама 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.

20.1.7. 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.

Подаден е отговор на исковата молба, с който искът е оспорен изцяло.

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.

20.1.8. 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. По делото е предстои провеждане на заседание, насрочено за 18.05.2018 г.

20.1.9. 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 подсъданост 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., 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 предстои да разгледа касационната жалба на заседание, насрочено за 08.05.2018 г.

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

Делото е образувано по искова молба на Людмила Николаевна Скоморовска и Александър 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 Софийски апелативен съд, 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. ВКС предстои да разгледа касационната жалба на заседание, насрочено за 30.04.2018 г.

20.1.11. Гражданско дело № 107/2015 г. по описа на Районен съд – гр. Поморие, ГК, I състав, образувано от Андрей Юрьевич Рагушин за обявяване напредварителен договор за окончателен договор за покупко - продажба на недвижим имот

Искът е уважен изцяло от Районен съд – гр. Поморие. Решението е обжалвано в срок пред Окръжен съд – гр. Бургас. Окръжен съд – гр. Бургас потвърждава решението на първа инстанция. Дружеството е подало касационна жалба пред Върховен касационен съд.

С определение от 21.04.2017 г. ВКС не е допуснал касационно обжалване на решението.

20.1.12. Гражданско дело № 2127/2015 г. по описа на Окръжен съд – гр. Бургас, образувано от Светлана Николаевна Захарова за заплащане на суми по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, който договор Захарова счита за развален

Делото е образувано по искова молба на Светлана Николаевна Захарова 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 – Студио 34_8, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой. Цената на предявения иск е в размер на 43 000 евро, ведно със законната лихва върху тази сума, дължима от датата на предявяване на иска (16.12.2015 г.) 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. № 3725/2016 г. по описа на Софийски градски съд, ГО, 1-1 състав.

С решение от 03.07.2016 г. Софийски градски съд уважава изцяло искът срещу дружеството. Решението е обжалвано в срок пред Апелативен съд София. Въз основа на жалбата е образувано гр.д. № 3484/2017 г. по описа на Апелативен съд София, по което се очаква постановяване на решение.

20.1.13. Арбитражно дело № 10/2015 г. по описа на Арбитражен съд за търговски спорове – гр. Бургас, образувано от „МИДИЯ“ АД за заплащане на сума по споразумение от 25.10.2010 г. между „МИДИЯ“ АД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ

Цената на предявените искове е в размер на 500 000 лева, като частична претенция от 6 430 457,72 лева. С решение от 29.02.2016 г. предявените искове са уважение изцяло и решението е влязло в сила. Въз основа на решението е издаден изпълнителен лист срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ.

На 07.03.2016 г. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е уведомено, че вземането е прехвърлено в полза на „АВИ КОНСУЛТ“ ЕООД, ЕИК 131397729.

20.1.14. Гражданско дело № 12417/2015 г. по описа на Софийски градски съд, образувано от Елизавета Виджесингх срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ за заплащане на суми по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, който договор Виджесингх счита за развалени

Цената на предявените искове е, както следва:

- иск за заплащане на 43 225 евро, представляващи платената продажна цена на имота – Апартамент 32_79, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой, ведно със законната лихва до окончателното изплащане на задължението;

- иск за заплащане на неустойка в размер на 1 039 лв. поради неизпълнение в срок на задължението за сключване на окончателен договор, ведно със законната лихва до окончателното изплащане на задължението;
- иск за заплащане на 32 580 евро, представляваща двойния размер на платения по чл. 22 от договора депозит, ведно със законната лихва до окончателното изплащане на задължението;
- иск за заплащане на 5 541,53 лв., представляващи направени разходи за обзавеждането на апартамента, ведно със законната лихва до окончателното изплащане на задължението.

С решение от 02.03.2017 г. всички искове са отхвърлени като недоказани и неоснователни. Решението е обжалвано от Елизавета Виджесингх, но впоследствие въззивната жалба е оттеглена и е подаден отказ от иска. С Определение от 30.10.2017 по гр.д. № 3138/2017 г. по описа на Апелативен съд – София е обезсилено първоинстанционното решение и производството по делото е прекратено.

20.1.15. 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 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.

Първото заседание по делото беше проведено на 24.10.2016 г. След проведено на 20.11.2017 г. заседание, делото е обявено за решаване и се очаква произнасяне от съда по иска.

20.1.16. Гражданско дело № 15944/2015 г. по описа на Софийски градски съд, образувано от Олга Некрасова срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ за заплащане на суми по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, който договор Некрасова счита за развалени

Цената на предявените искове е, както следва:

- иск за заплащане на 48 000 евро, представляващи платената продажна цена на имота – Апартамент 32_79, разположен в ваканционен комплекс „Марина Кейп“, ведно със законната лихва до окончателното изплащане на задължението;
- иск за заплащане на неустойка в размер на 2 000 евро поради неизпълнение в срок на задължението за сключване на окончателен договор.

