

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

за 2019 година

20 Март 2020 г.

**Съдържание на годишния консолидиран доклад за дейността:**

**I. Обща информация за Дружеството на консолидирана основа**  
**II. Основни параметри на годишния консолидиран финансов отчет**

- A. Разходи на дружеството на консолидирана база
- B. Финансов резултат на дружеството на консолидирана база
- C. Приходи на дружеството на консолидирана база
- D. Активи на дружеството на консолидирана база
- E. Пасиви на дружеството на консолидирана база
- F. Собствен капитал

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

**1. Ликвидност:**

- a) тенденции, обстоятелства и рискове
- b) развитие на инвестиционните проекти на Дружеството (Групата)
- c) финансиране на дейността на Групата

**2. Капиталови ресурси:**

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

**3. Резултати от дейността**

- a) необичайни или спорадични събития
- b) 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 прикачване**

**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 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 съмитенти на ценни книжа)**

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

на този 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% от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице по отделно, за неговия дял в продажбите или покулките и връзките му с емитента.

3. Информация за склучени съществени сделки.

4. Информация относно сделките, склучени 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 рисъкът 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 склучените 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 склучените 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 финансата 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 еmitентът 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 еmitента и на неговата икономическа група.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от еmitента 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 еmitента и негови дъщерни дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на еmitента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

18. За публичните дружества - информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи, прокурорите и висшия ръководен състав акции на еmitента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от еmitента 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.

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 еmitента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на еmitента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

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

## I. Обща информация за Дружеството на консолидирана основа

### 1. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ – компанията майка

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

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

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

Директор за връзки с инвеститорите е: Радостина Пантелеева.

Обслужващи дружества, съгласно изискванията на ЗДСИЦ са: „Оптима Ойт“ АД, „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД и „Токушев и съдружинци“ АД.

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

Име на дъщерното дружество	2019 '000 лв	участие %	2018 '000 лв	участие %
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	5	100%	5	100%

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

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

„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е 100% дъщерно дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, учредено през 2006 г. с цел поемане обслужването на апартаментите и търговските площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп“. Към 31.12.2019 г. Дружеството се представлява и управлява от Радостина Пантелеева и Недялко Динев. На заседание на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ от 18.04.2018 г. е взето решение за назначаване на втори управител на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, а именно Недялко Зафиров Динев, който да представлява и управлява дружеството заедно с настоящия управител Радостина Кралева Пантелеева. „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е дружество, с което

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за 2019 г.

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

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

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

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

## II. Основни параметри на годишния консолидиран финансова отчет

### A. Разходи на групата на консолидирана база

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

### B. Финансов резултат на дружеството на консолидирана база

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

### C. Приходи на дружеството на консолидирана база

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

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

Приходите от отдаване под наем - както на собствени имоти (имоти на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ), така и на чужди имоти (имоти, собствениците на които са сключили договор за управление с „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД) са на стойност 634 хил. лв.

Приходите от предоставление на услуги (основно по поддръжка на имоти и представителство) на собственици в комплекса „Марина Кейп“ (собственици, различни от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ) са в размер на 747 хил. лв.

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

#### **Г. Активи на дружеството на консолидирана база**

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

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

**Активи по отсрочени данъци:** 21 хил. лв.

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

#### **Д. Пасиви на дружеството на консолидирана база**

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

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

#### **Е. Собствен капитал**

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

Основен капитал: 6 011 хил. лв.

Премийни резерви при емитиране на ценни книжа: 7 651 хил. лв.

Резерв от последващи оценки на активите и пасивите: 7 381 хил. лв.

Общи резерви: 1 хил. лв.

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

Текуща печалба/загуба: (1 990). лв.

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

#### **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 Менджмънт“ ЕООД.
- от финансови дейности. В случай на емитиране на ценни книжа (капитал или дълг) и на получаване на банкови заеми.

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

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

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за 2019 г.

майка имоти. Дейността по експлоатиране на имотите се осъществява от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД. Резултатите от експлоатиране на недвижимите имоти могат да бъдат обособени в две основни направления: от експлоатация на търговските площи (в т.ч. ресторани, воден бар, спа центрове и спортни центрове, конферентен център, магазини и др.) и от предоставяне на услуги на собственици и наематели (в т.ч. поддръжка на имотите, отдаване под наем и др.).

