

Годишен консолидиран доклад за дейността  
на ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АДСИЦ  
за 2015 година

26 април 2016 г.

Съдържание на годишния консолидиран доклад за дейността

I. Обща информация за Дружеството на консолидирана основа.....	3
II. Основни параметри на годишния консолидиран финансов отчет.....	4
III. Изложение на развитието на дейността и на състоянието на предприятието, както и на бъдещите перспективи:.....	5
1. Ликвидност: .....	5
а) тенденциите, обстоятелствата или рисковете .....	5
б) развитие на инвестиционните проекти на Дружеството.....	8
в) финансиране на дейността на Дружеството.....	9
2. Капиталови ресурси:	
а) съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи към края на последния отчетен период;.....	14
б) посочване на съществените тенденции, благоприятни или не, за капиталовите ресурси на дружеството;.....	14
в) посочване на очакваните съществени изменения на съотношението и относителната цена на тези ресурси;.....	14
3. Резултати от дейността .....	16
а) необичайни или спорадични събития .....	16
б) разкриване на промяна в отношението между приходите и разходите. ....	16
в) анализ на ефекта на инфлацията и променящите се цени върху приходите от основна дейност на дружеството за отчетния период. ....	17
IV. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване .....	18
V. Важни научни изследвания и разработки .....	21
VI. Промени в цената на акциите на дружеството.....	21
VII. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 94, ал. 2, т. 3 ЗППЦК.....	22
VIII. Информация по чл.187д от Търговския закон.....	22
IX. Наличие на клонове на Дружеството.....	23
X. Допълнителна информация съгласно Приложение № 10 по Наредба №2.....	23

## 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. Аксаков № 7а.

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. Аксаков № 7А, ет. 4, представлявано от Николай Чергиланов. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се представлява от Величко Клингов в качеството му на Изпълнителен директор.

Директор за връзки с инвеститорите е: Милен Божилов.

Обслужващи дружества, съгласно изискванията на ЗДСИЦ са: „Оптим Одит” АД, „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, ИП „Интеркапитал Маркетс” АД и „Токушев и съдружници” АД.

Към 31.12.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2015 ‘000 лв	участие %	2014 ‘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. Аксаков № 7а, тел: +359 (2) 980 12 51, факс: +359 (2) 980 61 40, e-mail: office@marinacape.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”. Дружеството се представлява и управлява от Веселин Терзиев и Николай Ханджиев. „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД е дружество, с което всички клиенти, придобили имоти във ваканционен комплекс “Марина Кейп” сключват договор за поддръжка и управление при годишно възнаграждение от 12 евро на квадратен метър.

## II. Основни параметри на годишния консолидиран финансов отчет

### А. Разходи на дружеството на консолидирана база

През отчетната 2015 г. в Дружеството на консолидирана база са отчетени разходи на обща стойност (без разходи за корпоративен данък) 3 000 хил.лв. От тях 2 380 хил. лв. представляват разходи за оперативна дейност, от които 97 хил.лв. - разходи от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството. Финансовите разходи за 2015 г. възлизат на 2 006 хил.лв.

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

През 2015 г. на консолидирана база Дружеството реализира нетна печалба в размер на 210 хил.лв.

### В. Приходи на дружеството на консолидирана база

Една част от приходите от продажби на Дружеството на консолидирана основа заемат приходите от продажба на недвижими имоти (жилищни сгради за сезонно ползване от ваканционен комплекс „Марина Кейп“), които възлизат на 60 хил.лв. или 2.65% от общите приходи от продажби.

Приходите от експлоатация на търговските обекти (в т.ч. ресторанти, воден бар, супермаркет, спортен и спа център, детски център, други заведения за хранене и забавление) са в размер на 573 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 357 хил.лв.

Приходите от предоставяне на услуги (основно по поддръжка на имоти и представителство) на собственици в комплекса „Марина Кейп“ (собственици, различни от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ) са в размер на 409 хил.лв.

През 2015 г. компанията е генерирала финансови приходи на стойност 1 389 хил.лв., които представляват приходи от продажба на две опции, свързани с недвижими имоти, притежавани от Дружеството.

Дружеството реализира и „извънредни приходи“ в размер на 1 747 хил.лв. От тях 600 хил.лв. представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно – Гранд Боровец 2013 ЕООД. Останала част на стойност 1 147 хил.лв. представляват приходи от отписани задължения към клиенти/контрагенти на Дружеството, като по-голям процент от задълженията са отписани във връзка с неизпълнение на ангажименти на клиентите/контрагентите на Дружеството и в изпълнение на сключените договори с тях.

Общо приходите от дейността за 2015 г. са на стойност 4 647 хил.лв.

### Г. Активи на дружеството на консолидирана база

Към 31.12.2015 г. активите на Дружеството на консолидирана база са на стойност 59 666 хил.лв., в т.ч.:

**Дълготрайни материални активи:** 48 946 хил.лв., от които с най-голям дял е стойността на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти: 35 970 хил.лв.

**Дълготрайни нематериални активи:** 6 хил.лв.

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

**Разходи за бъдещи периоди:** 1 339 хил.лв.

**Краткотрайни активи:** 9 354 хил.лв., от които с по-голям дял са стойността на незавършеното производство: 1 056 хил.лв. и вземанията от клиенти и доставчици – 5 152 хил.лв.

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

Краткосрочните пасиви на Дружеството на консолидирана основа към 31.12.2015 г. възлизат на 56 455 хил. лв. От тях с най-голям дял са задълженията към банки и небанкови финансови институции – 23 124 хил.лв. Задълженията към доставчици и клиенти към 31.12.2015 г. са на стойност 4 788 хил.лв. В допълнение към 31.12.2015 г. Дружеството е получило авансово суми от клиенти и гаранционни депозити по сключени договори за покупка на недвижими имоти на стойност 8 337 хил.лв.

Дългосрочните пасиви включват получени банкови заеми на стойност 8 хил.лв., облигационна емисия на стойност 4 890 хил.лв., задължения по финансов лизинг на стойност 1 775 хил.лв. и други задължения на стойност 1 737 хил.лв.

#### **Е. Собствен капитал**

Собственият капитал на Дружеството на консолидирана база към 31.12.2015 г. е в размер на 3 211 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: 5 224 хил.лв.

Общи резерви: 1 хил.лв.

Резултат от предходни години: –15 886 хил.лв.

Текуща печалба/загуба: 210 хил.лв.

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

#### 1. Ликвидност:

а) тенденциите, обстоятелствата или рисковете

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

- от дейността. Това са основно авансови и окончателни плащания по договори за покупко-продажба на изградени от Дружеството-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 2015 г. Дружеството отчита приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване, които изгражда във ваканционен комплекс „Марина Кейп” от края на 2005 г. Общата стойност на продадените апартаменти в комплекса през 2015 г. е в размер на 60 хил. лева и се отнася до продадена площ от 48.71 квадратни метра РЗП. За сравнение общата стойност на продадените апартаменти в комплекса през 2014 г. е в размер на 290 хил. лева и се отнася до продадена площ от 226.08 квадратни метра РЗП. Причината за 79.31%-ния спад в приходите от продажби на апартаменти,

респективно и в продадените квадратури през 2015 г. се дължи на неблагоприятните пазарни условия и ограниченото търсене на ваканционни имоти. Тук следва да се отбележи, че от началото на 2010 г. Дружеството предоставя възможност продажбите на апартаменти да се извършват при условията на разсрочено плащане (в рамките на максимум 3 години), като прехвърлянето на имота с нотариален акт на новия собственик става след изплащането на цялата стойност на покупната цена. От друга страна съгласно счетоводната политика на Дружеството, последното отчита като приход цената на тези имоти, които са прехвърлени с нотариален акт или са предадени във владение. Към настоящия момент Дружеството е сключило предварителни договори за продажба на апартаменти с площ около 5 288.64 кв.м. от ваканционен комплекс „Марина Кейп”.

