

ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА
ДЕЙНОСТТА на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ
ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД СИЦ

за 2018 година

25 април 2019 г.

Съдържание на годишния консолидиран доклад за дейността:

I. Обща информация за Дружеството на консолидирана основа

II. Основни параметри на годишния консолидиран финансов отчет

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

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

1. Ликвидност

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

2. Капиталови ресурси:

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

3. Резултати от дейността

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

IV. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

V. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

VI. Организационна структура – клонове и отдели

VII. Финансови инструменти

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

IX. Промени в цената на акциите на Дружеството.

X. Планирана стопанска политика.

XI. Допълнителна информация съгласно Приложение №10 (към чл. 32, ал. 1, т. 2, чл. 32а, ал. 2, чл. 41а, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа)

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване

ня техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице по отделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

3. Информация за сключени съществени сделки.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

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

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

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

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

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

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

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

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

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

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокуристите и висшия ръководен състав акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени имот емитента опции върху негови ценни книжа - вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покуп на цена, ако има такава, и срок на опциите.

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

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

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

I. Обща информация за Дружеството на консолидирана основа

I. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ – компанията майка

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е дружество, регистрирано съгласно ЗДСИЦ за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; „секюритизация на недвижими имоти“ означава, че дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е учредено в Република България и първоначално е вписано в регистъра на СГС с Решение № 1 от 29.03.2005 г., парт. № 92329, том 1204, рег. I, стр. 23 по фирмено дело № 3624/2005 г. Към настоящия момент Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с единен идентификационен код 131397743. Седалището и адресът на управление на Дружеството е: гр. София, ул. Добруджа № 6.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите. Членовете на Съвета на директорите към настоящия момент са: Величко Клинтов, Цветелина Христова и Ахелой 2012 ООД, ЕИК 202371390, със седалище и адрес на управление в гр. София, район Средец, ул. Аксаков № 7А, ет. 4, представлявано от Тодор Терзиев. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ се представлява от Величко Клинтов в качеството му на Изпълнителен директор.

Директор за връзки с инвеститорите е: Радостина Пантелеева.

Обслужващи дружества, съгласно изискванията на ЗДСИЦ са: „Оптимиз Оудит“ АД, „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД и „Токушев и съдружници“ АД.

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

Име на дъщерното дружество	2017 ‘000 лв	участие %	2016 ‘000 лв	участие %
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	5	100%	5	100%

„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е със седалище: гр. София и адрес на управление: ул. Добруджа № 6, тел: +359 (2) 980 12 51, факс: +359 (2) 980 61 40, e-mail: office@marinasape.com.

„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е регистрирано с решение от 18.10.2006 г. на Софийски градски съд по фирмено дело № 12083/2006 г. и е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписвания с ЕИК 175158218.

„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е 100% дъщерно дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, учредено през 2006 г. с цел поемане обслужването на апартаментите и търговските площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп“. Към 31.12.2017 г. Дружеството се представлява и управлява от Радостина Пантелеева и Недялко Динев. На заседание на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ от 18.04.2018 г. е взето решение за назначаване на втори управител на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, а именно Недялко Зафиров Динев, който да представлява и управлява дружеството заедно с настоящия управител Радостина Кралсва Пантелеева. „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е дружество, с което

всички каненти, придобили имоти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ сключват договор за поддръжка и управление при годишно възнаграждение от 12 евро на квадратен метър.

Към 31.12.2017 г. „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2017 ’000 лв	участие %	2016 ’000 лв	участие %
„Марина Кейп Турс“ ЕООД	10	100%	10	100%

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

II. Основни параметри на годишния консолидиран финансов отчет

A. Разходи на групата на консолидирана база

През отчетната 2018 г. в Групата на консолидирана база са отчетени разходи на обща стойност (без разходи за корпоративен данък) 7922 хиляди лева. От тях 4595 хиляди лева представляват разходи за оперативна дейност, 1716 хиляди лева - разходи от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти на Групата, финансовите разходи за 2017 г. възлизат на 1611 хиляди лева, в т.ч. 1600 представляват разходи за лихви.

B. Финансов резултат на дружеството на консолидирана база

През 2018 г. на консолидирана база Групата реализира загуба в размер на -4300 хиляди лева.

