

Вътрешна информация съгласно Приложение № 9
към чл. 33а¹, т. 3
от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г.
за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на
информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа
за периода 01.01.2019 – 31.03.2019 г.

“Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

1. За емитента

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството

От учредяването на дружеството до момента няма лица, упражняващи контрол върху него.

1.2. Промяна в състава на управителните и на контролните органи на дружеството и причини за промяната; промени в начина на представляване; назначаване или освобождаване на прокурист

През отчетния период не е настъпвало такова обстоятелство.

1.3. Изменения и/или допълнения в устава на дружеството

През отчетния период не е настъпвало такова обстоятелство.

1.4. Решение за преобразуване на дружеството и осъществяване на преобразуването; структурни промени в дружеството

Няма взети решения за преобразуване на дружеството, не е осъществявано преобразуване; няма структурни промени в дружеството.

1.5. Откриване на производство по ликвидация и всички съществени етапи, свързани с производството

Не е открито производство за ликвидация на дружеството.

1.6. Откриване на производство по несъстоятелност за дружеството или за негово дъщерно дружество и всички съществени етапи, свързани с производството

Не е откривано производство по несъстоятелност на дружеството.

1.7. Придобиване, предоставяне за ползване или разпореждане с активи на голяма стойност по чл. 114, ал. 1, т. 1 ЗППЦК

Не е настъпвало подобно обстоятелство.

1.8. Решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие

Не е взето решение за сключване, прекратяване и разваляне на договор за съвместно предприятие.

1.9. Решение на комисията за отписване на дружеството от регистъра за публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор

Няма решение на комисията за отписване на дружеството от регистъра за публичните дружества и други емитенти на ценни книжа по чл. 30, ал. 1, т. 3 от Закона за Комисията за финансов надзор.

1.10. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

Не е настъпвало подобно обстоятелство.

1.11. Обявяване на печалбата на дружеството

Към 31.03.2018 г. нетният резултат на дружеството на неконсолидирана база е загуба в размер на 431 хил.лв.

1.12. Съществени загуби и причини за тях

През отчетния период дружеството не е реализирало съществени загуби, дължащи се на извънредни и/или непредвидени обстоятелства.

Генерираната от компанията загуба към 31.03.2019 в размер на 383 хил.лв. се дължи основно на реализираните финансови разходи през отчетния период и по-конкретно на разходи за лихви.

1.13. Непредвидимо или непредвидено обстоятелство от извънреден характер, в следствие на което дружеството или негово дъщерно дружество е претърпяло щети, възлизащи на три или повече процента от нетните активи на дружеството

През отчетния период няма обстоятелство от извънреден характер, което да е предизвикало такива щети за дружеството.

1.14. Публикуване на модифициран одиторски доклад

В одиторските доклади на регистрираното одиторско предприятие „НИБОС“ ЕООД, с ЕИК 200635432, представлявано от управителя и едноличен собственик на капитала – Николай Михайлов Полинчев – регистриран одитор с Диплома No. 0684 в ИДЕС, проверило и заверило годишния индивидуален и годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2018 г. се съдържат съответно следните квалифицирания мнения:

“В отчета на финансовото състояние на компанията към 31 декември 2018 година са представени търговски и други вземания в размер на 6 480 хил. лв., както е оповестено в бележки 12. Търговски вземания, 14. Други вземания и 33. Вземания от свързани лица. Компанията има над 90 % просрочени, необезценени взимания над една година. По наше мнение, за вземанията в размер на 3 066 хил. лв., стойността на вземанията превишава

стойността на нетните активи на дебиторите, което поражда несигурност, че компанията ще бъде в състояние да събере вземанията си в пълен размер.

В резултат на това ние не успяхме да получим достатъчна увереност, че преносната стойност, на представените в отчета за финансово състояние към 31 декември 2018 вземания, не надвишава тяхната възстановима стойност. По тази причина, не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин вземания, върху нетните активи на компанията към 31 декември 2018.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет.

Ние сме независими от Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС) заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в Република България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС.

Ние считаме, че одиторските доказателства, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение.“

и

“В отчета на финансовото състояние на Групата към 31 декември 2018 година са представени търговски и други вземания в размер на 5 118 хил. лв., както е оповестено в бележки 11.1. Търговски и Други вземания. Групата има над 90 % просрочени, необезпечени взимания над една година. По наше мнение, за вземанията в размер на 4 401 хил. лв., стойността на вземанията превишава стойността на нетните активи на дебиторите, което поражда несигурност, че Групата ще бъде в състояние да събере вземанията си в пълен размер.