Всички имоти, които са продадени през 2015 г. са прехвърлени на цени равни или по-високи от себестойността им. Продажната цена на имотите, обаче, е по-ниска в сравнение с оценките, направени от независимия оценител към 31.12.2014 г. Основната причина за това са неблагоприятните условия на пазара на недвижими имоти и ограниченото търсене на ваканционни имоти, което принуждава Дружеството да прави отстъпки от продажните цени с цел реализиране на продажби.

През 2015 г. отчетната стойност на продадените от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ имоти в „Марина Кейп” възлиза на общо 76 хил. лева. Тази стойност именно представлява преоценената стойност на продадените инвестиционни имоти към 31.12.2014 г., определена от лицензиран оценител. Така брутният резултат от продажбата на имоти през 2015 г., е загуба в размер на 16 хил. лв.

Една от основните причини за загубата, реализирана от Дружеството през 2015 г. се дължи на обстоятелството, че след завършването на проекта „Марина Кейп” през август 2010 г. и замразяването на проекта „Гранд Боровец” през януари 2010 г., всички разходи за лихви по банкови и облигационни заеми се отчитат пряко като разход за съответния период, вместо да бъдат капитализирани в себестойността на изгражданите имоти. Поради тези причини, финансовите разходи на Дружеството през 2015 г. възлизат на 2 006 хил.лв., от които 1 995 хил.лв. представляват разходи за лихви.

През 2015 г. компанията е генерирала финансови приходи на стойност 1 389 хил.лв., които представляват приходи от продажба на две опции, свързани с недвижими имоти, притежавани от Дружеството.

През 2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ реализира „извънредни приходи“ в размер на 1 747 хил.лв. От тях 600 хил.лв. представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно – Гранд Боровец 2013 ЕООД. Останала част на стойност 1 147 хил.лв. представляват приходи от отписани задължения към клиенти/контрагенти на Дружеството, като по-голям процент от задълженията са отписани във връзка с неизпълнение на ангажименти на клиентите/контрагентите на Дружеството и в изпълнение на сключените договори с тях.

Другото съществено перо в приходите на консолидирана основа на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ са приходите от експлоатация на изгражданите от Дружеството 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. ресторанти, воден бар, спа центрове и спортни центрове, конферентен център, магазини и др.) и от

предоставяне на услуги на собственици и наематели (в т.ч. поддръжка на имотите, отдаване под наем и др.).

През 2015 г. приходите от експлоатация на търговските обекти във ваканционен комплекс „Марин Кейп“, (в т.ч. ресторанти, воден бар, спа център, фитнес център, боулинг зала, скуош център, магазини и др. заведения за хранене и забавления), са на стойност 573 хил. лв. при 616 хил.лв. за 2014 г. Брутната печалба от експлоатация на тези обекти през 2015 г. е 152 хил.лв. при 142 хил.лв. за 2014 г. В резултат брутният марж на продажбите през 2015 г. в този сегмент е 27% при 23% за 2014 г. Дружеството непрестанно се стреми да оптимизира съотношението продажни цени – разходи. На следващо място във ваканционното селище активно функционира конферентен център, в който редовно се провеждат мероприятия от конферентен тип. Дружеството има за цел да развива активно този вид туризъм.

Приходите от отдаване под наем на апартаменти (в т.ч. апартаменти - собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и апартаменти – собственост на външни лица) за 2015 г. са на стойност 357 хил.лв. при 405 хил.лв. за 2014 г. Брутният резултат на Дружеството от този вид дейност през 2015 г. е печалба в размер на 249 хил. лв. при 313 хил.лв. за 2014 г.

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 409 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 годишно възнаграждение от 12 евро на квадратен метър.

В края на 2015 г. съгласно изискванията на действащото законодателство е направена оценка на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти, земи и активи в процес на изграждане. Инвестиционните имоти на Дружеството включват всички обекти – жилищни и търговски площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп“. В резултат на направената оценка към 31.12.2015 г. стойността на инвестиционните имоти на Дружеството е намалена с 97 хил.лв. спрямо стойността им преди извършване на оценката към 31.12.2015 г. Резултатът от преоценката на притежаваните от Дружеството земи към 31.12.2015 г. е отрицателен. Към 31.12.2015 г. стойността им е 5 133 хил.лв. при 5 177 хил.лв. към 31.12.2014 г.

б) развитие на инвестиционните проекти на Дружеството

### **„Марина Кейп“**

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

През 2015 г. бяха извършени дейности по отстраняване на възникнали нередности по време на експлоатацията и ремонтни работи на комплекса. Ремонтните дейности се извършват от дъщерното дружество и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

Ваканционният комплекс се експлоатира цялогодишно. През зимния сезон 2014-2015 г. функционираха 2 от 4-те ресторанта, както и залата за боулинг, спа центърът, фитнес-залата и скуош кортовете. За отдаване на туристи – случайни и организирани посетители, се поддържаха минимум 100 апартамента.

По време на летния сезон 2015 г. комплексът функционираше при над 90% заетост (за апартаментите, които са собственост на Дружеството и тези, които не са негова собственост, но се управляват от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД).

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

### **„Гранд Боровец”**

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

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

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

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

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

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

На 17 декември 2013 г. Дружеството сключи договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг” ЕАД с лизингов обект: инвестиционния проект „Гранд Боровец”. Лизинговата цена, която следваше да бъде изплатена беше в размер на 2 927 724,36 евро без ДДС. Първоначално лизинговата цена следваше да бъде изплатена в срок 2 години от предаване на владението върху лизинговите обекти, от които 6 месеца гратисен период, чрез 24 лизингови вноски, дължими на 20 число на



месеца, за който вноската е дължима, при фиксирана годишна лихва от 9 %. По взаимно споразумение между страните от 2014 г. срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2019 г., в резултат на което лизинговата цена беше променена на 3 183 968.45 евро без ДДС. По силата на Договора от 17 декември 2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” 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 хотелския апартаментен комплекс с обслужващи обекти с идентификатор 65231.918.189.2, на лизингодателя „България Лизинг” ЕАД. В резултат на това и при условията на обратен лизинг „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ получи от лизингодателя владението върху имотите, предмет на Договора за финансов лизинг.

в) финансиране на дейността на Дружеството

Към 31.12.2015 г. на консолидирана база „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 22 408 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 5 379 хил.лв.

На 29.01.2015 г. с вписване 20150129120434 в Търговския регистър по електронната партида на Дружеството беше обявена покана за свикване на Общо събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, издадена от ИКПД. На основание чл. 214, ал. 1 от ТЗ Общото събрание на облигационерите е свикано от представителя на облигационерите Търговска банка „ИНВЕСТБАНК” АД и се проведе на 11.02.2015 г. в 14.00 часа на адрес: гр. София, ул. Шипка № 14, хотел Кристал Палас, конферентна зала „Шипка“ при следния дневен ред:

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

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 дължима 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.

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

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

На проведеното на 11.02.2015 г. Общо събрание на облигационерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ бяха приети предложените условия за реструктуриране на облигационния заем на Дружеството.

На 12.03.2015 г., Дружеството изплати дължимите към 14.02.2015 г. лихва в размер на EUR 52 932 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.02.2015 – 12.03.2015 г. в размер общо на BGN 609.51 (или BGN 0.121902 за една облигация).

На 05.06.2015 г., Дружеството изплати дължимите към 14.05.2015 г. лихва в размер на EUR 42 976 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите

и лихва за забава за периода 15.05.2015 – 05.06.2015 г. в размер общо на BGN 442.07 (или BGN 0.088414 за една облигация).

