

**ДОКЛАД****до облигационерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ**

Във връзка със задължението на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ по чл.100е, ал.1 и ал.2 от ЗППЦК и чл.2, ал.1, т.1 и 2 от Договор с ТБ “Инвестбанк” АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите” по емисия корпоративни облигации понастоящем с номинален размер 2 375 000 евро, предоставяме необходимата информация, съгласно поетите ангажименти и изисквания.

Задължения на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ относно спазване на определени финансови показатели:**1. Съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг.**

Дружеството е задължено да поддържа съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг, изчислено като собственият капитал според баланса на дружеството се раздели със сумата на всички обезпечени задължения, в размер на не по-малко от 0.10 (нула цяло и десет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

Съотношението, поддържано от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ на неконсолидирана основа е както следва:

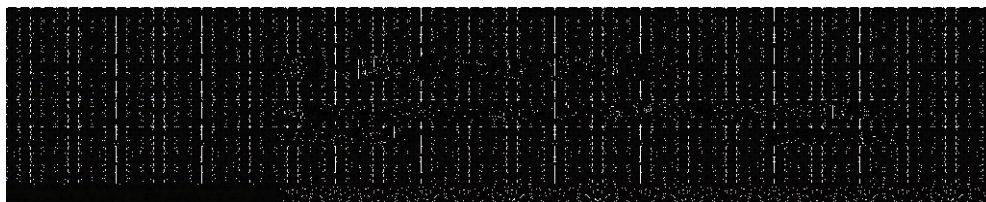
Към 31.03.2017 г.	Към 31.12.2016 г.	Съотношение, което ще бъде спазвано от Дружеството
0.101	0.101	0.10

2. Максимално съотношение на Пасиви (Задължения) към Активи по счетоводен баланс.

Дружеството е задължено да поддържа максимално съотношение на Пасиви към Активи по счетоводен баланс в размер на не повече от 0.95 (нула цяло и деветдесет и пет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

Съотношението, поддържано от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ на неконсолидирана основа е както следва:

Към 31.03.2017 г.	Към 31.12.2016 г.	Съотношение, което ще бъде спазвано от Дружеството
0.948	0.948	0.95





3. Дружеството изготвя отчети според изискванията на Международните счетоводни стандарти за финансови отчети;

4. Назначеният от Дружеството одитор заверява отчетите по Националните счетоводни стандарти и по Международните счетоводни стандарти.

Информация за Общо събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 11.02.2015 г.

На 11.02.2015 г. беше проведено ново Общо събрание на облигационерите на Дружеството, на което беше взето решение за реструктуриране на задълженията чрез преговаряне на условията по облигационната емисия, както следва:

1. Удължаване срока на емисията с 24 месеца (считано от 14.08.2018 г. – до 14.08.2020 г.);

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

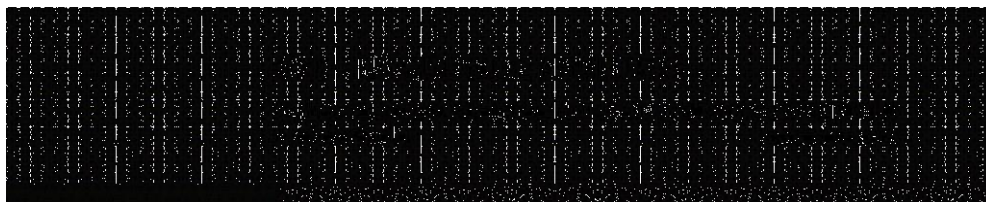
2.1. Главницата се изплаща на следните вноски:

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)
14.02./ 62 500	14.02./ 62 500	14.02./ 125 000	14.02. /125 000	14.02./ 187 500	14.02./ 250 000
14.05./ 62 500	14.05./ 62 500	14.05./ 125 000	14.05./ 125 000	14.05./ 187 500	14.05./ 250 000
14.08./ 62 500	14.08./ 62 500	14.08./ 125 000	14.08./ 125 000	14.08./ 187 500	14.08./ 250 000
14.11./ 62 500	14.11./ 62 500	14.11./ 125 000	14.11./ 125 000	14.11./ 187 500	

2.2. Лихвените плащания се дължат при следните условия:

а) Уговореният лихвен процент по облигационния заем се намалява на 6 % на годишна база, считано от 14.02.2015 г.

