



**Консолидиран Годишен Финансов  
Отчет  
на  
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт  
АДСИЦ**

**31 Декември 2016 г.**

**Страница**

<b>Доклад на независимия одитор</b>	<b>i</b>
<b>Годишен консолидиран доклад за дейността</b>	<b>ii</b>
<b>Консолидиран отчет за финансовото състояние</b>	<b>1</b>
<b>Консолидиран отчет за печалбата или загубата/ Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход</b>	<b>3</b>
<b>Консолидиран отчет за всеобхватния доход</b>	<b>4</b>
<b>Консолидиран отчет за промените в собствения капитал</b>	<b>5</b>
<b>Консолидиран отчет за паричните потоци</b>	<b>7</b>
<b>Пояснения към консолидирания финансов отчет</b>	<b>8</b>



## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

### **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

**До**

**Ръководството**

**на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ**

### **Доклад относно одита на консолидирания финансов отчет**

#### **Квалифицирано мнение**

Ние извършихме одит на консолидирания финансов отчет на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ („Дружеството“), съдържащ консолидиран отчет за финансовото състояние към 31 декември 2016 г. и консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидиран отчет за промените в собствения капитал и консолидиран отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщените пояснителни приложения към консолидирания финансов отчет, включващи и обобщено оповестяване на съществените счетоводни политики.

По наше мнение, с изключение на ефекта от въпросите, описани в раздела от нашия доклад „База за изразяване на квалифицирано мнение“, приложеният консолидиран финансов отчет дава вярна и честна представа за финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2016 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство.

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

### База за изразяване на квалифицирано мнение

1. Вземанията от пояснителни бележки 10 "Търговски и други вземания", към консолидирания финансов отчет към 31.12.2016 г. са на стойност 7 655 хиляди лева, от които над 90% са просрочени необезценени вземания над една година. Ние не можахме да получим достатъчни и уместни одиторски доказателства за събираемостта им, както и да оценим надеждно настоящата стойност на очакваните входящи парични потоци по тях и стойността на евентуалната обезценка на посочените вземания. Признаването на обезценка би намалило вземанията с несъбирасмите суми и респективно нетната печалба за годината.
2. Заемите (Задълженията към финансови предприятия) на дружеството формират 50 процента от общите задължения, като над 80 процента от стойността на финансовите задължения по заеми са към банка Пиреос. Към датата на издаване на настоящия доклад ние не сме получили директно потвърждение на разходите и задълженията от банката и следователно не бяхме в състояние да се убедим в достатъчна степен на сигурност относно коректното представяне на задължението, нито да определим дали са необходими някакви корекции в консолидирания финансов отчет.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад "Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет". Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпънихме и нашите други етични отговорности в съответствие с тези изисквания. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето квалифицирано мнение.

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

### Обръщане на внимание

Обръщаме внимание на пояснителна бележка 3 "Действащо предприятие" от консолидирания финансов отчет, в която се посочва, че Дружеството отчита загуба за периода в размер на 127 хил. лв. и положителен паричен поток от оперативна дейност в размер на 265 хил. лв. Сумата на текущите пасиви надвишава сумата на текущите активи с 39 383 хил. лева към 31.12.2016 г. Както е посочено в пояснителна бележка 3 "Действащо предприятие", тези събития, наред с останалите въпроси, изложени в пояснителна бележка 30 „Условни активи и условни пасиви“, сочат, че е налице съществена несигурност, която би могла да породи значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране. Нашето мнение не е модифицирано по отношение на този въпрос.

### Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси. В допълнение към въпроса, описан в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“, ние определихме въпросите, описани по-долу, като ключови одиторски въпроси, които да бъдат комуникирани в нашия доклад.