По делото е сключена съдебна спогодба, по силата на която ИКПА се задължава да прехвърли процесния имот в полза на Олга Некрасова. Въз основа на сключената спогодба производството по делото е прекратено с определение от 22.02.2018 г.

20.1.17. Заповедно производство по ч.гр.д. № 22731/2015 г. по описа на Районен съд – гр. София за издаване на заповед за незабавно изпълнение и

изпълнителен лист за суми по Договор за кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., сключен с „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД

На 04.05.2015 г. в полза на Банката са издадени заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист за сумата от 250 000 евро главница.

Дружеството е подало възражение срещу издадени заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист.

Банката е подала установителен иск по чл. 422 от ГПК. По молбата е образувано т.д. № 1501/2016 г. по описа на Софийски градски съд. С определение от 16.02.2017 г. съдът е одобрил спогодба между страните. В резултат на сключената спогодба производството по делото е прекратено.

20.1.18. Заповедно производство по ч.гр.д. № 22737/2015 г. по описа на Районен съд – гр. София за издаване на заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист за суми по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключен с „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД

На 04.06.2015 г. в полза на Банката са издадени заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист за сумата от 300 000 евро главница.

Дружеството е подало възражение срещу издадени заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист.

Банката е подала установителен иск по чл. 422 от ГПК. По молбата е образувано т.д. № 777/2016 г. по описа на Софийски градски съд. С определение от 01.03.2017 г. съдът е одобрил спогодба между страните. В резултат на сключената спогодба производството по делото е прекратено.

20.1.19. Заповедно производство по ч.гр.д. № 9111/2016 г. по описа на Районен съд – гр. София за издаване на заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист за суми по Договор за кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., сключен с „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД

На 14.03.2016 г. в полза на Банката са издадени заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист за сумата от 500 000 евро главница.

Дружеството не подало възражение срещу издадени заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист.

Банката е подала установителен иск по чл. 422 от ГПК. По молбата е образувано т.д. № 7106/2016 г. по описа на Софийски градски съд. С определение от 16.02.2016 г. съдът е одобрил спогодба между страните. В резултат на сключената спогодба производството по делото е прекратено.

20.1.20. Заповедно производство по ч.гр.д. № 9110/2016 г. по описа на Районен съд – гр. София за издаване на заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист за суми по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключен с „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД

На 26.04.2016 г. в полза на Банката са издадени заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист за сумата от 500 000 евро главница. Заповедта за незабавно изпълнение и изпълнителният лист са влезли в сила.

20.1.21. 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 разносните 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 се очаква постановяване на решение.

20.1.22. 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 разносните 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 и към момента се очаква произнасяне от страна на Апелативен съд София по въззивна жалба.

20.2. ИЗПЪЛНИТЕЛНИ ДЕЛА

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

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

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

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

20.2.3. Изпълнително дело № 671/2015 г. по описа на частен съдебен изпълнител Станимира Николова, с рег. № 805 на КЧСИ, с район на действие Окръжен съд – гр. Бургас

Изпълнителното дело е образувано и се води въз основа на изпълнителните листи, издадени в полза на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД и подробно описани в т. □, т. □ и т. 20.1.20 по-горе. Изпълнителното дело е прекратено с постановление на ЧСИ от 18.07.2017 г.

20.2.4. Изпълнително дело № 983/2016 г. по описа на частен съдебен изпълнител Ивелина Божилова, с рег. № 800 на КЧСИ, с район на действие Окръжен съд – гр. Бургас

Изпълнителното дело е образувано и се води въз основа на изпълнителния лист, издаден в полза на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД и подробно описан в т. 20.1.19 по-горе. Изпълнителното дело е прекратено с постановление на ЧСИ от 26.07.2017 г.

20.2.5. Изпълнително дело № 1632/2015 г. по описа на частен съдебен изпълнител Тая Маджарова, с рег. № 803 на КЧСИ, с район на действие Окръжен съд – гр. Бургас

Изпълнителното дело е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на „ТЕЛЕЛИНК“ ЕАД за сумата от 497 953,39 лева. Производството по изпълнителното дело е висящо към момента.

По изпълнителното дело е проведена публична продажба на ипотекирани в полза на „ТЕЛЕЛИНК“ ЕАД имоти, както следва:

- Самостоятелен обект с идентификатор № 00833.5.409.4.1., представляващ Апартамент 5_1, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой;
- Самостоятелен обект с идентификатор № 00833.5.409.4.4., представляващ Апартамент 6_1, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой;
- Самостоятелен обект с идентификатор № 00833.5.409.5.1., представляващ Апартамент 7_1, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой;
- Самостоятелен обект с идентификатор № 00833.5.409.7.13., представляващ Апартамент 11_3_2, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой;
- Самостоятелен обект с идентификатор № 00833.5.409.18.11., представляващ Студио 30_7, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой.

С постановление за възлагане от 29.11.2016 г. имотите са възложени в полза на „ТЕЛЕЛИНК“ ЕАД. Въз основа на възлагането на имота са погасени задължения по изпълнителното дело в общ размер от 387 537,50 лв.