На 11.08.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимите към 14.08.2015 г. лихва в размер на EUR 43 479 и главница в размер на EUR 62 500. Съгласно Решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 11.02.2015 г., лихвеният процент по облигационната емисия, издадена от Дружеството, намалява със стъпка на намаление 0.25% при условие, че дължимото плащане за предходния тримесечен период е наредено по банковата сметка на Централен Депозитар АД не по-късно от 2 работни дни преди съответния падеж. Поради обстоятелството, че ИКПД АДСИЦ спази това условие по отношение на дължимото плащане към 14.08.2015 г., лихвеният процент, който се прилагаше върху остатъка от облигационния заем от началото на следващия тримесечен период, започнал на 15.08.2015 г., падна до размер от 5.75% на годишна база.

На 11.12.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимите към 14.11.2015 г. лихва в размер на EUR 40 762 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.11.2015 – 11.12.2015 г. в размер общо на BGN 519,94 (или BGN 0,104 за една облигация).

През 2015 г. Дружеството не е набирано собствени средства под формата на акционерен капитал.

На 24.09.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е уведомено за образувано срещу Дружеството изпълнително дело № 671/2015 г. по описа на частен съдебен изпълнител Станимира Николова с рег. № 805 на КЧСИ.

Делото е образувано за събиране на просрочени вземания на "БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ" АД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 831633691, по Договор за инвестиционен кредит.

Претендираните по делото суми са в общ размер от 1 099 020,63 лв. Тези суми включват главница, лихви и разноски за издаване на изпълнителния лист.

## 2. Капиталови ресурси:

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

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

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

Както беше отбелязано по-горе, към настоящия момент строителните дейности по проекта „Гранд Боровец“ са замразени поради липсата на финансиране. По оценки на мениджмънта на Дружеството за завършването на проекта са необходими около 2 500 000 евро, които включват разходи за изграждане на всички инсталации в комплекса (в т.ч. водопроводна, канализационна, ел.инсталация), поставяне на

настилки, облицовки, вертикална планировка, топлоизолации, мазилка, фасади и всичко останало, което е необходимо за получаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация.

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

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

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

- Собствен капитал. През 2015 г. глобалните пазари изпитаха изключително динамична и волатилна търговия. Силна динамика се наблюдаваше както при пазарите на акции, така и при останалите активи. Първата половина на годината се отчете с преговорите между Гърция и кредиторите и опасността от излизането на страната от Еврозоната, а втората половина на годината бе доминирана от въпроси, свързани със забавянето на икономиката на Китай, както и паричната политика на Европейската централна банка и Федералния резерв на САЩ. Инвеститорите останаха разочаровани от решенията на ЕЦБ да запази без промяна размера на стимулите за икономиките от Еврозоната през декември, което заедно с индикациите за забавяне на китайската икономика, доведоха до силни разпродажби през втората половина на годината. Негативните възгледи на инвеститорите, лошите новини от китайската икономика, както и някои конкретни негативни фактори за част от страните, не пощадиха и страните от Централна и Източна Европа. MSCI EFM Europe +CIS ex RU отбеляза значителни спадове през втората половина на годината и приключи 2015 г. със спад от над 22% (в евро).

Изминалата година показва и други лоши сигнали. Два основни американски борсови индекса записаха първите си годишни понижения от финансовата криза насам, а цените на петрола се сринаха. След като нарасна с 46% от 2012 до 2014 г., индексът на сините чипове Dow Jones Industrial Average падна с 2,2% през миналата година. S&P 500 пък се понижи с 0,7%. В миналото, годините, през които индексите са бележели скромни изменения или са оставали почти без промяна, често са били предшествани от големи ръстове. Nasdaq Composite приключи 2015 г. с ръст от 5%.

Европейските акции бяха сред най-добре представящите се в света през 2015 г., догонвайки световните пазари, след като изоставаха в продължение на много години. Въпреки това прогнозираните за Европа двуцифрени печалби не успяха да се материализират след като глобални проблеми успяха да окажат влияние и на Стария континент. Акциите се увеличиха значително през първата половина на 2015 г., задвижвани от масивна програма за стимулиране на

Европейската централна банка, но през август индексите от Германия до Великобритания намалиха стойността си значително заради тревогите за растежа на световната икономика и спадове при акциите. Износителите и производителите на суровини в Европа се оказаха най-потърпевши. Германският DAX все пак увеличи стойността си с 9,6% за годината. FTSE отбеляза понижение от 4.8%. S&P500 нарасна с 8.5% за годината.

Забавянето на търсенето от страна на Китай и увеличеното производството удари силно петролния сектор през 2015 г., като той се понижи с повече от една трета. Суровият петрол Брент се срина с 35% през 2015 г. от \$57,33 до под \$37,28 за барел. Цената на златото спадна с 10%, а медта се понижи с една четвърт.

Лошото представяне на чуждите пазари не пропусна и българските. Водещият индекс на Българската фондова борса (БФБ) – SOFIX записа първи годишен спад от 2011 г. насам. Борсовият измерител се понижи с 11,7% през 2015 г., въпреки че през декември се покачи с 5,82%. Широкият BGVX40, който претърпя промяна на старта на 2014 г., се понижи с 11,3% през 2015. Индексът на дружествата със специална инвестиционна цел – BGREIT, изпрати 2015 г. с най-малък спад – от 1,74%. Годишното понижение е първото за индекса от 2010 г. насам. По-широкият и с равни тегла BGT30 записва спад от 5,8% през 2015 г. Това е първият спад на този индекс от 2012 г. Според Европейската комисия растежа на БВП на България се очаква да е 1.5% през 2016 г. и да нарасне до 2% през 2017 г. Поради гореописаните тенденции очакванията на мениджмънта на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ са умерено оптимистични, като дружеството не изключва проявата на волатилност на пазарите от региона на Централна и Източна Европа, свързани най-вече със събитията в световните пазари. Поради тази причина ръководството на Дружеството не може да прогнозира предстоящи процедури по увеличение на капитала на компанията.

- Дългови ценни книжа. Към края на 2015 г. се наблюдаваше намаление на доходността по предложените на първичния пазар ДЦК с матуритет десет и пет години (от съответно 2.48% и 0.97% през октомври до съответно 2.34% и 0.79% през декември). Това намаление би могло да се обясни с нарасналата ликвидност на финансовия сектор в резултат от настъпването на падежа на значителни по обем съкровищни бонове в началото на декември. Динамиката на лихвените проценти по ДЦК през четвъртото тримесечие не бе еднопосочна, като през ноември се наблюдаваше краткотрайно увеличение на доходността във всички матуритети както на първичния, така и на вторичния пазар в резултат главно на сравнително слабия интерес от страна на инвеститорите и техните предпочитания да инвестират на вторичния пазар в български ДЦК, емитирани на международните капиталови пазари. След временно увеличение през ноември, което бе в синхрон с наблюдаваната динамика през този период на първичния и вторичния пазар на ДЦК, към края на декември дългосрочният лихвен процент на вторичния пазар на ДЦК достигна ниво от 2.43%. Доходността на всички

български еврооблигации се понижи през последното тримесечие на годината в синхрон с умереното намаление на доходността на ДЦК на страните от еврозоната, но едновременно с това отразяваше и свиването на спреда към бенчмарковите книжа на Германия. Тази тенденция бе по-силно изразена при книжата с падеж 2017 г. и 2022 г. През част от януари 2016 г. доходността на книжата с падеж 2017 г. стана отрицателна. През първата половина на 2016 г. очакванията на БНБ са доходността на българските ДЦК да продължи да се понижава, като търсенето може да се увеличи под влияние на значителния обем ДЦК с настъпващ падеж (общо в размер на 845.5 млн. лв. за полугодията) и при високо ниво на свръхрезервите на банковата система.

През 2015 г. продължи практиката на пласмент на корпоративни облигации извън фондовата борса, с последваща регистрация за борсова търговия. Новите емисии, регистрирани за търговия на БФБ-София бяха 7. От мениджмънта на Дружеството очакват активизиране при издаването на нови емисии облигации, предпоставка за което е наблюдаваният спад в нивата на лихвените равнища по депозитите в България.