През 2019 г. приходите от експлоатация на търговските обекти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“, (в т.ч. ресторани, воден бар, спа център, фитнес център, боулинг зала, скюош център, магазини и др. заведения за хранене и забавления), са на стойност 295 хил. лв. Дружеството искренно се стреми да оптимизира съотношението продажни цени – разходи. На следващо място във ваканционното селище активно функционира конферентен център, в който редовно се провеждат мероприятия от конферентен тип. Дружеството има за цел да развива активно този вид туризъм.

Приходите от отдаване под наем на апартаменти (в т.ч. апартаменти – собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и апартаменти – собственост на външни лица) за 2019 г. са на стойност 634 хил. лв.

Приходите от предоставяне на услуги по поддръжка на имоти и представителство на собственици в комплекса „Марина Кейп“ (собственици, различни от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ) са в размер на 747 хил. лв. Приходите от поддръжка представляват такси, заплащани от собствениците на имоти във ваканционния комплекс на дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД. „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е дружество, с което всички клиенти, придобили имоти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ сключват договор за поддръжка и управление при голашко възнаграждение от 12 евро на квадратен метър.

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

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

б) развитие на инвестиционните проекти на Дружеството (Групата)

**„Марина Кейп“**

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

Ваканционният комплекс се експлоатира целогодишно. По време на летния сезон 2019 г. комплексът функционираше при висока застост (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.

Плановете 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 ежедневници 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 следващо да бъде изплатена беше в размер на 2 927 724,36 евро без ДДС. Първоначалната лизинговата цена следващо 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 вносната 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 Прошърти Девелошърт“ АДСИЦ е прехвърлило по нотариален ред правото на собственост върху поземления имот с идентификатор 65231.918.189, находящ се гр. Самоков, община Самоков, Софийска област, и построената в този имот сграда, представляваща хотелски апартаментен комплекс с обслужващи обекти с идентификатор 65231.918.189.2, на лизингодателя

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Интеркапитал Прогръсти Дивелопмънт“ АДСИЦ за 2019 г.

„България Лизинг“ ЕАД. В резултат на това и при условията на обратен лизинг „Интеркапитал Прогръсти Дивелопмънт“ АДСИЦ получи от лизингодателя владението върху имотите, предмет на Договора за финансов лизинг.

В следствие на подписано 3-стренно споразумение на 13.11.2019г. между Интеркапитал Прогръсти Дивелопмънт АДСИЦ, България Лизинг и Инвестбанк АД, България Лизинг бе заменена като лизингодател от Инвестбанк АД. Към днешна дата всички останали клузи на договора са непроменени.

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

#### в) финансиране на дейността на Групата

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

#### Облигационна емисия

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

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

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

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Интеркапитал Пропърти Девелопмънт“  
АДСИЦ за 2019 г.

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

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

Привлечени средства Фючърс капитъл	612
Привлечени средства Вей проект	90
Марина Кейп Имоти – Цесис	507
Привлечени средства Интеркапитал ЕООД	337
Други	739

## 2. Капиталови ресурси:

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

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

## 3. Резултати от дейността

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

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

а) необичайни или спорадични събития

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

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

**IV. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване**

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

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

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

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

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

**„Боровец“**, който единствено се охранява.**V. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност**

Няма важни научни изследвания и разработки.

**VI. Организационна структура – клонове и отдели**

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

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Интеркапитал Пропърти Девелопмънт“ АДСИЦ за 2019 г.

## VII. Финансови инструменти

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

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

### 1. Информация по чл. 187д за сделки със собствени акции

През 2019 г. „Интеркапитал Пропърти Девелопмънт“ 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 – емитентът възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се определя от Общото събрание.

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

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

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Възнаграждение към физически лица	39	33
Възнаграждение към Ахелой 2012	-	17
<b>Общо</b>	<b>39</b>	<b>50</b>

Възнаграждения управленски персонал в групата

	31.12.2019 '000 лв.	31.12.2018 '000 лв.
Възнаграждения към Ахелой 2012:	-	17
Заплати на управленския персонал в Групата	84	74
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>84</b>	<b>91</b>

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

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

	Брой акции	% от капитала
Величко Клингов <sup>1</sup> .....	43 111	0,72%

<sup>1</sup> Към 31.12.2019 г. Величко Клингов е сключил Договори за репо на финансови инструменти с обезпечение - акции на „Интеркапитал Пропърти Девелопмънт“ АДСИЦ

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Интеркапитал Профърти Девелопмънт“ АДСИЦ за 2019 г.

(общо 37 806 броя), в качеството му на продавач (заемател), като тези акции са част от общия брой акции, посочени по-горе.