B. Приходи на дружеството на консолидирана база

През 2018 г. Дружеството майка отчита приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ в размер на 1645 хиляди лева. Общата площ на продадените апартаменти е 1 045.48 кв.м.

Приходите от експлоатация на търговските обекти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ (в т.ч. ресторанти, воден бар, супермаркет, спортен и спа център, детски център, други заведения за хранене и забавление) през изминалата година са в размер на 350 хиляди лева.

Приходите от отдаване под наем - както на собствени имоти (имоти на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ), така и на чужди имоти (имоти, собствениците на които са сключили договор за управление с „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД) са на стойност 611 хиляди лева.

Приходите от предоставяне на услуги (основно по поддръжка на имоти и представителство) на собственици в комплекса „Марина Кейп“ (собственици, различни от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ) са в размер на 743 хиляди лева.

През месец декември на 2017 г. компанията-майка „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ генерира и други приходи на стойност 12 604 хиляди лева 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 31.03.2018г:

- 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.

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

Очакванията са окончателното прехвърляне на дяловете да се осъществи до 30.06.2019г

Общо приходите от дейността на консолидирана база за 2018 г. са на стойност 3632 хиляди л.в.

Г. Активи на дружеството на консолидирана база

Към 31.12.2018 г. активите на Дружеството на консолидирана база са на стойност 43536 хиляди л.в., в т.ч.:

Дълготрайни материални активи: 37 052 хиляди л.в., от които с най-голям дял е стойността на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти: 23746 хиляди л.в.

Активи по отсрочени данъци: 21 хиляди л.в.

Краткотрайни активи: 6 463 хиляди л.в., от които с най-голям дял е стойността на вземанията от клиенти и доставчици – 3649 хиляди л.в.

Д. Пасиви на дружеството на консолидирана база

Краткосрочните пасиви на Групата на консолидирана основа към 31.12.2018 г. възлизат на 24 886 хиляди л.в. От тях с най-голям дял са други задължения на стойност 11 033 л.в. (които включват цедирано задължение по договори за заем към „Гранд Боровец 2013“ ЕООД, цедирано задължение по договор за заем към „БГ Инвест Пропъртис“ АД, лихви по договор с „ВЕИ Проджект“ АД, задължение по договор с „ИКМ ИМО“ ЕАД и др.).

Дългосрочните пасиви включват задължения по финансов лизинг на стойност 1 454 хиляди л.в. и задължение на стойност 16 095 хиляди л.в., което представлява цедирано задължение по договори за заем с Банка Пиреос България АД, с настоящ собственик на вземането от ИКПА АДСИЦ - „Фючърс Капитал“ АД.

Е. Собствен капитал

Собственият капитал на Групата на консолидирана база към 31.12.2017 г. е в размер на -219 хиляди л.в. Той включва:

Основен капитал: 6 011 хиляди л.в.

Премийни резерви при емитиране на ценни книжа: 7 651 хиляди л.в.

Резерв от последващи оценки на активите и пасивите: 5 878 хиляди л.в.

Общи резерви: 1 хиляди л.в.

Резултат от преходни години: -15 460 хиляди л.в.

Текуща печалба/загуба: -4300 хиляди л.в.

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

I. Ликвидност:

а) тенденции, обстоятелства и рискове

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

- от дейността. Това са основно авансови и окончателни плащания по договори за покупко-продажба на изграждани от Дружеството-майка жилищни имоти, както и приходи от туристическа дейност, осъществявана от дъщерното дружество „Марина Кейп Менеджмънт“ ЕООД.
- от финансови дейности. В случай на емитиране на ценни книжа (капитал или дълг) и на получаване на банкови заеми.

През 2018 г. Групата отчети приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ в размер на 1645 хиляди лв.

И през 2018 г. на консолидирана база „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ продължава да отчети приходи от експлоатация на изгражданите от Дружеството-майка имоти. Дейността по експлоатиране на имотите се осъществява от дъщерното дружество „Марина Кейп Менеджмънт“ ЕООД. Резултатите от експлоатиране на недвижимите имоти могат да бъдат обособени в две основни направления: от експлоатация на търговските площи (в т.ч. ресторанти, воден бар, спа центрове и спортни центрове, конферентен център, магазини и др.) и от предоставяне на услуги на собственици и наематели (в т.ч. поддръжка на имотите, отдаване под наем и др.).