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

<b>Ключов одиторски въпрос</b>	<b>Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведенния от нас одит</b>
<p>Ние се фокусирахме върху Балансовата стойност на инвестиционните имоти е 35 637 хил. лв към 31 декември 2016 г, а тяхната преоценка до справедлива стойност, отчетена в нетната загуба за годината е 176 хил. лв. При оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти се изисква съществена преценка от страна на ръководството. Поради съществеността на салдото на инвестиционните имоти за консолидирания финансов отчет като цяло /61% от всички активи на дружеството/, както и поради необходимостта и прилагането на значителната преценка, оценяването на справедливата стойност на инвестиционните имоти се счита за ключов въпрос на одита.</p> <p>Дружеството използва независим оценител за определяне на справедливите стойности на имотите от всички категории.</p> <p>Входящите данни, които имат най-съществено влияние върху оценките на справедливата стойност на инвестиционните имоти включват</p>	<p>В тази област нашите одиторски процедури включиха:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Извършване на оценка на компетентността, капацитета и обективността на независимия оценител, нает от Дружеството. В допълнение, обсъждане на обхвата на неговата работа с ръководството и прегледахме условията, при които е бил ангажиран.</li> <li>• Използване на наши вътрешни експерти, за да оценим ключовите преценки при определяне на справедливата стойност на инвестиционните имоти и по-специално, приложените оценителски модели и съществените предположения, включително норма на дисконтиране, терминалната стойност в края на прогнозния период и период на разработване.</li> <li>• Сравняване на тези данни с пазарните данни и специфичната за Дружеството историческа информация, за да оценим уместността на тези преценки.</li> </ul>

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

<p>прогнози на бъдещи парични потоци, норма на дисконтиране, терминалната стойност в края на прогнозния период и период на разработване.</p>	<ul style="list-style-type: none"><li>• Тестване на избрани входящи данни, върху които се основава оценката на инвестиционните имоти, спрямо подходяща подкрепяща документация, за оценка на тяхната точност, надеждност и пълнота.</li><li>• Специално внимание на анализа на чувствителността на база съществените предположения, за да оценим степента на влияние върху справедливата стойност и оценка уместността на съпътстващите оповестявания, направени от Дружеството в оповестителна бележка 7 „Инвестиционни имоти“ към консолидирания финансов отчет.</li></ul>
--	--

### **Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него**

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление изготвени от ръководството съгласно Закона за счетоводството, но не включва консолидирания финансов отчет и нашия одиторски доклад върху него.

Нашето мнение относно консолидирания финансов отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

степенята, до която е посочено. Във връзка с нашия одит на консолидирания финансов отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с консолидирания финансов отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт. Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Поради въпросите по отношение на вземанията и заемите, описани в раздела „База за изразяване на квалифицирано мнение“ по-горе, ние достигнахме до заключението, че другата информация съдържа неточно докладване, поради влиянието на ефектите от посочените въпроси и тяхното отражение върху финансовите показатели и съпътстващите оповестявания, включени в другата информация.

### **Отговорност на ръководството и лицата, натоварени с общо управление за консолидирания финансов отчет**

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от ЕС и българското законодателство, както и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на консолидирани финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.



## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

При изготвяне на консолидирания финансов отчет ръководството носи отговорност за оценяване на способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Дружеството или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

### **Отговорности на одитора за одита на консолидирания финансов отчет**

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали консолидирания финансов отчет като цяло не съдържа съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето одиторско мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС и Закона за независимия финансов одит, винаги ще разкрива съществено неправилно отчитане, когато такова съществува. Неправилни отчитания могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, биха могли да окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този консолидиран финансов отчет.

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит. Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени неправилни отчитания в консолидирания финансов отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено неправилно отчитане, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено неправилно отчитане, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол;
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството;
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството;
- достигаем до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания в консолидирания финансов отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие;
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на консолидирания финансов отчет, включително оповестяванията, и

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

дали консолидирания финансов отчет представя основополагащите за него сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на консолидирания финансов отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последици от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

### **Доклад във връзка с други законови и регулаторни изисквания**

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани по-горе в раздела „Друга информация, различна от консолидирания финансов отчет и одиторския доклад върху него“ по отношение на доклада за дейността, в т.ч. декларацията за корпоративно управление, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискванията по МОС, съгласно Указанията на професионалната

## **ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР**

организация на дипломираните експерт-счетоводители и регистрираните одитори в България – Институт на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС), издадени на 29.11.2016 г. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становища относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК), приложими в България.

### ***Становище във връзка с чл. 37, ал. б от Закона за счетоводството***

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- (а) информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен консолидирания финансов отчет, съответства на консолидирания финансов отчет;
- (б) докладът за дейността е изготвен в съответствие с приложимите законови изисквания;
- (в) в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, не сме установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността;
- (г) в декларацията за корпоративно управление за финансовата година е представена изискваната от съответните нормативни актове информация, в т.ч. информацията по чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа;

### ***Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа***

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на Дружеството и средата, в която то функционира, с изключение на въпросите в „База за изразяване на квалифицирано мнение“ и „Обръщане на

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

внимание“ по наше мнение, не е налице съществено неправилно докладване в описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на Дружеството във връзка с процеса на финансово отчитане и в информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за погълщане, които са включени в декларацията за корпоративно управление на Дружеството, която е част от годишния доклад за дейността.