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

	Брой акции	% от капитала
Величко Клинтов <sup>1</sup> .....	43 111	0.72%

<sup>1</sup> Към 31.12.2018 г. Величко Клинтов е склучил Договори за репо на финансови инструменти с обезщетение - акции на „Интеркапитал Профърти Девелопмънт“ 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 Профърти Девелопмънт“ 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 прокурести, управители или членове на съвети**

**5.1. Величко Стойчев Клинтов – изпълнителен директор**

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

Величко Клинтов 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**

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Интеркапитал Профърти Девелопмънт“ АДСИЦ за 2019 г.

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

#### IX. Промени в цената на акциите на дружеството

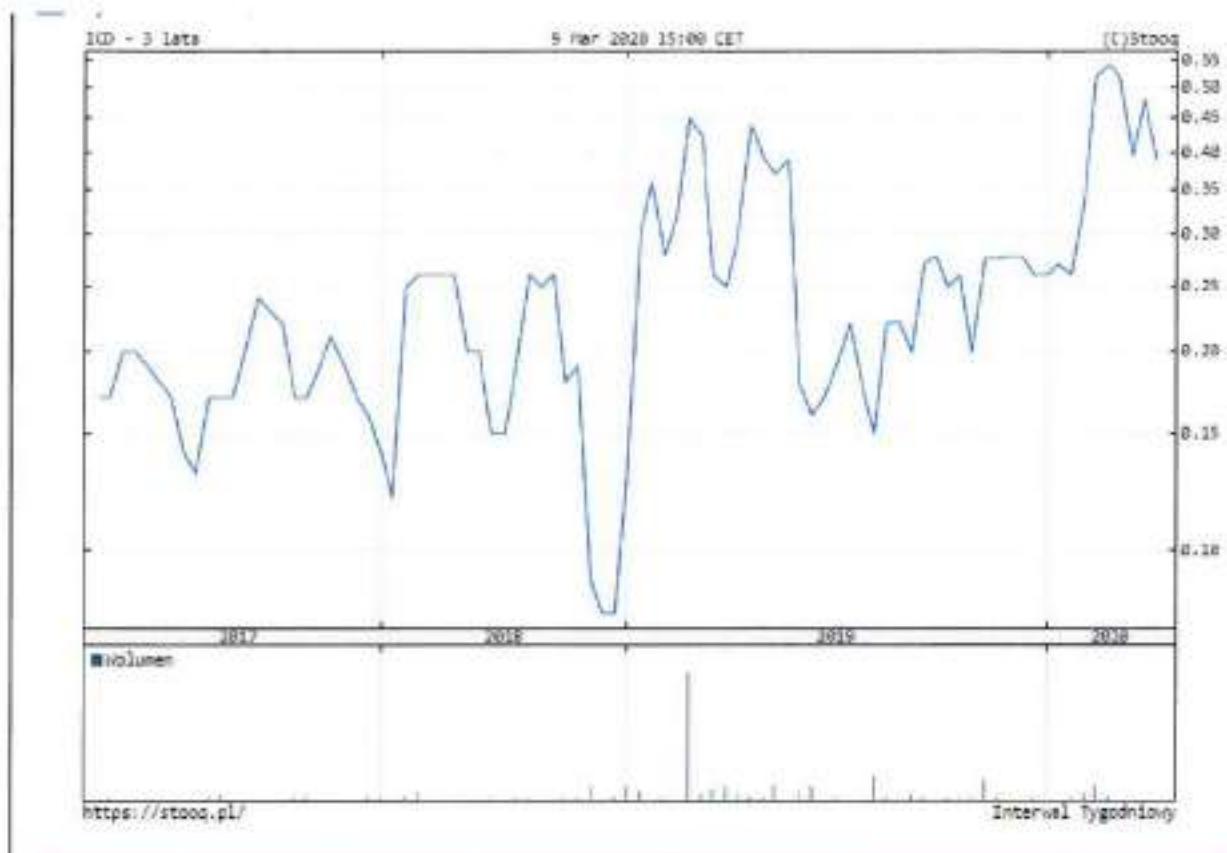
- на „Българска фондова борса – София“ АД (валута - BGN)



Източник: [www.infostock.bg](http://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://stoooq.com>

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

#### X. Планирана стопанска политика

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

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

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

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

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

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

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

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

**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/потребителя, като в случай, че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предостави информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.**

Основните купувачи на имотите, които Дружеството продава, са концентрирани в следните държави: Русия, Полша и в по-малка степен Чехия, Словакия, Литва и др. бивши руски републики.