- Банкови заеми. Въпреки че още през 2011 г. на банковия пазар започна да се наблюдава някакво раздвижване, то беше по-скоро по отношение на жилищното кредитиране, т.е. в полза на купувачите и почти незначително по отношение на строителните предприемачи. Очакваме през 2016 г. обстановката на кредитния пазар да продължи да се подобрява, но секторът на строителното предприемачество вероятно ще продължи да бъде не много желан кредитополучател.

### 3. Резултати от дейността

#### а) необичайни или спорадични събития

През 2015 година за Дружеството не са настъпвали необичайни и спорадични събития, които да влияят на резултатите от дейността.

Въпреки това следва да се отбележи, че през 2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ реализира „извънредни приходи“ в размер на 1 747 хил.лв. От тях 600 хил.лв. представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно – Гранд Боровец 2013 ЕООД. Останала част на стойност 1 147 хил.лв. представляват приходи от отписани задължения към клиенти/контрагенти на Дружеството, като по-голям процент от задълженията са отписани във връзка с неизпълнение на ангажименти на клиентите/контрагентите на Дружеството и в изпълнение на сключените договори с тях.

През 2015 г. компанията е генерирала и финансови приходи на стойност 1 389 хил.лв., които представляват приходи от продажба на две опции, свързани с недвижими имоти, притежавани от Дружеството.

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

Строителните дейности по проекта „Гранд Боровец“ останаха замразени и през 2015 г. Те ще могат да бъдат възобновени при осигуряване на финансиране за довършване на обекта.

През 2015 г. разходите във връзка с проекта „Марина Кейп“ бяха основно такси за поддръжка и управление и режийни разходи. Очакванията са, че през 2016 г. Дружеството ще продължи да реализира приходи от продажба на ваканционни имоти в „Марина Кейп“, както и от тяхното управление.

Най-голямо перо в разходите на Дружеството за 2015 г., заемат разходите за лихви – по банкови и облигационни заеми и по други задължения на компанията.

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

Възстановяването от неотдавнашната икономическа криза започна още през 2013 г. и пазарът на недвижими имоти показваше по-често положителни данни от тогава. Според консултантската компания Bulgarian Properties пазарът през 2015 г. постигна по-голяма динамика, с по-засилено търсене и предлагане. Макар че общините, които разчитат на купувачите на ваканционни имоти, продължават да изпитват проблеми, миналата година е била доста успешна за пазара, като дори областите Варна и Бургас наваксват забавянето заради оттеглянето на руските купувачи. Ръстът, обаче, на двата водещи черноморски пазара се дължи изцяло на ръста на сделките в градовете Варна и Бургас и засилената активност на пазара на градски имоти.

По данни на консултантската компания Bulgarian Properties цените на имотите запазиха нива през летния сезон и средната цена, на която се сключваха сделки в Слънчев бряг е 600 евро/кв.м.

Общата покупна цена на апартаментите в Слънчев бряг през изминалите месеци е около 35 500 евро, а купувачите са с разнообразни националности – както руснаци и британци, така и купувачи от Франция, Германия и Чехия.

От южните морски курорти добро впечатление правят Созопол и Лозенец, където през изминалото лято е регистриран добър интерес и сделки както с чужденци, така и с български купувачи. Цените са по-високи от тези в Слънчев бряг - закупените имоти варират между 35 000 и 150 000 евро.

На север най-голям интерес през изминалите месеци генерират курортите Златни пясъци и Балчик, като Балчик е най-популярният курорт в района за покупка от български купувачи, а Златни пясъци привлича многобройни националности, сред които британци, израелци, руснаци, ливанци и др.

В допълнение според прогнозите на строително-инвестиционната компания Green Life Property Development активността на руснаците на пазара на ваканционни имоти по Черноморието вероятно ще започне да се възстановява през 2016 г. заради политическото напрежение между Русия и Турция. Според компанията ограниченията спрямо руснаците за пътуване в Турция допълнително ще засилят българския пазар. Очаква се сегментът да бъде диктуван от малък брой инвеститори, които ще генерират почти целия обем сделки.

Данните показват, че по време на кризата цените на ваканционните имоти с високо качество са се задържали. Става въпрос за апартаменти на първа или на втора



линия, които са изпълнени с качествени материали, географското им положение е такова, че предполага хубава гледка, уредени са комуникациите. Именно това е едно от конкурентните предимства на ваканционен комплекс „Марина Кейп“, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ. Другото ключово обстоятелство, което поставя комплекса, респективно и Дружеството в благоприятна и конкурентна позиция спрямо множество други строителни предприемачи е фактът, че търсенето в сектора се концентрира основно в търсене на завършени обекти (каквито са тези във ваканционния комплекс „Марина Кейп“), а не в инвестиции на зелено. Започналата през 2008 година тенденция купувачите да търсят имоти, които вече са готови за ползване, поради нежелание да поемат риск от инвестиции на зелено продължава и до сега. В тази връзка и при настоящите пазарни условия проектът на Дружеството във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ (който е изцяло завършен) може да се окаже по-рентабилен от проекта на компанията в к.к. „Боровец“ (който е в процес на изграждане).

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

След годишното счетоводно приключване Дружеството е уведомено за образувани нови дела срещу него, по-важните от които са:

- т.д. № 1501/2016 г., ТО, 6-11 състав, Софийски градски съд, образувано по иск на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД. Искът е за неизпълнение на задължения по Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 и анекси към него. Предявен е за сума в размер на 250 000 EUR, част от обща претенция в размер на 3 799 150,91 EUR;
- т.д. № 777/2016 г., ТО, 6-11 състав, Софийски градски съд, образувано по иск на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД. Искът е за неизпълнение на задължения по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 и анекси към него. Предявен е като частичен за сумата от 300 000 EUR, част от обща претенция в размер на 3 673 027,05 EUR.

На следващо място, Дружеството е уведомено от Арбитражния съд за търговски спорове - гр. Бургас, че е осъдено по Арбитражно дело No. 10/2015 да заплати сумата от 525 075 лв. на ищеца Мидия АД, която включва главница от 100 хил.лв., договорна лихва, обезщетение за забава и арбитражна такса и разноси.

Повече информация за статуса на висящите съдебни, арбитражни и изпълнителни производства е посочена в Раздел VI, т. 20 по-долу.

На следващо място, на 01.02.2016 г. Дружеството е подписало Анекс към Договор с „ВЕИ Проджект“ АД от 30.12.2011 г., съгласно който страните се споразумяват срокът, в който ИКПД следва да заплати на „ВЕИ Проджект“ АД остатъка от продажната цена на недвижимите имоти, предмет на Договора, който към 01.02.2016 г. е в размер на 841 989,39 евро с вкл. ДДС, да бъде удължен до 30.09.2021 г., като условията на разсроченото плащане се променят както следва:

- Лихва: 6.5% годишно за удължения срок на договора, която започва да се прилага, считано от 01.02.2016 г.
- Краен срок: 30.09.2021 г.
- Плащане на лихва: всеки месец до последното число на съответния месец до изтичане на срока на разсроченото плащане;