### **Допълнително докладване относно одита на консолидирания финансов отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа**

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Информация относно сделките със свързани лица е оповестена в пояснителна бележка 33 към консолидирания финансов отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на консолидирания финансов отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения консолидиран финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

- *Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа*

Нашите отговорности за одит на консолидирания финансов отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на

## ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

консолидирания финансов отчет“, включват оценяване дали консолидираният финансов отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за консолидирания финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2016 г., с изключение на въпросите в „База за изразяване на квалифицирано мнение“ и „Обръщане на внимание“ не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури върху съществените за консолидирания финансов отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно консолидирания финансов отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

**Регистриран одитор, отговорен за ангажимента:**

**Офелия Славкова, ДЕС с диплома № 0613**

**Управляващ съдружник**

**Офелия Славкова**

**Дата: 28.04.2017 г.**



Адрес на одиторското дружество: гр. София, бул. България, ж.к. Бокар, сграда 21, ет.1

**Одиторско дружество „Одит Адвайзерс“ ООД №152**



ГОДИШЕН КОНСОЛИДИРАН ДОКЛАД ЗА  
ДЕЙНОСТТА на „ИНТЕРКАПИТАЛ  
ПРОПЪРТИДИВЕЛОПМЪНТ“ АД СИЦ  
за 2016 година

24 април 2017 г.

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

I. Обща информация за Дружеството на консолидирана основа

II. Основни параметри на годишния консолидиран финансов отчет III. Изложение на развитието на дейността и на състоянието на предприятието на консолидирана основа, както и на бъдещите перспективи:

1. Ликвидност:

- а) тенденции, обстоятелства и рискове
- б) инвестиционни проекти на Дружеството
- в) финансиране на дейността на Дружеството

2. Капиталови ресурси:

- а) съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи към края на последния отчетен период;
- б) посочване на съществените тенденции, благоприятни или не, за капиталовите ресурси на дружеството;
- в) посочване на очакваните съществени изменения на съотношението и относителната цена на тези ресурси.

3. Резултати от дейността

- а) необичайни или спорадични събития
- б) разкриване на промяна в отношението между приходите и разходите.
- в) анализ на ефекта на инфлацията и променящите се цени върху приходите от основна дейност на Дружеството за отчетния период.

IV. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

V. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност

VI. Промени в цената на акциите на дружеството

VII. Организационна структура – клонове и отдели

VIII. Финансови инструменти

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

X. Планирана стопанска политика за 2017 г.

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



## 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 Оудит” АД, „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, ИП „Интеркапитал Маркетс” АД и „Токушев и съдружници” АД.

Към 31.12.2016 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2016 ‘000 лв	участие %	2015 ‘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 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**

### **A. Разходи на дружеството на консолидирана база**

През отчетната 2016 г. в Дружеството на консолидирана база са отчетени разходи на обща стойност (без разходи за корпоративен данък) 4 270 хил.лв. От тях 2 352 хил. лв. представляват разходи за оперативна дейност, от които 189 хил.лв. - разходи от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството. Финансовите разходи за 2016 г. възлизат на 1 875 хил.лв., а извънредните разходи са в размер на 43 хил.лв.

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

През 2016 г. на консолидирана база Дружеството реализира нетна загуба в размер на 127 хил.лв.

### **В. Приходи на дружеството на консолидирана база**

През 2016 г. Дружеството не е генерирало приходи от продажби на недвижими имоти.

Приходите от експлоатация на търговските обекти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ (в т.ч. ресторанти, воден бар, супермаркет, спортен и спа център, детски център, други заведения за хранене и забавление) са в размер на 565 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 530 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 490 хил.лв.

През 2016 г. Дружеството реализира и „извънредни приходи“ в размер на 2 455 хил.лв. От тях 1 770 хил.лв. представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно – Гранд Боровец 2013 ЕООД. Останала част на стойност 685 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 на консолидирана база за 2016 г. са на стойност 4 149 хил.лв.