През последните няколко години усилията на Дружеството по отношение на продажбите са насочени към достигане на нови географски пазари. Дружеството започна делови отношения с партньори от Китай за предлаганите от него имоти.

### **3. Информация за склучени съществени сделки.**

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

**4. Информация относно сделките, склучени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за склучване на такива сделки, както и сделки,**

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за 2019 г.

които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента.

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

в хил. лв.	2019	2018
<b>Продажби/покупки на стоки и услуги</b>		
- 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, водещи извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рисът и поиздите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

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

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

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

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

	‘000 лв.	%	‘000 лв.	%
--	----------	---	----------	---

**Марина Кейп Мениджмънт  
ЕООД**

5

100%

5

100%

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

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

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

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

Кредитите на Археството към банковите институции и другите му задължения, произтичащи от цедиране на банкови заеми на трети лица, са обезпечени с активи на компанията, както следва:

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

**1) Предоставени обезпечения по задължения към финансова институция**

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

**Брой недвижими имоти по обезщечението**

20 жилищни обекти

**Площ на недвижими имоти по  
обезщечението**

1 955,94 кв.м.

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за 2019 г.

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

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

12 жилищни обекта	770,50 кв.м.
-------------------	--------------

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

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

17 жилищни обекта	1 592,07 кв.м.
-------------------	----------------

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

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

28 жилищни обекта	3 486,39 кв.м.
-------------------	----------------

25 търговски обекта/площи	7 884,70 кв.м.
---------------------------	----------------

## 2) Представени обезпещения по други търговски задължения

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

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

4 жилищни обекта 271,23 кв.м.

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

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

9 жилищни обекта 616,01 кв.м.

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

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

### 3). Към „БГ Инвест Пропъртис“ АД:

Договор за покупко-продажба на вземания от 05.04.2013 г., склучен 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, обезщечение 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., ведро със съответните идкални части от правото на строеж върху терена.

### 4). ТБ „Инвестбанк“ АД – согласно решения на общите събрания на облигационерите

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

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

Съгласно решението на Общото събрание от 06.02.2013 г., на 06.03.2013 г. пред Жива Барантиева – помощник – нотариус по заместване при Гергана Недина, нотариус с район на действие – района на Районен съд – гр. Поморие, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 607, беше подписан нотариален акт за учредяване на договорна ипотека в полза на ТБ „Инвестбанк“ АД, в качеството му на представител на облигационерите по горепосочената облигационна емисия, върху следния недвижим имот, собственост на „Интеркапитал Прогръсти Девелопмънт“ АДСИЦ: урегулиран поземлен имот с идентификатор 00833.5.409, с адрес: гр. Ахелой, местност Пречиствателната, с площ 40 002 кв.м.

След обратното изкупуване на облигационната си емисия през м.декември и нейното дерегистриране, посочните обезспечения в полза на ТБ Инвестбанк АД са в процес на заличаване.

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

През 2019 г. „Интеркапитал Прогръсти Девелопмънт“ 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 свързали лица.

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

През 2019 г. Дружеството не е реализирало нови емисии цени 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 предирил или предстои да предприеме с оглед отстраниянето 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 преструктуриране на задълженията на Дружеството; за повишаване събирамостта по земанията 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

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за 2019 г.

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 с.к. Боровец поради липса на средства за финансирането му. Дружеството не може да прогнозира в какъв срок ще успее да осигури финансов ресурс за довършването на проекта „Гранд Боровец“.

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

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

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

Реализирането на нови инвестиционни проекти ще бъде възможно 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, които Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

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

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

**17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или поиздите 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 разпределението на печалбата, включително:**

**а) получени суми и непарични възнаграждения;**

**б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;**

**в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.**

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

По решение на Общото събрание на акционерите, членовете на Съвета на директорите могат да получат тантреми в размер не повече от 0.1% от печалбата на Дружеството преди разпределението на дивиденти 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 заделяни или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите през 2019 г.

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

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

	Брой акции	% от капитала
Величко Клингов <sup>1</sup>	43 111	0.72%

Годишен консолидиран доклад за дейността на „Интеркапитал Пропърти Девелопмънт“ АДСИЦ за 2019 г.

1. Към 31.12.2019 г. Величко Клинтov е сключил Договори за репо на финансови инструменти с обезщечие - акции на „Интеркапитал Пропърти Девелопмънт“ АДСИЦ (общо 37 806 броя), в качеството му на продавач (заемател), като тези акции са част от общия брой акции, посочени по-горе.