б) Запазва се възможността за прилагане на стъпка на намаление на лихвения процент по облигационния заем в размер на 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента), само при условие че е налице плащане в срок на лихвените и главничните плащания, до достигане на лихвен процент в размер на 5 % на годишна база. Главничните и лихвените плащания се считат за платени в срок в случай, че общата сума, дължима за предходния тримесечен период, е наредена по банковата сметка на „Централен депозитар” АД, обслужваща плащанията по облигационния заем, не по-късно от два работни дни преди съответния падеж.





в) Лихвата по облигационния заем е платима на всеки три месеца на датите, посочени в таблицата по-долу:

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни	Лихвен процент	Сума на дължимата лихва (евро)
14.02.2015	92	365	7,00%	52 932
14.05.2015	89	365	6,00%	42 976
14.08.2015	92	365	5,75%	41 668
14.11.2015	92	365	5,50%	38 990
14.02.2016	92	366	5,25%	36 291
14.05.2016	90	366	5,00%	33 043
14.08.2016	92	366	5,00%	32 992
14.11.2016	92	366	5,00%	32 206
14.02.2017	92	365	5,00%	31 507
14.05.2017	89	365	5,00%	28 955
14.08.2017	92	365	5,00%	28 356
14.11.2017	92	365	5,00%	26 781
14.02.2018	92	365	5,00%	25 205
14.05.2018	89	365	5,00%	22 860
14.08.2018	92	365	5,00%	22 055
14.11.2018	92	365	5,00%	20 479
14.02.2019	92	365	5,00%	18 904
14.05.2019	89	365	5,00%	16 002
14.08.2019	92	365	5,00%	14 178
14.11.2019	92	365	5,00%	11 815
14.02.2020	92	366	5,00%	9 426
14.05.2020	90	366	5,00%	6 148
14.08.2020	92	366	5,00%	3 142

3. Ако в срок от 3 (три) дни преди изтичане на 30-дневния срок от падежа на което и да е дължимо главнично и/или лихвено плащане Емитентът не представи на Довереника на облигационерите надлежен документ, че съответното плащане е получено по банковата сметка на „Централен депозитар” АД, обслужваща плащанията по облигационния заем, то това се приема за Случай на неизпълнение по емисията облигации, като „ИНВЕСТБАНК” АД може да упражни правата си на довереник на облигационерите, съгласно сключения договор с Емитента и приложимите законови разпоредби.

4. Облигационерите се съгласяват, че всяко плащане съгласно условията на емисията, направено в срока по т. 3 ще се счита за плащане по емисията и няма да е основание за каквито и да е неблагоприятни последици за Емитента. Плащане, което да





отговаря на условията на предходното изречение, може да бъде направено както от Емитента, така и от което и да е трето лице.

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

Беше взето решение и за промяна на условията по предоставеното от Емитента обезпечение по смисъла на чл. 100з, ал. 1 от ЗЗПЦК и представляващо застраховка от „ЗД Евроинс“ АД, покриваща риска от неплащане от Емитента на лихви или главница по корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079 във връзка с реструктурирането на облигационния заем.

Спазване на изискванията относно изразходването на средствата от облигационния заем

Съгласно Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценните книжа по облигационната емисия, Дружеството следва да използва набраните средства приоритетно за придобиване на имоти в границите на гр. София, подходящи за изграждане на офис площи в идеалния център и/или в новия бизнес център, и/или за изграждане на смесени многофункционални сгради (с жилищни и търговски площи). Част от набраните средства може да се използват и за финансиране на проектирането и на строителни работи върху парцелите, които биха били закупени според критериите в предходното изречение.