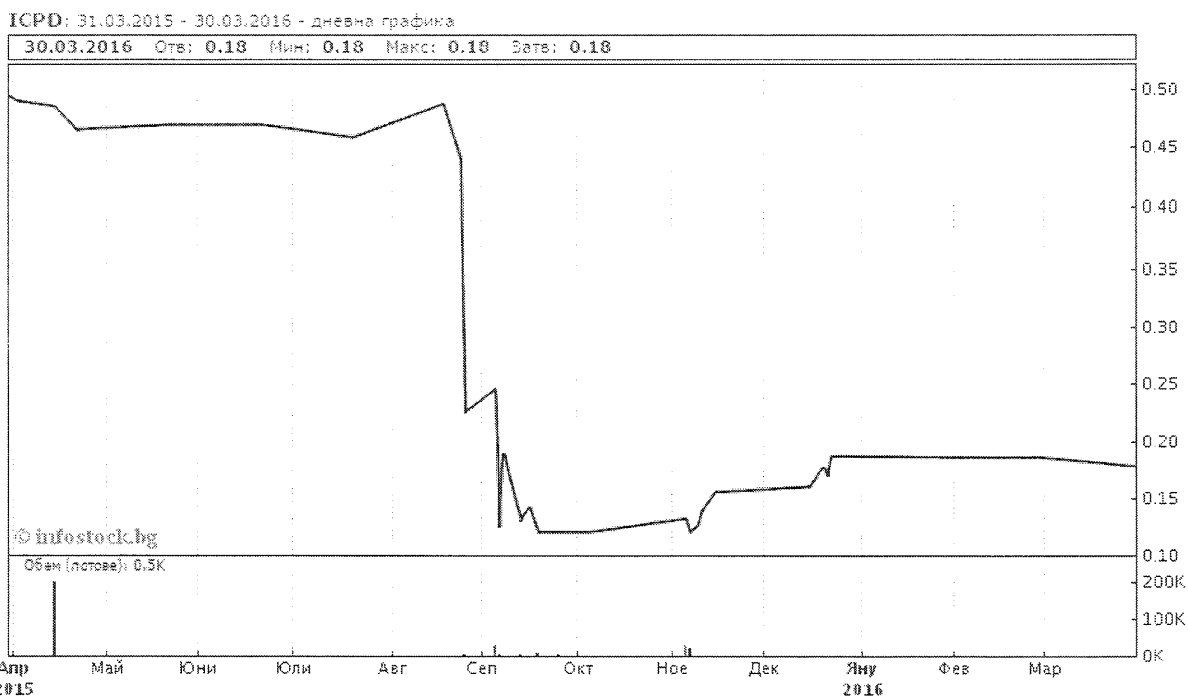
- Плащане на остатъка от продажната цена: на 9 равни месечни вноски с падеж от 30 януари 2021 г. до 30 септември 2021 г.

## V. Важни научни изследвания и разработки

Няма важни научни изследвания и разработки

## VI. Промени в цената на акциите на дружеството

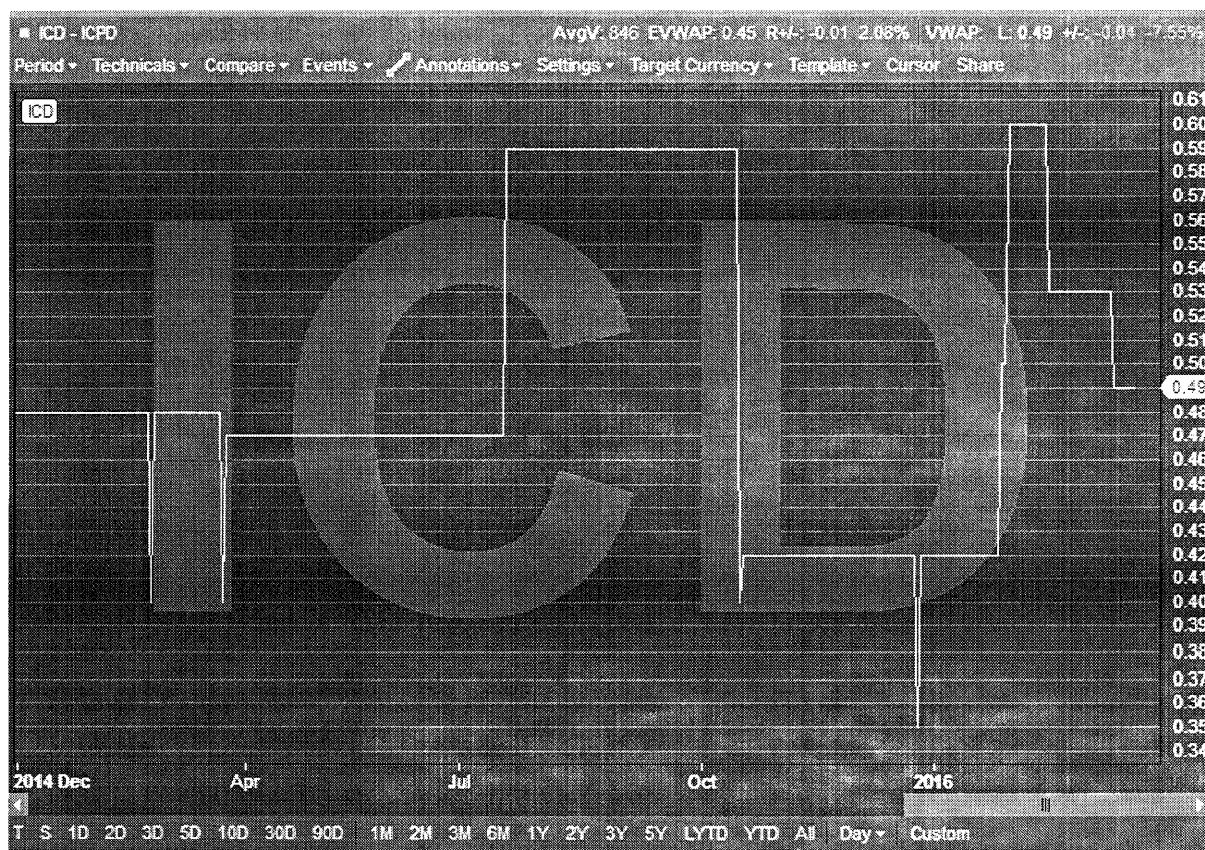
### ➤ на „Българска фондова борса – София” АД (валута - BGN)



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: [www.infront.com](http://www.infront.com)

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

## **VII. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 100н, ал. 4, т. 3 ЗППЦК**

Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Дружеството е приета на 27 март 2006. От тази дата до настоящия момент Дружеството прилага всички съществени аспекти на програмата.

С решение на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ от 30.03.2011 г. са приети изменения в Програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление на Дружеството, които целят нейното актуализиране с оглед настъпилите промени в законодателството, регулиращо дейността на публичните дружества.

## **VIII. Информация по чл.187д от Търговския закон**

През 2015 г. Дружеството не е придобивало или прехвърляло собствени акции. Към 31.12.2015 г. дружеството не притежава собствени акции.

## **IX. Наличие на клонове на Дружеството**

Към 31.12.2015 год. Дружеството няма открити клонове.

**Х. Допълнителна информация съгласно Приложение №10 (към чл. 32, ал. 1, т. 2, чл. 35, ал.1, т. 2, чл. 41, ал. 1, т. 2 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.**

Основните приходи от продажби на Дружеството през 2015 г. са реализирани от продажби на стоки – жилищни сгради за сезонно ползване от ваканционен комплекс „Марина Кейп“ и услуги, свързани с експлоатацията на комплекса от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, както и от отписване на задължения към контрагенти на компанията.

<b>Приходи от дейността ( в хил. лв.)</b>	<b>2015</b>	<b>2014</b>
<b>Нетни приходи от продажби на:</b>		
1. Продукция	255	306
2. Стоки	273	494
3. Услуги	912	1 002
4. Други	787	111
<b>Общо:</b>	<b>2 227</b>	<b>1 913</b>

От началото на годината приходите от продажба на имоти във ваканционния комплекс „Марина Кейп“ възлизат на 60 хил.лв. и се отнасят за продадена площ от 48.71 кв.м.

Приходите от експлоатация на търговските обекти (в т.ч. ресторанти, воден бар, супермаркет, спортен и спа център, детски център, други заведения за хранене и забавление) са в размер на 573 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 357 хил.лв.