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

Към 31.12.2016 г. активите на Дружеството на консолидирана база са на стойност 58 683 хил.лв., в т.ч.:

**Дълготрайни материални активи:** 49 302 хил.лв., от които с най-голям дял е стойността на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти: 35 637 хил.лв.

**Дълготрайни нематериални активи:** 3 хил.лв.

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

**Разходи за бъдещи периоди:** 893 хил.лв.

**Краткотрайни активи:** 9 381 хил.лв., от които с най-голям дял е стойността на вземанията от клиенти и доставчици – 4 827 хил.лв.

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

Краткосрочните пасиви на Дружеството на консолидирана основа към 31.12.2016 г. възлизат на 48 764 хил. лв. От тях с най-голям дял са задълженията към банки и небанкови финансови институции – 24 699 хил.лв. Задълженията към доставчици и клиенти към 31.12.2016 г. са на стойност 5 343 хил.лв. В допълнение към 31.12.2016 г. Дружеството е получило авансово суми от клиенти и гаранционни депозити по сключени договори за покупка на недвижими имоти на стойност 7 981 хил.лв.

Дългосрочните пасиви включват нетекущата част от облигационната емисия на стойност 3 912 хил.лв., задължения по финансов лизинг на стойност 1 530 хил.лв. и други задължения на стойност 1 502 хил.лв.

#### **Е. Собствен капитал**

Собственият капитал на Дружеството на консолидирана база към 31.12.2016 г. е в размер на 2 975 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: 5 115 хил.лв.

Общи резерви: 1 хил.лв.

Резултат от предходни години: –15 676 хил.лв.

Текуща печалба/загуба: -127 хил.лв.

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

#### 1. Ликвидност:

а) тенденции, обстоятелства и рискове

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

- от дейността. Това са основно авансови и окончателни плащания по договори за покупко-продажба на 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 2016 г. Дружеството не е генерирало приходи от продажби на недвижими имоти. Въпреки че през 2016 г. на пазара на недвижими имоти имаше осезаемо раздвижване, при ваканционните имоти по Черноморието, търсенето все още остана ограничено. Към настоящия момент „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е сключило предварителни договори за продажба на апартаменти с площ около 4 962.67 кв.м. от ваканционен комплекс „Марина Кейп”.

И през 2016 г. на консолидирана база „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ продължава да отчита приходи от експлоатация на изградените от Дружеството-майка имоти. Дейността по експлоатиране на имотите се осъществява от

дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД. Резултатите от експлоатиране на недвижимите имоти могат да бъдат обособени в две основни направления: от експлоатация на търговските площи (в т.ч. 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 2016 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 565 хил. лв. при 573 хил.лв. за 2015 г. Брутната печалба от експлоатация на тези обекти през 2016 г. е 127 хил.лв. при 152 хил.лв. за 2015 г. В резултат брутният марж на продажбите през 2016 г. в този сегмент е 22% при 27% за 2015 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 2016 г. са на стойност 530 хил.лв. при 357 хил.лв. за 2015 г. Брутният резултат на Дружеството от този вид дейност през 2016 г. е печалба в размер на 371 хил. лв. при 249 хил.лв. за 2015 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 490 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.

През изминалата година Дружеството реализира и „извънредни приходи“ в размер на 2 455 хил.лв. От тях 1 770 хил.лв. представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно – Гранд Боровец 2013 ЕООД. Останала част на стойност 685 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 2016 г. Групата не е генерирала финансови приходи. Финансовите разходи на консолидирана база са на стойност 1 875 хил.лв., от които 1 866 хил.лв. – разходи за лихви.

В края на 2016 г. съгласно изискванията на действащото законодателство е направена оценка на притежаваните от Дружеството-майка инвестиционни имоти, земи и активи в процес на изграждане. Инвестиционните имоти на Дружеството-майка включват всички обекти – жилищни и търговски площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп”. В резултат на направената оценка към 31.12.2016 г. стойността на инвестиционните имоти на Дружеството-майка е намалена със 189 хил.лв. спрямо стойността им преди извършване на оценката към 31.12.2016 г. Резултатът от преоценката на притежаваните от

Дружеството-майка земи към 31.12.2016 г. е отрицателен. Към 31.12.2016 г. стойността им е 5 025 хил.лв. при 5 133 хил.лв. към 31.12.2015 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 2016 г. бяха извършени дейности по отстраняване на възникнали нередности по време на експлоатацията и ремонтни работи на комплекса. Ремонтните дейности се извършват от дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД.