През 2018 г. приходите от експлоатация на търговските обекти във ваканционен комплекс „Марин Кейп“, (в т.ч. ресторанти, воден бар, спа център, фитнес център, боулинг зала, сауна център, магазини и др. заведения за хранене и забавления), са на стойност 350 хиляди лв. Дружеството непрестанно се стреми да оптимизира съотношението продажни цени – разходи. На следващо място във ваканционното селище активно функционира конферентен център, в който редовно се провеждат мероприятия от конферентен тип. Дружеството има за цел да развива активно този вид туризъм.

Приходите от отдаване под наем на апартаменти (в т.ч. апартаменти - собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и апартаменти – собственост на външни лица) за 2018 г. са на стойност 611 хиляди лв.

Приходите от предоставяне на услуги по поддръжка на имоти и представителство на собственици в комплекса „Марина Кейп“ (собственици, различни от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ) са в размер на 743 хиляди лв. Приходите от поддръжка представляват такси, заплащани от собствениците на имоти във ваканционния комплекс на дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Менеджмънт“ ЕООД. „Марина Кейп Менеджмънт“ ЕООД е дружество, с което всички клиенти, придобили имоти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ сключват договор за поддръжка и управление при годишно възнаграждение от 12 евро на квадратен метър.

През 2018 г. Групата не е генерирала финансови приходи. Финансовите разходи са на стойност 1611 хиляди лв., от които 1600 хиляди лв. – разходи за лихви.

В края на 2018 г. съгласно изискванията на действащото законодателство е направена оценка на притежаваните от Дружеството-майка инвестиционни имоти, и земи.

Инвестиционните имоти на Дружеството-майка включват всички обекти – жилищни и търговски площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп“. В резултат на направената оценка към 31.12.2018 г. стойността на инвестиционните имоти на Дружеството-майка е намалена с 1716 хиляд. лв. Към 31.12.2018 г. стойността на притежаваните от Дружеството-майка земи е 5 788 хиляд. лв.

б) развитие на инвестиционните проекти на Дружеството (Групата)

„Марина Кейп“

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

През 2018 г. бяха извършвани 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 2018 г. комплексът функционираше при над 90% заетост (за апартаментите, които са собственост на Групата и тези, които не са нейна собственост, но се управляват от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД).

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

„Гранд Боровец“

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

През месец октомври 2008 г. Дружеството получи Акт 14 и Удостоверение за завършен груб строеж за проекта в Боровец. Към днешна дата са отстранени забележките по допълнителните предписания на ЧЕЗ. Акт 15 за външното ел. захранване на обекта и подписването на договор за изкупуване на трафопоста ще бъде направено след приключване на строителството (Акт 15) за сградата. Към момента всички СМР по обекта са замразени за неопределен период от време.

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

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

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

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

На 17 декември 2013 г. Дружеството-майка сключи договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг“ ЕАД с лизингов обект: инвестиционния проект „Гранд Боровец“. Лизинговата цена, която следваше да бъде изплатена беше в размер на 2 927 724,36 евро без ДДС. Първоначално лизинговата цена следваше да бъде изплатена в срок 2 години от предаване на владението върху лизинговите обекти, от които 6 месеца гратисен период, чрез 24 лизингови вноски, дължими на 20 число на месеца, за който вноската е дължима, при фиксирана годишна лихва от 9%. По взаимно споразумение между страните от 2014 г. срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2019 г., в резултат на което лизинговата цена беше променена на 3 183 968,45 евро без ДДС. В края на 2016 г. между страните беше подписано ново споразумение, съгласно което срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2021 г., а лизинговата цена съответно беше променена на 3 411 746 евро без ДДС. По силата на Договора от 17 декември 2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е 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 Групата

Към 31.12.2018 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 16 095 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 4 838 хил.лв.

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 поканята за свикване на събраниято. Дневният ред на събраниято 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 искивни 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 „Евронис“ 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 искивни 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 вознаграждения, вознаграждения 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 вознаграждения, вознаграждения 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“ АД СИЦ, 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“ АД СИЦ, 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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 събраниято, 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 събраниято 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.