Приходите от предоставяне на услуги (основно по поддръжка на имоти и представителство) на собственици в комплекса „Марина Кейп“ (собственици, различни от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ) са в размер на 409 хил.лв.

През 2015 г. компанията е генерирала финансови приходи на стойност 1 389 хил.лв., които представляват приходи от продажба на две опции, свързани с недвижими имоти, притежавани от Дружеството .

През 2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ реализира и „извънредни приходи“ в размер на 1 747 хил.лв. От тях 600 хил.лв. представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно – Гранд Боровец 2013 ЕООД. Останала част на стойност 1 147 хил.лв. представляват приходи от отписани задължения към клиенти/контрагенти на Дружеството, като по-голям процент от задълженията са отписани във връзка с неизпълнение на ангажименти на

клиентите/контрагентите на Дружеството и в изпълнение на сключените договори с тях.

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

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

През последната година 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.

Пазарът на ваканционни имоти в България е пряко свързан с международната обстановка и със ситуацията в рускоговорящите страни. Обезценената рубли и общото усещане за несигурност в Русия бяха истинско предизвикателство през първите 6 месеца на 2015 г. Към днешна дата, когато тези фактори отшумяват, Дружеството очаква една по-активна 2016 г.

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

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

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

**3. Информация за сключени големи сделки и такива от съществено значение за дейността на емитента.**

През 2015 год. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не е сключвало големи сделки и такива от съществено значение за дейността.

Все пак следва да отбележим, че през 2015 г. компанията реализира „извънредни приходи“ в размер на 1 747 хил.лв. От тях 600 хил.лв. представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно – Гранд Боровец 2013 ЕООД. Останала част на стойност 1 147 хил.лв. представляват приходи от отписани задължения към клиенти/контрагенти на Дружеството, като по-голям процент

от задълженията са отписани във връзка с неизпълнение на ангажименти на клиентите/контрагентите на Дружеството и в изпълнение на сключените договори с тях.

През 2015 г. компанията генерира и финансови приходи на стойност 1 389 хил.лв., които представляват приходи от продажба на две опции, свързани с недвижими имоти, притежавани от Дружеството.

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

в хил. лв.	2015	2014
<b>Продажби/покупки на стоки и услуги</b>		
- извършени услуги от Марина Кейп Мениджмънт ЕООД за Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ	402	478
- извършени услуги от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	392	672

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

През 2015 год. не е имало събития с необичаен за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ характер, имащи съществено влияние върху дейността му, върху реализираните приходи и извършените разходи от дружеството.

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

През 2015 год. в „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ няма сделки, които да се водят извънбалансово.

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

Към 31.12.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2015 '000 лв	участие %	2014 '000 лв	участие %
<b>Марина Кейп Мениджмънт ЕООД</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>	<b>5</b>	<b>100%</b>

Към 31.12.2015 г. балансовата стойност на притежаваните от Дружеството земи е в размер на 5 133 хил. лв., на инвестиционните имоти – 35 970 хил. лв., на активите в процес на изграждане – 7 073 хил.лв. и на незавършеното производство (във връзка с изграждането на ваканционен комплекс „Марина Кейп“) – 1 056 хил. лв.

В края на 2015 г. Дружеството на консолидирана база разполага с 148 хил. лв. парични средства в брой и в разплащателни сметки.

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

Към 31.12.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има следните задължения за главница към финансови предприятия:

Име на кредитора	Краткосрочно задължение, EUR	Дългосрочно задължение, EUR	Падеж
Банка Пиреос България АД	3 131 180,38		- 30.10.2015
Банка Пиреос България АД	2 562 680.06		- 30.01.2014
Банка Пиреос България АД	2 535 185.23		- 30.01.2014
Тексим банк АД	97 500.00		20.12.2016

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

#### **1. Към „Банка Пиреос България“ АД**

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

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

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 04.12.2009г., № 80, том VII, рег. № 4288, дело № 1226/2009г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007 г., сключен на 19.10.2007 г. и Анекс А1-1236 от 16.01.2009 г. и Анекс А2-1236 от 19.10.2009 г., включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;
- Договор за особен залог на вземания №1236-1/2007, сключен на 23.10.2007 г., обезпечение на задълженията по инвестиционен кредит №1236/2007, с предмет вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина кейп”, предмет на обезпечение по инвестиционен кредит №1236/2007 – вписан в ЦРОЗ на 07.11.2007 г.;
- Договор за особен залог на вземания №1236-2/2007, сключен на 23.10.2007 г., обезпечение на задълженията по инвестиционен кредит №1236/2007, с предмет вземания на парични средства от специална банкова сметка на Дружеството, открита в „Банка Пиреос България” АД – вписан в ЦРОЗ на 07.11.2007 г.;
- Договор за учредяване на особен залог върху вземания №1236-4/ 2009 г., сключен на 19.10.2009 г., с предмет вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина кейп”, подпробно описани в приложение към договора – вписан в ЦРОЗ на 03.12.2009 г.

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

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 09.07.2008г., №35, том VIII, рег. №2387, дело № 1404/2008г. на нотариус Христо Ройдев, обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008 г., сключен на 07.07.2008 г., включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;
- Договор за особен залог върху вземания № 736 – 1/2008, сключен на 07.07.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008г. от 07.07.2008 г. - Вписан особен залог върху вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина кейп”, подробно описани в приложение към договора в ЦРОЗ;
- Договор за особен залог върху вземания № 736 – 2/2008, сключен на 07.07.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008г. от 07.07.2008 г. - Вписан особен залог върху вземания на парични средства от специална банкова сметка на Дружеството, открита в „Банка Пиреос България” АД, в ЦРОЗ;
- Договор за особен залог върху обзавеждане и съоръжения № 736 – 3/2008, сключен на 10.07.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008г. от 07.07.2008 г. - Вписан особен залог върху обзавеждане и съоръжения на апартаментите от Зона 4 в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие;



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

1.3. Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 г., сключен на 14.12.2009 г. за отпускане на банков кредит в размер на 3 300 000 (три милиона и триста хиляди) евро, за плащане на дивиденди и финансиране на довършителни работи и инфраструктура на проект „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие, област Бургас.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 21.12.2009г., № 162, том VII, рег. № 4500, дело № 1306/2009г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 327/2009 г., сключен на 14.12.2009 г., включваща търговски обекти и апартаменти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;
- Договор за учредяване на особен залог върху вземания №327-1/2009 г., сключен на 14.12.2009 г. - обезпечение на задълженията по банков кредит № 327/2009г. от 14.12.2009 г. - Вписан особен залог върху вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина кейп”, подробно описани в приложение към договора в ЦРОЗ
- Договор за учредяване на особен залог върху вземания №327-4/2009 г., сключен на 14.12.2009 г. на парични средства от специална банкова сметка на Дружеството, открита в „Банка Пиреос България” АД – вписан в ЦРОЗ.

## **2). Към „Гранд Боровец 2013” ЕООД**

Договор за покупко-продажба на вземания по Договор за кредит № 716/18.09.2008 г. и Договор за кредит №717/ 18.09.2008 г. (Цесия) от 18.12.2013 г., по силата на който кредиторът на Дружеството „Банка ДСК” ЕАД е прехвърлил вземанията си по двата договора за кредит, посочени по-горе, в общ размер от 5 832 886.58 евро, на „Гранд Боровец 2013” ЕООД.