Ваканционният комплекс се експлоатира цялогодисно. През зимния сезон 2015-2016 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 2016 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-майка сключи договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг” ЕАД с лизингов обект: инвестиционния проект „Гранд Боровец”. Лизинговата цена, която следваше да бъде изплатена бепше 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 бепше удължен до 20.12.2019 г., в резултат на което лизинговата цена бепше променена на 3 183 968.45 евро без ДДС. В края на 2016 г. между страните бепше подписано ново споразумение, съгласно което срокът за погасяване на лизинговите вноски бепше удължен до 20.12.2021 г., а лизинговата цена съответно бепше променена на 3 411 746 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 31.12.2016 г. на консолидирана база „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 23 446 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 4 890 хил.лв.

Поради обстоятелството, че ИКПАД не успя в срок до 10.02.2016 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем съгласно погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г. и съгласно Решенията на облигационерите от това събрание, лихвеният процент, който се прилагаше върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.02.2016 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 11.03.2016 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ изплати дължимите към 14.02.2016 г. лихва в размер на EUR 39 747 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 15.02.2016 – 11.03.2016 г. в размер общо на BGN 499.31 (или BGN 0.099862 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПАД не успя в срок до 12.05.2016 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем съгласно погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., г. и съгласно Решенията на облигационерите от това събрание, лихвеният процент, който се прилагаше върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.05.2016 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 09.06.2016 г., Дружеството изплати дължимите към 14.05.2016 г. лихва в размер на EUR 37 999 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 15.05.2016 – 09.06.2016 г. в размер общо на BGN 499.30 (или BGN 0.09986 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПАД не успя в срок до 11.08.2016 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем към 14.08.2016 г. съгласно погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., г. и съгласно Решенията на облигационерите от това събрание, лихвеният процент, който се прилагаше върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.08.2016 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 08.09.2016 г., Дружеството изплати дължимите към 14.08.2016 г. лихва в размер на EUR 37 941 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 15.08.2016 – 08.09.2016 г. в размер общо на BGN 480.09 (или BGN 0.096018 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПАД не успя в срок до 10.11.2016 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем към 14.11.2016 г. съгласно погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., г. и съгласно Решенията на облигационерите от това събрание, лихвеният процент, който се прилагаше върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.11.2016 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 12.12.2016 г., Дружеството изплати дължимите към 14.11.2016 г. лихва в размер на EUR 37 037 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 15.11.2016 – 12.12.2016 г. в размер общо на BGN 537.72 (или BGN 0.107543268 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПАД не успя в срок до 10.02.2017 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем към 14.02.2017 г. съгласно погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., г. и съгласно Решенията на облигационерите от това събрание, лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.02.2017 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 13.03.2017 г., Дружеството изплати дължимите към 14.02.2017 г. лихва в размер на EUR 36 233 и главница в размер на EUR 125 000. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.11.2016 – 15.02.2017 г. в размер общо на BGN 1 039.88 (или BGN 0.207975138 за една облигация).

През 2016 г. Дружеството не е набирано собствени средства под формата на акционерен капитал, както и не е издавало облигационни заеми и не са му били отпускани банкови кредити.

На 24.09.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ беше уведомено за образувано срещу Дружеството изпълнително дело № 671/2015 г. по описа на частен съдебен изпълнител Станимира Николова с рег. № 805 на КЧСИ. Изпълнителното дело беше образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД за главница от 550 000 евро. Изпълнителните листи за тези суми са издадени, както следва:

- за сумата от 250 000 евро – по заповедно производство по ч.гр.д. № 22731/2015 г. по описа на Районен съд – гр. София, като претенцията е за вземане по Договор за кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г.;
- за сумата от 300 000 евро – по Заповедно производство по ч.гр.д. № 22737/2015 г. по описа на Районен съд – гр. София, като претенцията е за вземане по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключен с „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД.

Дружеството подаде възражения срещу издадени заповеди за изпълнение и изпълнителни листи. В тази връзка Банката предяви установителни иски по чл. 422 от ГПК, както следва:

- за вземането от 250 000 евро беше образувано т.д. № 1501/2016 г. по описа на Софийски градски съд;
- за вземането от 300 000 евро беше образувано т.д. № 777/2016 г. по описа на Софийски градски съд.