2. Капиталови ресурси:

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

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

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

3. Резултати от дейността

а) необичайни или спорадични събития

През 2018 година за Дружеството не са настъпвали необичайни и спорадични събития, които да повлияят на резултатите от дейността:

б) 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 „Българиян 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 забелязва 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 2018 г. 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 изъстра картина от националности на купувачите. Това е била очаквана тенденция от експертите на „Българиян 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 2019 ще бъде много подобна на 2018 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 2019 г. имотният пазар отново ще бъде сред най-атрактивните за инвестиционни 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 2019 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 2018 година и се очаква, че интересът им ще се материализира в повече имотни сделки от пролетта на 2019 г.

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

IV. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

На 01.04.2019 г. Марина кейп Мениджмънт ЕООД е продало, чрез договор за прехвърляне на вземания на Ей Си Ем Консулт ЕООД своите вземания от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ на обща стойност 2 834 609.47 лв. за сумата от 1 559 035.21 лв.

V. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

Няма важни научни изследвания и разработки.

VI. Организационна структура – клонове и отделения

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

VII. Финансови инструменти

Освен обикновени акции Дружеството има издадена облигационна емисия. Към 31.12.2018 г. Групата не е използвала финансови инструменти за хеджиране на финансовия, ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

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

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

През 2018 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 2018 г. на членовете на Съвета на директорите не са изплащани възнаграждения.

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

	31.12.2018 ‘000 лв.	31.12.2017 ‘000 лв.
Възнаграждения:	17	41
Заплати на управленския персонал в Групата	74	55
Общо възнаграждения	91	96

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

Към 31.12.2018 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 31.12.2018г. 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 31.12.2017 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.

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.

IX. Промени в цената на акциите на дружеството

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

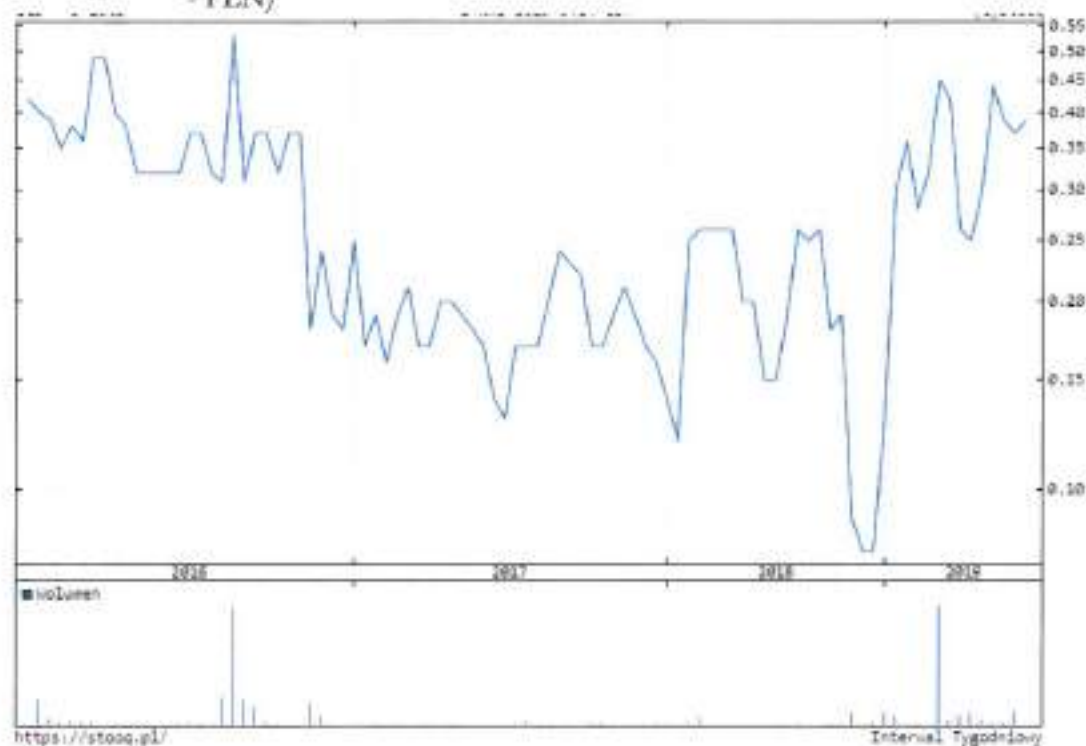
Годишен консолидиран доклад за дейността на „Интеркапитал Профърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за 2018 г.



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://stoq.com>

Акциите на Дружеството се търгуват на пазара “NewConnect” от 11 август 2010 ГОДИНА.