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

	Брой акции	% от капитала
Величко Клинтov <sup>1</sup>	43 111	0.72%

1. Към 31.12.2018 г. Величко Клинтov е сключил Договори за репо на финансови инструменти с обезщечие - акции на „Интеркапитал Пропърти Девелопмънт“ 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 финансата 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 Управлятелния орган на Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

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

По-долу е представена информация по висящите производства поотделно:

#### **Правни и арбитражни производства**

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

#### **Висящи съдебни дела**

Граждански 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 ищеща общата стойност на доставената вода е в размер на 67 383,34 лева. Подаден отговор на исковата молба, с който претенцията на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД е оспорена изцяло.

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

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

Делото е образувано по искова молба на Максим Викторович Гончаров с правно основание чл. 55 от ЗЗД, с която се иска „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ да бъде осъдено да върне плащания, направени от ищеща 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 изявление за местна подсъдност на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ делото е прекратено и препратено по компетентност към Софийски градски съд, където е образувано като т.д. № 5304/2015 г. по описа на СГС, ГО 1 - 2 състав. С решение от 12.12.2016 г. СГС е уважил искът до размер на 70 503,84 евро, ведно със законната лихва от 07.01.2015 г. до датата на окончателното плащане. Искът е отхвърлен за сумата над 70 503,84 евро. Решението е обжалвано в срок пред Апелативен съд София. С решение от 13.09.2017 г. Апелативен съд София е потвърдил първоинстанционното решение. Решението на Апелативен съд София е обжалвано в срок пред ВКС.

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

#### **Други съдебни дела с ефект през последните 12 месеца**

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

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

ишата по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се във вакационен 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 гълъбното погасяване на задължението.

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

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

**Частно гражданско дело № 11196/2016 г. по описа на Софийски районен съд, ГО, 50 състав, образувано от „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД за заплащане на доставени количества вода на вакационен 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 вакационен 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 задължението от датата на образуване на производството до гълъбното плащане на задължението, както и разноските за образуване и водене на делото.

„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е подало възражение срещу заповедта за изпълнение. „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД е предавило 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 въззвавна жалба пред Апелативен съд София. Пред Апелативен съд София е образувано т.д. № 3598/2017 г., по което е постановено решение, с което е потвърдено изцяло първоинстанционното решение. С Определение от 07.03.2019 г. по т.д. № 2184/2018 г. по описа на Върховен касационен съд не е допуснато касационно обжалване и решението на Апелативен съд София за потвърждение на решението на СГС е влязло в сила. Сумата е заплатена на ишца.

**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 изгълнение по чл. 410 от ГПК на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД, с която се иска съдът да разпореди „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ да заплати pena 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 задължението от датата на образуване на производството до пълното плащане на задължението, както и разноските за образуване и водене на делото.

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

Образувало 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 изгълнение. Решението е обжалвано от „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД пред Апелативен съд София. С решение от 12.05.2018 г. по в. т. д. № 2429/2018 г. по описа на Апелативен съд София въззвината инстанция отменя решението на СГС в частта, с която искът е уважен само до размер от 3639,64 лв., и постановява решение, с което искът е уважен до размер общ размер от 12 875,16 лв. В останалата си част искът е отхвърлен, тъй като „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е заплатило претендираниите суми.

**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 иниците 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 иниците 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, лъжима 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 възвината жалба на Дружеството е образувано възз.гр.д. № 3458/2016 г. по описа на Апелативен съд София, ГО, 1 с.

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

#### Изпълнителни дела

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

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

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

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

**Гражданско дело № 45799/2014 г. по описа на Софийски районен съд, ГО, 32 състав, образувано от Александър Сергеевич Соловьев срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОГЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ за заплащане на суми по предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти, които договори Соловьев счита за развалени**

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

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

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

С оглед на осъдителното въззвивно решение на СГС, ищетът е получил изгълнителен лист срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ за заплащане на присъдените суми.

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

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

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

Цената на предявените искове е, както следва:

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

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

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

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

Изгълнителното дело е образувано въз основа на изгълнителен лист, издаден в полза на Недялко Иванов Кальчев за сумата от 64 006 евро.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Радостина Панталеева

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

тел: 02 / 980 12 51

02 / 921 05 16

20 март 2020 г.

Подпись:

/Величко Клинков – Изп. Директор/