През 2016 г. ИКПА АДСИЦ беше уведомено за издаване на два нови изпълнителни листи, както следва:

- за сумата от 500 000 евро – по заповедно производство по ч.гр.д. № 9111/2016 г. по описа на Районен съд – гр. София, като претенцията е за вземане по Договор за кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г.
- за сумата от 500 000 евро – по Заповедно производство по ч.гр.д. № 9110/2016 г. по описа на Районен съд – гр. София, като претенцията е за вземане по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключен с „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД

Дружеството подаде възражения срещу издадени заповед за изпълнение и изпълнителен лист по двете заповедни производства от 2016 г.

В тази връзка Банката предяви установителни иски по чл. 422 от ГПК, по която бяха образувани т.д. № 777/2016 г., т.д. № 1501/2016 г. и т.д. № 7106/2016 г. и трите - по описа на Софийски градски съд.

През 2016 г. „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност по реда на чл. 629, ал. 2 от Търговския закон срещу ИКПА. Въз основа на молбата беше образувано т.д. № 2209/2016 г. по описа на Софийски градски съд.

С определения на Софийски градски съд по описаните по-горе дела, образувани въз основа на установителните иски, предявени от „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД, постановени на 16.02.2017 г. и 01.03.2017 г. производствата по делата бяха прекратени по силата на сключена между страните спогодба. В тази връзка „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ оттегли възражението си по заповедното производство по ч.гр.д. № 9110/2016 г. по описа на Районен съд – гр. София.



На 13.03.2017 г. ИКПАД беше уведомено, че с определение от 16.02.2017 г. съдът е прекратил производството по делото, образувано въз основа на молбата на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД за откриване на производство по несъстоятелност срещу „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ.

## 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 на капиталовите пазари.

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

- Собствен капитал. Стартът на 2016 г. за капиталовите пазари беше белязан с отрицателни движения. Опасенията за състоянието на китайската икономика и евентуалното негативно влияние върху световната икономика, доведоха до сериозни спадове в индексите през първите дни на годината. След изключително волатилната първа половина на 2016 г., последва изключително успешна втора половина, която донесе добра доходност за почти всички рискови активи. След като бе разпродаден до предишните си дъна, американският индекс S&P 500 успя да намери подкрепа и постепенно да се възстанови от загубите. Изявленията и конкретните действия на водещите централни

банки под формата на увеличени мащаби и период на QE от страна на ЕЦБ и акцентът върху важноста за стабилна световна икономика, поставен от председателя на ФЕД Джанет Йелън, подпомогнаха възстановяването на пазарите. Подкрепящи за пазара бяха и данните за представянето на европейските икономика, като същевременно американската продължаваше да показва добри резултати и забележителна стабилност. Развиващите се пазари също се движеха с положителни трендове, благодарение на възстановяването в цените на суровините и очакванията ФЕД да забави вдигането на лихвения процент.

В края на юни 2016 г. резултатите от референдума за излизането на Великобритания от ЕС доведе до нов вълна на волатилност. В деня след него европейските пазари отново колабираха, като несигурността пред бъдещето на ЕС се задълбочи. Това бе и своеобразното дъно за пазара на европейските акции. Спадът обаче беше краткотраен, като европейските пазари не само затвориха гаповете, оформени след изненадващия резултат от референдума във Великобритания, а някои като германския DAX дори напълно изтриха загубите си от началото на годината.

За втората половина на годината ключово събитие бяха президентските избори в САЩ през месец ноември, които съвсем разбираемо фокусираха вниманието на инвеститорите по целия свят. Изненадващият резултат от победата на Доналд Тръмп бързо тушира негативните настроения и още в същия ден доведе до ръст на местния пазар. Предизборната програма, афиширана от Тръмп, бе интерпретирана в силния ръст на съответните сектори на американския пазар, които се очакваха да бъдат най-облагодетелствани. Инвеститорите отново се насочиха към рискови активи, като за месеца S&P 500 постигна ръст от 3.4%. Държавните облигации биваха разпродавани, а доларът и пазарът на акции показаха посоката на движение на парите. Очакваното вдигане на лихвите от страна на ФЕД през декември допринесе за по-слабото представяне на развиващите се пазари в последните месеци, но те пък се наслаждаваха на силни моменти преди това, с оглед на забавеното им вдигане през годината. Така широкият индекс S&P 500 завърши годината с ръст малко над средния исторически от 9.5%. Европейските пазари пък записаха един от най-добрите си месеци през декември, като немският DAX постигна 7.9% през него, затваряйки на зелено от 6.9% за годината, а френският CAC-40 добави 6.2% и също завърши годината на зелено с 4.9%.