Х. Планирана стопанска политика

През 2019 г. Групата очаква активизиране на пазара на ваканционни имоти и в тази връзка възобновяване на приходите от продажба на недвижими имоти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

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

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 2019 г.

XI. Допълнителна информация съгласно Приложение №10 (към чл. 32, ал. 1, т. 2, чл. 32а, ал. 2, чл. 41а, ал. 1, т. 1 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа)

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

През 2018 г. Групата отчети приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ в размер на 1 645 хил.лв. Общата площ на продадените апартаменти е 1 045.48 кв.м

Приходи от дейността (в хил. лв.)	2018	2017
<i>Нетни приходи от продажби на:</i>		
1.Инвестиционни имоти	1645	3364
2. Продукция	350	211
3. Стоки	37	210
4. Услуги	1370	1569
5. Отписани задължения	76	16148
6. Други	154	154
Общо:	3 632	21 656

През 2018 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за девета поредна година отчети 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 2018 г. стойността на тези приходи съгласно

горепосочения договор с 357 хил.лв. За сравнение, през 2017 г. тези приходи възлизат на 362 хил.лв. Тук следва да поясним, че „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ 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.

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 2019 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“ АД СИЦ 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.в „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 силови 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.

С Договор за прехвърляне на вземане, сключен на 11.10.2018 г. между „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД, ЕИК 201624613, като цедент, и „ЕЙ СИ ЕМ КОНСУЛТ“ ЕООД, ЕИК 122052919, като цесионер, нотариално заверени подписи с рег. № 16421 и № 16422 от 11.10.2018 г., на Тихомир Генчев, помощник - нотариус при нотариус Цветанка Симеонова, вписана в НК с рег. № 030 и район на действие - района на РС София, „ЕЙ СИ ЕМ КОНСУЛТ“ ЕООД е придобило от „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД следните

вземания с длъжник „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, а именно:

По Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г.

1. главница – 2 562 680.06 евро

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

В ХИЛ. ЛВ.	2018	2017
Продажби/покупки на стоки и услуги		
- извършени услуги от Марина Кейп Менеджмънт ЕООД за Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ	275	302
- извършени услуги от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за Марина Кейп Менеджмънт ЕООД	357	362

В ХИЛ. ЛВ.	2018	2017
Продажби/покупки на стоки и услуги		
- извършени услуги от Марина Кейп Турс ЕООД за Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ	0	0
- извършени услуги от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за Марина Кейп Турс ЕООД	0	0

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година.

Няма такива.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

През 2018 год. в „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ няма сделки, които да се водят извънбалансово.

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

Към 31.12.2018 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2018 ’000 лв	участие %	2017 ’000 лв	участие %
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	5	100%	5	100%

Към 31.12.2018 г. балансовата стойност на притежаваните от Групата земи е в размер на 5 788 хиляди лв., на инвестиционните имоти – 23 746 хиляди лв., на активите в процес на изграждане – 7 073 хиляди лв. и на незавършеното производство (във връзка с изграждането на ваканционен комплекс „Марина Кейп“) – 295 хиляди лв.

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

Към 31.12.2018 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има следните задължения за главница към финансови предприятия:

Кредитите на Дружеството към банковите институции и другите му задължения, произтичащи от целдиране 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 цессионар. 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 преходния 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД са се съгласили, че дългът на ИКПА АД СИЦ 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 АД СИЦ прехвърли на „Марина Кейп Пропъртис“ ООД всички дружествени дялове от капитала на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

Изпълнението на тези две условия се очаква да бъде изпълнено до 30.06.2019г

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

1.1. 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 ипотекя 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 ипотека	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.

1.2. 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 Поморие, 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 ипотека	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	3 486,39 кв.м.
	25 – търговски площи	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

3). Задълженията по сключения на 11.10.2018 г. Договор за прехвърляне на вземане между „ФЮЧЪРС КЕПИТАЛ“ АД, като цедент, и „ЕЙ СИ ЕМ КОНСУЛТ“ ЕООД, като цесионер, са прехвърлени ведно със следните обезпечения, както следва:

- Задължението по Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 09.10.2007 г., което е предмет на сключен между Страните Договор за прехвърляне на вземане от 11.10.2018 г., е обезпечено с договорна ипотека, учредена с Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека върху недвижим имот № 112, том XII, регистрационен № 3901, дело № 2217/2007 от 08.11.2007 г., вписан под входящ регистрационен № 3334 от 08.11.2007 г., Акт № 56, том II, дело № 2866/2007 г. на Агенцията по вписванията – гр. Поморие върху следните недвижими имоти, разположени в гр. Ахелой, в Комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване "Марина Кейп", изграден в поземлен имот с идентификатор 00833.5.409 (нула, нула, осемстотин тридесет и три, точка, пет, точка, четиристотин и девет), с адрес: местност "Пречиствателната", град Ахелой, площ 40 002 кв.м. (четиридесет хиляди и два квадратни метра), с трайно предназначение – урбанизирана територия, при съседни имоти с номера: 00833.5.399, 00833.5.239, 00833.5.401 и 00833.5.378.

С цел избягване на всякакви съмнения, страните подчертават, че Цесионерът става самостоятелен първи по ред ипотечен кредитор само по отношение на имотите подробно описани по-горе в настоящото Приложение № 1 към Окончателния договор.

- Задължението по Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 09.10.2007 г., което е предмет на сключен между Страните Договор за прехвърляне на вземане от 11.10.2018 г., е обезпечено и със солидарна отговорност на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД СИЦ, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 131397743, „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 175158218, и Мирослав Петров Севлиевски, с ЕГН 650118308.

4). 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“ АД СИЦ: 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.

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 цела, за която са били отпуснати.

През 2018 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ 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 2018 г. Дружеството не е реализирало нови емисии ценни книжа.

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

Дружеството не публикува прогнозни финансови резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Политиката на емитента по отношение управлението на финансовите ресурси е фокусирана в няколко основни направления: повишаване на приходите от продажби на недвижими имоти и на приходите от управление на недвижимите имоти, собственост на Дружеството; за реструктуриране на задълженията на Дружеството; за повишаване събираемостта по вземанията на емитента. Целта на всички тези мерки е подобряване финансовото състояние на компанията, в т.ч. число и на ликвидната му позиция. По отношение повишаване на приходите от продажби на имоти, компанията непрестанно полага усилия за намиране на нови пазари и привличане на потенциални купувачи, както и за търсене на нови форми за реализация на приходи от продажби, свързани с недвижимите имоти, които Дружеството притежава.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Към настоящия момент Дружеството е замразило строителните дейности по инвестиционния си проект в к.к. Боровец поради липса на средства за финансирането му. Дружеството не може да прогнозира в какъв срок ще успее да осигури финансов ресурс за довършването на проекта „Гранд Боровец“, 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 изграденция 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 рисковете.

„Интеркапитал Профърти 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 2018 г. не е имало други промени в управителните органи на Групата.

На 18.04.2018 г. е взето решение за назначаване на Недялко Динев за втори управител на Марина Кейп Мениджмънт ЕООД.

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, дължимата от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Членовете на Съвета на директорите получават твърдо месечно възнаграждение, определяно от Общото събрание, което не може да превишава 10 минимални месечни работни заплати. Общото събрание е приело също така решение възнаграждението на изпълнителния директор да е в размер на до 12 минимални работни заплати.

По решение на Общото събрание на акционерите, членовете на Съвета на директорите могат да получат тантени 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 2018 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 31.12.2018 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“ АД СИЦ (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“ АД СИЦ (общо 37 806 броя), в качеството му на продавач (заемател), като тези акции са част от общия брой акции, посочени по-горе.

Емитентът не е издавал опции върху ценните книжа от капитала.

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

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

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или

вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

По-долу е представена информация по висящите производства поотделно:

20.1. ГРАЖДАНСКИ И АРБИТРАЖНИ ДЕЛА

20.1.1. 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“ АД СИЦ 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.

След заседание от 23.04.2018 г. делото е обявено за решаване.

20.1.2. Гражданско дело № 15692/2015 г. по описа на Софийски градски съд, образувано от Александър Сергеевич Соловьев срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД СИЦ за заплащане на суми по предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти, които договори Соловьев счита за развалени

Цената на предявените искове е, както следва:

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

С решение от 22.05.2017 г. СГС е уважил исковете. Подадена е в срок въззивна жалба, като въз основа на нея е образувано гр. д. № 5506/2017 г. по описа на Апелативен съд София, ГК. С решението си Апелативен съд София изцяло потвърждава първоинстанционното решение. Решението на Апелативен съд София е обжалвано пред ВКС в срок. Очаква се произнасяне от страна на ВКС, като закрито заседание по допустимостта на касационното обжалване е било насрочено за 11.03.2019 г.