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

Със споразумение от 27.12.2013 г., сключено между „Гранд Боровец 2013” ЕООД от една страна и „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ като Главен длъжник и „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, „Марина Кейп Турс” ЕООД и Величко Стойчев

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

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

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

### **3). Към „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД**

- Договор за покупко-продажба на вземания от 05.04.2013 г., сключен между „Инвестбанк“ АД и „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД, по силата на който банката е прехвърлила вземанията си към Дружеството в размер на 240 000 лева, произтичащи от договор за кредит, на новия кредитор „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД.
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 29.07.2013 г., акт № 161, том III, рег. № 3115, дело № 538/2013 г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по Договор за банков кредит от 08.03.2013 г., върху следния имот, разположен във в.к. Марина Кейп, гр. Ахелой и собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ: спортно-възстановителен център „Фитнес център“, с идентификатор 00833.5.409.21, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургас, с площ от 214,00 кв.м., с прилежащи части: 33 кв.м., ведно със съответните идеални части от правото на строеж върху терена.

### **4). Към Тексимбанк АД:**

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

точка четири нула девет), гр. Ахелой, общ. Поморие, обл. Бургас, местността „Пречиствателната”.

До настоящия момент дъщерното дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ – „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД е ползвало един единствен банков заем от “УниКредит Булбанк” АД в размер на 100 хил.лв., усвоен през първото тримесечие на 2009 г. Кредитът е револвиращ, като първоначалната дата за погасянето на главницата беше 24.03.2010 г. С Анекси към Договора за банков кредит срокът на заема беше удължаван неколkokратно, като към 31.12.2015 г. дължимата главница е в размер на 8 хил.лв. Заемът е обезпечен със залог върху движими вещи.

**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 2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и/или негово дъщерно дружество не са сключвали договори за заем в качеството си на заемодатели, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица.

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

През 2015 г. Дружеството не е реализирало нови емисии ценни книжа.

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

Дружеството не публикува прогнозни финансови резултати.

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

На 29.01.2015 г. с вписване 20150129120434 в Търговския регистър по електронната партида на Дружеството беше обявена покана за свикване на Общо събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, издадена от ИКПД. На основание чл. 214 , ал. 1 от ТЗ Общото събрание на облигационерите е свикано от представителя на облигационерите Търговска банка „ИНВЕСТБАНК” АД и се проведе на 11.02.2015 г. в 14.00 часа на адрес: гр. София, ул. Шипка № 14, хотел Кристал Палас, конферентна зала „Шипка“ при следния дневен ред:

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

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 дължима 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.

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

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

На проведеното на 11.02.2015 г. Общо събрание на облигационерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ бяха приети предложените условия за реструктуриране на облигационния заем на Дружеството.

На 12.03.2015 г., Дружеството изплати дължимите към 14.02.2015 г. лихва в размер на EUR 52 932 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.02.2015 – 12.03.2015 г. в размер общо на BGN 609.51 (или BGN 0.121902 за една облигация).

На 05.06.2015 г., Дружеството изплати дължимите към 14.05.2015 г. лихва в размер на EUR 42 976 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.05.2015 – 05.06.2015 г. в размер общо на BGN 442.07 (или BGN 0.088414 за една облигация).

На 11.08.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимите към 14.08.2015 г. лихва в размер на EUR 43 479 и главница в размер на EUR 62 500. Съгласно Решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 11.02.2015 г., лихвеният процент по облигационната емисия, издадена от Дружеството, намалява със стъпка на намаление 0.25% при условие, че дължимото плащане за предходния тримесечен период е наредено по банковата сметка на Централен Депозитар АД не по-късно от 2 работни дни преди съответния падеж. Поради обстоятелството, че ИКПД АДСИЦ спази това условие по отношение на дължимото плащане към 14.08.2015 г., лихвеният процент, който се прилагаше върху остатъка от облигационния заем от началото на следващия тримесечен период, започнал на 15.08.2015 г., падна до размер от 5.75% на годишна база.

На 11.12.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимите към 14.11.2015 г. лихва в размер на EUR 40 762 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.11.2015 – 11.12.2015 г. в размер общо на BGN 519,94 (или BGN 0,104 за една облигация).

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

Към настоящия момент Дружеството е замразило строителните дейности по инвестиционния си проект в к.к. Боровец поради липса на средства за финансирането му. Дружеството не може да прогнозира в какъв срок ще успее да осигури финансов ресурс за довършването на проекта „Гранд Боровец“, тъй като към днешна дата пазарните условия на капиталовите пазари не са благоприятни за осъществяване на процедура по увеличаване на капитала. От друга страна за Дружеството ще бъде трудно да получи банково финансиране поради значително високото ниво на задлъжнялост на компанията.

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

В тази връзка бяха направени публикации на обявата за продажба в няколко централни ежедневника в България, както и публикация във вестник „Ведомости“ в

Русия.. В допълнение Дружеството представи проекта за продажба пред брокери в Арабските държави, Русия и Казахстан.

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

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

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

През отчетния период не са настъпили такива промени.

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

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), разработени и публикувани от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС), действащи за 2015 година.

Международните стандарти за финансова отчетност обхващат:

- а) Международните счетоводни стандарти
- б) Международните стандарти за финансови отчети (МСФО)
- в) Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО

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

През 2015 г. не е имало промяна в управителните органи на Дружеството.

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

- а) получени суми и непарични възнаграждения;
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Членовете на Съвета на директорите получават твърдо месечно възнаграждение, определяно от Общото събрание, което не може да превишава 10 минимални месечни

работни заплати. Общото събрание е приело също така решение възнаграждението на изпълнителния директор да е в размер на 12 минимални работни заплати.

Членовете на Съвета на Директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ са получили следните парични възнаграждения през 2015 г.:

<b>Членове на Съвета на директорите*</b>	<b>в лева</b>
1. Величко Стойчев Клингов – Изп. Директор	3
2. Цветелина Чавдарова Христова - Член	3
3. Ахелой 2012 ООД – Член	3

*\*Посочената сума са изплатените възнаграждения*

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

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

Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение или обезщетение от дъщерни дружества на емитента и последните не са заделяли или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите през 2015 г.

През 2015 г. на управителите на дъщерното дружество „Марина Кейп Менджмънт“ ЕООД са изплатени следните brutни възнаграждения:

<b>Управители на „Марина Кейп Менджмънт“ ЕООД</b>	<b>в лева</b>
1. Веселин Тодоров Терзиев	10 860
2. Николай Росенов Ханджиев	10 860

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

**Към 31.12.2015 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:**

	<b>Брой акции</b>	<b>% от капитала</b>
Величко Клингов <sup>1</sup> .....	77 111	1.28%

1. Към 31.12.2015 г. Величко Клингов е сключил Договори за репо на финансови инструменти с обезпечение - акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ (общо 37 806 броя), в качеството му на продавач (заемател), като тези акции са част от общия брой акции, посочени по-горе.



Към 31.12.2014 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:

	<i>Брой акции</i>	<i>% от капитала</i>
Величко Клингов <sup>1</sup> .....	77 111	1.28%

1. Към 31.12.2014 г. Величко Клингов е сключил Договори за репо на финансови инструменти с обезпечение - акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ (общо 37 806 броя), в качеството му на продавач (заемател), като тези акции са част от общия брой акции, посочени по-горе.

**Емитентът не е издавал опции върху ценните книжа от капитала.**

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

На Управителния орган на Дружеството не за 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.**

Към Дружеството има предявени съдебни дела в общ размер на 4 065 414,09 лева, от които 57 654,12 лева по заповедно производство, 1 594 359,30 лв. по искиви производства, 500 000 лева по арбитражни производства и 1 913 397,67 лв. по изпълнителни дела.

По-долу е представена информация по висящите производства поотделно:

**20.1. ГРАЖДАНСКИ И АРБИТРАЖНИ ДЕЛА**

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

Цената на предявените искиве е в размер на 14 000 евро, като частична претенция от 127 600 евро. С Решение от 31.08.2015 г. искът е уважен. Решението е обжалвано в срок пред Софийски градски съд, като към момента делото не е насрочено за разглеждане от въззивната съдебна инстанция.