Към датата на този доклад, Дружеството все още не е придобило окончателно поземлени имоти със средствата от емисията. През четвъртото тримесечие на 2007 г. Дружеството реализира извънреден приход от неустойка по предварителен договор. Този приход би могъл да се смята като свързан с емисията облигации, тъй като неустойката беше по предварителен договор за покупка на поземлен имот в София, по който продавачът не успя да изпълни задълженията си и заплати уговорената неустойка. В края на 2007 г. Дружеството сключи нов предварителен договор за закупуване на поземлен имот с лице на бул. Тодор Александров. Цената, която дружеството трябваше да заплати беше 600 евро на квадратен метър разгърнатата застроена площ. Срокът на предварителния договор изтече на 30 юни 2008 г. Към днешна дата договорът е прекратен. Понастоящем средствата от облигационната емисия временно се ползват за другите проекти на Дружеството до намирането на подходяща инвестиция в границите на гр. София.

Състояние на обезпеченията по облигационната емисия

Евентуалният риск от неплащане на пълния размер на дължимите суми по главниците на облигациите и/или на пълния размер на лихвените плащания е гарантиран чрез Застрахователна полица № 29 0000 1753/06.08.2010 г. и Добавък № 4 към полицата от 11.02.2015, сключени между емитента „Интеркапитал Пропърти





Дивелопмънт” АДСИЦ (Застраховаш), ТБ Инвестбанк АД (Застрахован), действаща като Довереник от името на всички застраховани облигационери и Застрахователно дружество „Евро Инс” АД (Застраховател). Застрахователната полица е валидна до настъпването на падежа на облигационната емисия.

Във връзка с поето от Дружеството-емитент задължение съгласно решението на Общото събрание на облигационерите, проведено на 06.08.2010 г. за учредяване на ипотека върху 7 835,99 кв. м. търговски площи в к.к. Марина Кейп в полза на довереника на облигационерите ТБ „Инвестбанк” АД, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е подписало Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека акт № 158, том IV, рег. № 3289, дело 732 от 01.09.2010 г. на нотариус Гергана Недина, нотариус с район на действие – района на РС Поморие, вписано с рег. № 1808 от 01.09.2010 г., акт № 80, том 1, дело 1213 в Службата по вписвания – гр. Поморие.

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

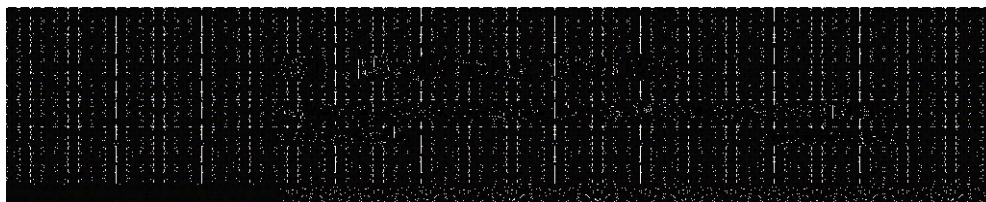
Спазване на другите условия съгласно решенията на Общите събрания на облигационерите на Дружеството, проведени на 06.08.2010 г., 06.02.2013 г. и 11.02.2015 г.

В съответствие с решенията на Общите събрания на облигационерите, към днешна дата са извършени главнични плащания по облигационната емисия общо в размер на EUR 2 625 000. В резултат, към настоящия момент лихва се начислява върху непогасената част от главницата или върху EUR 2 375 000.

В съответствие с решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 11.02.2015 г., на 13.03.2017 г., Дружеството изплати дължимите към 14.02.2017 г. лихва в размер на EUR 36 233 и главница в размер на EUR 125 000. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.02.2017 – 13.03.2017 г. в размер общо на BGN 1 039.88 (или BGN 0.207975138 за една облигация).

Към датата на настоящия доклад „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е ограничило изплащането на задължения към ИП Интеркапитал Маркетс АД, както следва:

- Възнаграждението в размер на 20% от печалбата е дължимо след пълното погасяване на облигацията.





- Възнаграждението в размер на 2% от активите годишно е променено, както следва: Възнаграждение в размер на 2% годишно от собствения капитал. Това възнаграждение се изчислява и изплаща на три месеца, като се смята 0,5% от собствения капитал. Разликата между старото възнаграждение - 2% от активите годишно и новото 2% от собствения капитал годишно е дължима след погасяването на облигацията.

28.04.2017 г.

М. Божилев
Директор „Връзки с инвеститорите”