20.1.3. Търговско дело № 6/2015 г. по описа на Окръжен съд – гр. Бургас, ТО, I състав, образувано от Максим Викторович Гончаров срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ да бъде осъдено да върне плащания, направени от ищеца по четири броя предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти -

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за 2018 г.

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 уважила 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.

С решение от 29.10.2018 г. по т.д. № 431/2018 по описа на ВКС, Решението на Апелативен съд София е отменено и делото е върнато за ново произнасяне от страна на Апелативен съд София, което предстои.

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

Делото е образувано по искова молба на Людмила Николаевна Скоморовска и Александр Викторович Скоморовский с правно основание чл. 55 от ЗЗД, с която се иска „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ да бъде осъдено да върне плащания, направени от иштите 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. С определение от 02.05.2018 г. не е допуснато касационно обжалване и решението на Апелативен съд София е влязло в сила.

20.1.5. 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“ АД СИЦ да бъде осъдено да върне плащания, направени от ищната по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот – Студио 34_8, находящи 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. С решение от 04.02.2018 г. Апелативен съд София потвърждава изцяло решението на Софийски градски съд. Решението на Апелативен съд София е обжалвано в срок пред ВКС. С определение от 14.03.2019 г. не е допуснато касационно обжалване и решението на Апелативен съд София е влязло в сила.

20.1.6. Гражданско дело № 16919/2015 г. по описа на Софийски градски съд, образувано от Геннадий Гришин срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД СИЦ 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.

С решение от 09.07.2018 г. съдът е уважил изцяло предявения иск. Решението е влязло в сила.

20.1.7. 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“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ 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. С решение от 11.04.2018 г. Апелативен съд София потвърждава първоинстанционното решение. Решението на Апелативен съд София е обжалвано пред ВКС, който с Определение от 07.03.2019 г. не е допуснал касационно обжалване и решението на Апелативен съд София е влязло в сила.

20.1.8. 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 разпореди „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 анхва за задълженията от датата на образуване на производството до пълното плащане на задълженията, както и разходите за образуване и водене на делото.

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

Образувано е т.д. № 7255/2016 г. по описа на Софийски градски съд, ТО 6-21 с. С решение от 21.07.2017 г. СГС е уважил установителният иск само до размер от 3639,64 лв. и е отхвърлил претенцията на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД за останалите суми по заповедта за изпълнение.

Решението е обжалвано от „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД пред Апелативен съд София. С решение от 12.05.2018 г. Апелативен съд София изменя частично решението на СГС, като присъжда в полза на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД и сумата от 9 235, 52 лв., представляваща разлика между 12 875, 16 лв. (предявеният размер на иска) и 3 639, 64 лв. (уваженият от първа инстанция размер на иска) – цена на предоставена услуга по доставка, отвеждане и пречистване на вода във водоснабден имот. Решението на Апелативен съд София е влязло в сила.

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 Наталья Борисовна Красуцкая за сумата от 60 122,21 лева.

Производството по изпълнителното дело е висящо към момента.

20.2.3. Изпълнително дело № 1632/2015 г. по описа на частен съдебен изпълнител Тания 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 продаж 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.

Производството по изпълнителното дело е висящо към момента.

20.2.4. 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. **Error! Reference source not found.** 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 продажби, като всички са обявени за нестванази, поради липса на подадени валидни наддавателни предложения.

Производството по изпълнителното дело е висящо към момента.

20.2.5. 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 Каалъчев 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 разходи, 157,00 лв. - такси и разходи 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:

- Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.101, с площ от 46.00 кв.м.;
- Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.18.13, с площ от 59.00 кв.м.;
- Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.19.29, с площ от 63.00 кв.м.;
- Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.35, с площ от 46.00 кв.м.;
- Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.85, с площ от 42.00 кв.м.;
- 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.

Производството по изпълнителното дело е висящо към момента.

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ за 2018 г.

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

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

Радостина Панталеева

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

тел: 02 / 980 12 51

02 / 921 05 16

25 април 2019 г.

Подпис:

/Величко Клингов – Изп. Директор/