2016 г. беше позитивна и за българския капиталов пазар. Основният индекс на Българска фондова борса добави 28%, като диапазонът на поскъпването на акциите от индекса през годината беше от 7% до 73%. Ръстът на SOFIX за 2016 г. го нареди на трето място в Европа след руската и белгийската борса. Индексът се изгласка нагоре през втората половина на годината, след като през първите 6 месеца завърши с минимален спад от 1.16%. Основната причина за поскъпването беше новосъздаденият ETF върху основния индекс. Вниманието на инвеститорите беше привлечено изключително върху акциите на компаниите, включени там. Именно те бяха и основните поскъпващи през този месец. В допълнение през август 2016 г. излязоха и

резултатите от Проверката на активите на търговските банки, извършена в съответствие с Европейските стандарти. Положителните резултати от стрес тестовете на банките успокоиха инвеститорите, създавайки благоприятна среда за повишаване на интереса към български акции, включително и за чуждестранни институционални инвеститори. 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. През последното тримесечие на 2016 г. не бяха проведени аукциони на първичния пазар при запазване на факторите, обясняващи ограниченото предлагане на ДЦК през цялата година. Те включваха пълна обезпеченост на правителството с ликвидни средства в резултат на постъпленията от емитирания през март 2016 г. двоен транш облигации на между-народните капиталови пазари в размер на 1994 млн. евро и на реализирания бюджетен излишък за годината. Доходността на вторичния пазар по бенчмарковата емисия с матуритет 10 години и 6 месеца продължи да спада и за четвъртото тримесечие на годината отчете намаление с 35 базисни точки спрямо края на третото тримесечие, като достигна 1.80%. За запазването на низходящата тенденция допринесе главно силното търсене на ДЦК на вътрешния вторичен пазар, определящо се от по-големия обем на ДЦК с настъпващ падеж спрямо емисии на вътрешния пазар от началото на 2016 г., високата ликвидност в банковата система и ограничените алтернативни инвестиционни възможности. В резултат главно на влиянието на външни фактори доходността по всички дългови инструменти на правителството, емитирани на международните капиталови пазари, се увеличи относително рязко в средата на ноември, след което започна отново да се понижава, достигайки нивата от края на третото тримесечие в краткосрочните матуритети. През първата половина на 2017 г. се очаква задържане на доходността по български ДЦК на ниво, сходно до това от края на 2016 г. В посока намаление на доходността ще продължава да действа запазващото се силно вътрешно търсене при ограничено предлагане на нови емисии и висока ликвидност на банковата система. Поради засилващата се политическа несигурност в глобален аспект и индикациите към момента за провеждане на разнопосочни политики от страна на Федералния резерв на САЩ и на ЕЦБ е възможно да се очаква нарастване на колебанията на пазарите на държавен дълг.

През 2016 г. в България 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 8. 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 2017 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 2016 година за Дружеството-майка и дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД не са настъпвали необичайни и спорадични събития, които да влияят на резултатите от дейността.

Въпреки това следва да се отбележи, че през 2016 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ реализира „извънредни приходи“ в размер на 2 455 хил.лв. От тях 1 770 хил.лв. представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно – Гранд Боровец 2013 ЕООД. Остана част на стойност 685 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.

На 01.02.2016 г. Дружеството-майка подписа Анекс към Договор с „ВЕИ Проджект“ АД от 30.12.2011 г., съгласно който страните се споразумяват срокът, в който ИКПА 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.

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

Строителните дейности по проекта „Гранд Боровец“ останаха замразени и през 2016 г. Те ще могат да бъдат възобновени при осигуряване на финансиране за довършване на обекта.