В резултат на това ние не успяхме да получим достатъчна увереност, че преносната стойност, на представените в отчета за финансово състояние към 31 декември 2018 вземания, не надвишава тяхната възстановима стойност. По тази причина, не сме в състояние да определим дали има и какви са ефектите от представените по този начин вземания, върху нетните активи на Групата към 31 декември 2018.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет.

Ние сме независими от Групата в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС) заедно с етичните изисквания, приложими по отношение на нашия одит на консолидирания финансов отчет в Република България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания и Кодекса на СМСЕС.

Ние считаме, че одиторските доказателства, които получихме, са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение.“

1.15. Решение на общото събрание относно вида и размера на дивидента, както и относно условията и реда за неговото изплащане

Не е настъпвало подобно обстоятелство през отчетния период.

1.16. Възникване на задължение, което е съществено за дружеството или за негово дъщерно дружество, включително всяко неизпълнение или увеличение на задължението.

Към 31.03.2018 г. най-съществените задължения на Дружеството са тези към банковите институции, включително и тези, за които Дружеството е уведомено през изминалата година, че са цедирани към нови кредитори. Тяхната обща стойност (включително лихви, главници и дължими банкови такси) е както следва:

	31.03.2018	31.12.2017
	‘000 лв.	‘000 лв.
Банкови заеми + цедирани банкови задължения през 2017 г.		
В т.ч. дългосрочни задължения	16 095	16 095
В т.ч. краткосрочни (със срок до 1 година) задължения	524	386
Общо	16 619	16 481

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

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

С Анекс No. 1 от 29.03.2018 г. към споразумението “Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и „Марина Кейп Пропъртис” ООД са се споразумяли, 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.

1.17. Възникване на вземане, което е съществено за дружеството, с посочване на неговия падеж

Не е настъпвало подобно обстоятелство през отчетния период.

1.18. Ликвидни проблеми и мерки за финансово подпомагане

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Точка СЕДМА: Разни.

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

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

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

1.19. Увеличение или намаление на акционерния капитал

През отчетния период няма настъпили такива обстоятелства.

1.20. Потвърждение на преговори за придобиване на дружеството

През отчетния период няма настъпило подобно обстоятелство.

1.21. Сключване или изпълнение на съществени договори, които не са във връзка с обичайната дейност на дружеството

През отчетния период няма настъпили такива обстоятелства.

1.22. Становище на Управителния орган във връзка с отправено търгово предложение

През отчетния период не е отправяно търгово предложение, съответно не е налице становище на Съвета на директорите на дружеството.

1.23. Прекратяване или съществено намаляване на взаимоотношенията с клиенти, които формират най-малко 10 на сто от приходите на дружеството за последните три години

През отчетния период няма прекратяване или съществено намаляване на взаимоотношенията с клиенти, които да формират най-малко 10 на сто от приходите на дружеството за последните три години.

1.24. Въвеждане на нови продукти и разработки на пазара

Няма въведени нови продукти и разработки на пазара през отчетния период.

1.25. Големи поръчки (възлизаци на над 10 на сто от средните приходи на дружеството за последните три години)

През отчетния период няма поръчки възлизаци на над 10 на сто от средните приходи на дружеството.

1.26. Развитие и/или промяна в обема на поръчките и използването на производствените мощности

Не е настъпило такова обстоятелство.

1.27. Преустановяване продажбите на даден продукт, формиращи значителна част от приходите на дружеството

Не е настъпило такова обстоятелство.

1.28. Покупка на патент

Не е настъпило такова обстоятелство.

1.29. Получаване, временно преустановяване на ползването, отнемане на разрешение за дейност (лиценз)

Няма получаване, временно преустановяване на ползването или отнемане на разрешение за дейност (лиценз) през отчетния период.

1.30. Образуване или прекратяване на съдебно или арбитражно дело, отнасящо се до дружеството или негово дъщерно дружество, с цена на иска най-малко 10 на сто от нетните активи на дружеството

Не е настъпило такова обстоятелство.

1.31. Други обстоятелства, които дружеството счита, че биха могли да бъдат от значение за инвеститорите при вземането на решение да придобият, да продадат или да продължат да притежават публично предлагани ценни книжа

Няма.

25.04.2019 г.
гр. София



/Величко Клингов - Изпълнителен директор/