**20.1.2. 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 искиве е, както следва:

- за 21\_3, разположен в ваканционен комплекс „Марина Кейп“, 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, разположен в ваканционен комплекс „Марина Кейп“, 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;

Подаден е отговор на искова молба и предстои насрочване на заседание по делото.

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

Искът е предявен за сумата от 65 925 евро. С решение от 30.07.2014 г. искът е уважен изцяло. Решението на Софийски градски съд е потвърдено с решение на Софийски апелативен съд. Срещу решението на Софийски апелативен съд е подадена касационна жалба. На 07.03.2016 г. е насрочено закрито заседание на Върховния касационен съд, на което съдът следва да се произнесе по допустимостта на жалбата.

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

**20.1.4. Гражданско дело № 395/2014 г. по описа на Районен съд – гр. Поморие, ГК, I състав, образувано от Роман Анатолевич Бурлаков с цел да бъде обявен за окончателен, сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот. В допълнение е предявен осъдителен иск за присъждане на неустойка по предварителния договор за покупко-продажба между страните в размер на 6 550 евро**

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

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

**20.1.5. Гражданско дело № 338/2014 г. по описа на Районен съд – гр. Поморие, ГК, IV състав, образувано от Анатолий Иванович Бурлаков с цел да бъде обявен за окончателен, сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот. В допълнение е предявен осъдителен иск за присъждане на неустойка по предварителния договор за покупко-продажба между страните в размер на 6 670 евро**

С Решение от 30.03.2015 г. предявеният иск е уважен изцяло, като съдът е обявил сключения между страните предварителен договор за покупко-продажба на

недвижим имот за окончателен договор за покупко-продажба и е присъдил в полза на ищеца неустойката от 6 670 евро. Решението е влязло в сила.

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

Цената на предявения иск е в размер на 55 000 евро. Делото е обявено за решаване на 08.12.2015 г., като към момента няма постановено решение.

**20.1.7. Гражданско дело № 28481/2014 г. по описа на Софийски районен съд, ГО, 39 състав, образувано от „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД за заплащане на доставени количества вода на ваканционен комплекс „Марина кейп“**

Делото е образувано по искова молба на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД, с която се иска съдът да признае за установено, че в полза на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ са доставени количества вода за ваканционен комплекс „Марина Кейп“, съгласно фактури, издадени за периода от 21.02.2013 г., до 17.12.2013 г., които не са заплатени. Според ищеца общата стойност на доставената вода е в размер на 67 383,34 лева. Подаден отговор на исковата молба, с който претенцията на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД е оспорена изцяло. Предстои насрочване на делото в открито съдебно заседание.

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

Делото е образувано по искова молба на Максим Викторович Гончаров с правно основание чл. 55 от ЗЗД, с която се иска „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ да бъде осъдено да върне плащания, направени от ищеца по четири броя предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти, находящи се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой.. Цената на предявените искове е в размер на 80 503,84 евро, ведно със законната лихва върху тази сума, дължима от датата на разваляне на договорите, до пълното погасяване на задължението.

По възражение за местна подсъдност на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ делото е прекратено и препратено по компетентност към Софийски градски съд, където е образувано като гр.д. 5304/2015 г., ГО 1 - 2 състав. Първото съдебно заседание по делото е насрочено за 21.01.2016 г.

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

Делото е образувано по искова молба на Людмила Николаевна Скоморовска и Александр Викторович Скоморовский с правно основание чл. 55 от ЗЗД, с която се

иска „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ да бъде осъдено да върне плащания, направени от ищите по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой. Цената на предявения иск е в размер на 67 000 евро, ведно със законната лихва върху тази сума, дължима от датата на предявяване на иска, до пълното погасяване на задължението. По наше възражение за липса на компетентност на Бургаски окръжен съд да разгледа иска, делото беше прекратено и изпратено към Софийски градски съд.

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

Искът е уважен изцяло от Районен съд – гр. Поморие. Решението е обжалвано в срок пред Окръжен съд – гр. Бургас.

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

Делото е образувано по искова молба на Нина Юревна Терещенко с правно основание чл. 55 от ЗЗД, с която се иска „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ да бъде осъдено да върне плащания, направени от ищцата по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой. Цената на предявения иск е в размер на 94 000 евро, ведно със законната лихва върху тази сума, дължима от датата на предявяване на иска, до пълното погасяване на задължението.

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

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

Делото е образувано по искова молба на Светлана Николаевна Захарова с правно основание чл. 55 от ЗЗД, с която се иска „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ да бъде осъдено да върне плащания, направени от ищцата по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой. Цената на предявения иск е в размер на 43 000 евро, ведно със законната лихва върху тази сума, дължима от датата на предявяване на иска, до пълното погасяване на задължението. Подаден е отговор на исковата молба и предстои насрочване на заседание по делото.

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

Цената на предявените искове е в размер на 500 000 лева, като частична претенция от 6 430 457,72 лева. Следващото открито заседание по арбитражното дело е насрочено за 09.02.2016 г.

**20.1.14. Гражданско дело № 12417/2015 г. по описа на Софийски градски съд, образувано от Елизавета Виджесингх срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ за заплащане на суми по**

**предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, който договор Виджесингх счита за развалени**

Цената на предявените искове е, както следва:

- иск за заплащане на 43 225 евро, представляващи платената продажна цена на имота – Апартамент 32\_79, разположен в ваканционен комплекс „Марина Кейп“, ведно със законната лихва до окончателното изплащане на задължението;
- иск за заплащане на неустойка в размер на 1 039 лв. поради неизпълнение в срок на задължението за сключване на окончателен договор, ведно със законната лихва до окончателното изплащане на задължението;
- иск за заплащане на 32 580 евро, представляваща двойния размер на платения по чл. 22 от договора депозит, ведно със законната лихва до окончателното изплащане на задължението;
- иск за заплащане на 5 541,53 лв., представляващи направени разходи за обзавеждането на апартамента, ведно със законната лихва до окончателното изплащане на задължението.

Към момента тече срок за подаване на отговор на искова молба.

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

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

Към момента тече срок за подаване на отговор на искова молба.

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

Цената на предявените искове е, както следва:

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

Към момента тече срок за подаване на отговор на искова молба.

**20.1.17. Частно гражданско дело № 11196/2016 г. по описа на Софийски районен съд, ГО, 50 състав, образувано от „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД за заплащане на доставени количества вода на ваканционен комплекс „Марина кейп“**

Делото е образувано по заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 от ГПК на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ” ЕАД, с която се иска съдът да разпорежи „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ да заплати цена за доставени количества вода за ваканционен комплекс „Марина Кейп” в размер на 57 654,12 лева, съгласно фактури, издадени за периода от 02.12.2014 г., до 01.12.2015 г. Заявителят претендира да му бъдат заплатени законна лихва за задълженията от датата на образуване на производството до пълното плащане на задълженията, както и разноските за образуване и водене на делото.

„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ е подало възражение срещу заповедта за изпълнение. До момента не е получавана искова молба от „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ” ЕАД за установяване на вземането.

## **20.2. ИЗПЪЛНИТЕЛНИ ДЕЛА**

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

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

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

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

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

Изпълнителното дело е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД за сумата от 1 099 020,63 лева. Производството по изпълнителното дело е висящо към момента.

„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ е подало в срок възражение срещу издадения изпълнителен лист. В тази връзка „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД е подала установителен иск по чл. 422 от ГПК срещу дружеството, с който се иска установяване на дължимостта на сумата от 1 099 020,63 лева, за която има образувано изпълнително дело. Към момента делото е висящо.

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

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

На 13.04.2016 г. съдебният изпълнител е предявил изготвено от него разпределение постъпили по делото суми в размер на 45 539,72 лева. Разпределението е

обжалвано от „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, като по жалбата предстои да се произнесе съда.

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

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

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

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

**Милен Божилов**

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

**тел: 02 / 980 12 51**

Подпис:

/Величко Клингов – Изп. Директор/