20.2.6. Изпълнително дело № 50/2017 г. по описа на частен съдебен изпълнител Делян Николов, с рег. № 804 на КЧСИ, с район на действие Окръжен съд – гр. Бургас

Изпълнителното дело е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на Александър Сергеевич Соловьев за сумата от 39 500,59 лева. Изпълнителното дело е образувано въз основа на изпълнителния лист, издаден в полза на Соловьев по делото, описано в т. 20.1.6 по – горе. По изпълнителното дело е проведен опис на три недвижими имота, собственост на дружеството:

- Самостоятелен обект с идентификатор 00833.5.409.9.4, представляващ Апартамент 14_2, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп” – гр. Ахелой;
- Самостоятелен обект с идентификатор 00833.5.409.25.22, представляващ Апартамент 37_22, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп” – гр. Ахелой;
- Самостоятелен обект с идентификатор 00833.5.409.26.19, представляващ Апартамент 38_16, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп” – гр. Ахелой;

По отношение на имотите до момента са проведени няколко публични продажни, като всички са обявени за нестанащи, поради липса на подадени валидни надавателни предложения.

20.2.7. Изпълнително дело № 40/2016 г. по описа на частен съдебен изпълнител Делян Николов, с рег. № 804 на КЧСИ, с район на действие Окръжен съд – гр. Бургас

Изпълнителното дело е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на Наталя Борисовна Красуцкая за сумата от 84 100,69 лева. Изпълнителното дело е образувано въз основа на обезпечителна заповед във връзка с предявен осъдителен иск. По осъдителния иск няма постановено съдебно решение.

20.2.8. 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.

На 05.09.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, с ЕИК 131397743, получи съобщение по изпълнително дело № 850/2016 г. по описа на ЧСИ Иванка Миндова, с рег. № 704 на КЧСИ, с което дружеството се уведомява, че с Постановление от 19.07.2016 г. по изпълнителното дело "АВИ КОНСУЛТ" ЕООД, ЕИК 131397729, е присъединено като вискател, за размера на дължимата сума в размер на 542 773,75 лв., включваща следните суми: 100 000 лв. - главница; 161 736.95 лв. - обезщетение; 238 263.05 лв. - договорна лихва; 26 125,15 лв. - съдебни разноски, 157.00 лв. - такси и разноски по съдебното изпълнение.

В допълнение, Дружеството е уведомено, че присъединеният вискател "АВИ КОНСУЛТ" ЕООД осъществява право на задържане по смисъла на чл. 136, ал. 4, предложение второ от ЗЗД по отношение на недвижими имоти на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, находящи се гр. Ахелой, Поморие, комплекс "Марина Кейп", за които на 11.07.2016 г. е извършен опис по изпълнителното дело, а именно:

- 1) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.101, с площ от 46.00 кв.м;
- 2) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.18.13, с площ от 59.00 кв.м;
- 3) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.19.29, с площ от 63.00 кв.м;
- 4) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.35, с площ от 46.00 кв.м;
- 5) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.85, с площ от 42.00 кв.м;

кв.м.; б) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.22.12 с площ от 37.00 кв.м.

Вземането на "АВИ КОНСУЛТ" ЕООД представлява част от общо вземане към „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в размер на 6 430 457,72 лева, като до окончателното плащане се начислява лихва в размер на 0,1 % за всеки ден забава.

20.3. МОЛБА ЗА ОТКРИВАНЕ НА НЕСЪСТОЯТЕЛНОСТ

През 2016 г. „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност по реда на чл. 629, ал. 2 от Търговския закон срещу ИКПД. Въз основа на молбата беше образувано т.д. № 2209/2016 г. по описа на Софийски градски съд.

На 13.03.2017 г. ИКПД беше уведомено, че с определение от 16.02.2017 г. съдът е прекратил производството по делото, образувано въз основа на молбата на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД за откриване на производство по несъстоятелност срещу „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ.

На 04.07.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено за сключване на договор за прехвърляне на вземания, между „Банка Пиреос България“ АД, с ЕИК 831633691, като цедент, и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, с ЕИК 204372411, като цесионер. По силата на този договор „Банка Пиреос България“ АД е прехвърлило в полза на „Марина Кейп Пропъртис“ ООД всичките си вземания към „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, които произтичат от Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г., ведно с всички привилегии, обезпечения и другите им принадлежности.

На 18.08.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено от „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, че съгласно сключен Договор за прехвърляне на вземания, „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, с ЕИК 204372411 е прехвърлило на „Фючърс Кепитал“ АД, с ЕИК 201624613 вземанията по главници по договорите за инвестиционен кредит, сключени с „Банка Пиреос България“ АД, описани в предходния абзац, а именно Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г. Общата стойност на прехвърлените вземания по главници е 8 229 045,97 евро.

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

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

Милен Божилов

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

тел: 02 / 980 12 51

28 март 2018 г.

Подпис:

/Величко Клингов – Изп. Директор/