През 2016 г. разходите във връзка с проекта „Марина Кейп“ бяха основно такси за поддръжка и управление и режийни разходи. Очакванията са, че през 2017 г. групата на

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ 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 на консолидирана база за 2016 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 годишния пазарен обзор на Green Life Development & Resorts през 2016 г. се е наблюдавало стабилизиране на пазара на ваканционни имоти у нас. Цените са се задържали без съществени промени, а интересът от страна на купувачите е бил устойчив. Тези тенденции дават основания за оптимистични очаквания за 2017 г., в случай, че геополитическата картина не претърпи нови сътресения. През 2016 г. са се открили и някои нови тенденции, даващи основания за оптимизъм. Една от тях е вече сериозната заявка на българските купувачи да формират съществен дял от пазара на ваканционни имоти. Според Green Life Development & Resorts условията на ваканционния пазар в България ще бъдат благоприятни през 2017 г. и от гледна точка на конкурентната среда. След събитията в Турция, за руските граждани югоизточната ни съседка вече не е опция за ваканционен престой. В този смисъл страната ни няма конкурент с идентични характеристики.

Без съществено движение остава пазарът в зимните курорти съгласно обзора на Green Life Development & Resorts. Налице са отделни купувачи, които се възползват от ниските цени, за да купят апартамент за собствено ползване. Пазарът е почти изцяло вторичен, а клиентите са предимно българи.

През 2017 г. не се очаква да станем свидетели на значителни промени или сътресения. Ваканционният пазар ще продължи да се развива в умерен темп, но с позитивна посока. Вероятно е да има ръст в активността и броя сключени сделки на южното Черноморие, както и нови проекти. Покачване на ценовите нива няма да се случи, а предпочитанията на клиентите ще останат без съществени промени – хубава локация, умерено застрояване, разумни ценови нива, опция за целогодишна поддръжка на собствеността. 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).

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

С определения на Софийски градски съд, постановени на 16.02.2017 г. и 01.03.2017 г. по описаните в Раздел I, т. 1, буква „в“ от настоящия доклад дела, образувани въз основа на установителни искиове, предявени от „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД, производствата по делата бяха прекратени по силата на сключена между страните спогодба. В тази връзка „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ оттегли възражението си по заповедното производство по ч.гр.д. № 9110/2016 г. по описа на Районен съд – гр. София.

През 2016 г. „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност по реда на чл. 629, ал. 2 от Търговския закон срещу ИКПА. Въз основа на молбата беше образувано т.д. № 2209/2016 г. по описа на Софийски градски съд.

На 13.03.2017 г. ИКПА беше уведомено, че с определение от 16.02.2017 г. съдът е прекратил производството по делото, образувано въз основа на молбата на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД за откриване на производство по несъстоятелност срещу „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ.

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

## **III. Действия в областта на научноизследователската и развойната дейност**

Няма важни научни изследвания и разработки.

## **IV. Организационна структура – клонове и отдели**

Дейността на Дружеството-майка не е организирана по отдели и няма клонова мрежа.

## **V. Финансови инструменти**

Освен обикновени акции Дружеството-майка има издадена облигационна емисия, която се търгува на БФБ-София АД от 2008 г.

Към 31.12.2016 г. компанията не е използвала финансови инструменти за хеджиране на финансовия, ценовия, кредитния и ликвидния риск и риска на паричния поток.

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

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

През 2016 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

### **2. Възнаграждения, получени общо през годината от членовете на съвета на директорите**

Съгласно Търговския закон и Устава на Дружеството – емитент възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се определя от Общото събрание.

Изпълнителните членове на Съвета на директорите сключват с Дружеството

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

През 2016 г. на членовете на Съвета на директорите не са изплащани възнаграждения.

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

**Към 31.12.2016 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> .....	43 111	0.72%

<sup>1</sup> Към 31.12.2016 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 31.12.2015 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%

<sup>1</sup> 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.

### **4. Права на членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и/или облигации на дружеството**

Уставът на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не предвижда привилегии или ограничения за членовете на Съвета на директорите да придобиват акции и/или облигации на Дружеството.

### **5. Участие на членовете на Съвета на директорите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети**

#### **5.1. Величко Стойчев Клингов – изпълнителен директор**

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

#### **5.2. Цветелина Чавдарова Христова – член на СД**

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

### 5.3. Ахелой 2012 ООД – член на СА

„Ахелой 2012” ООД не е неограничено отговорен съдружник и не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговско дружество освен в долупосоченото:

- Ахелой Имо 2014 ЕАД, ЕИК 203174990 – едноличен собственик на капитала.

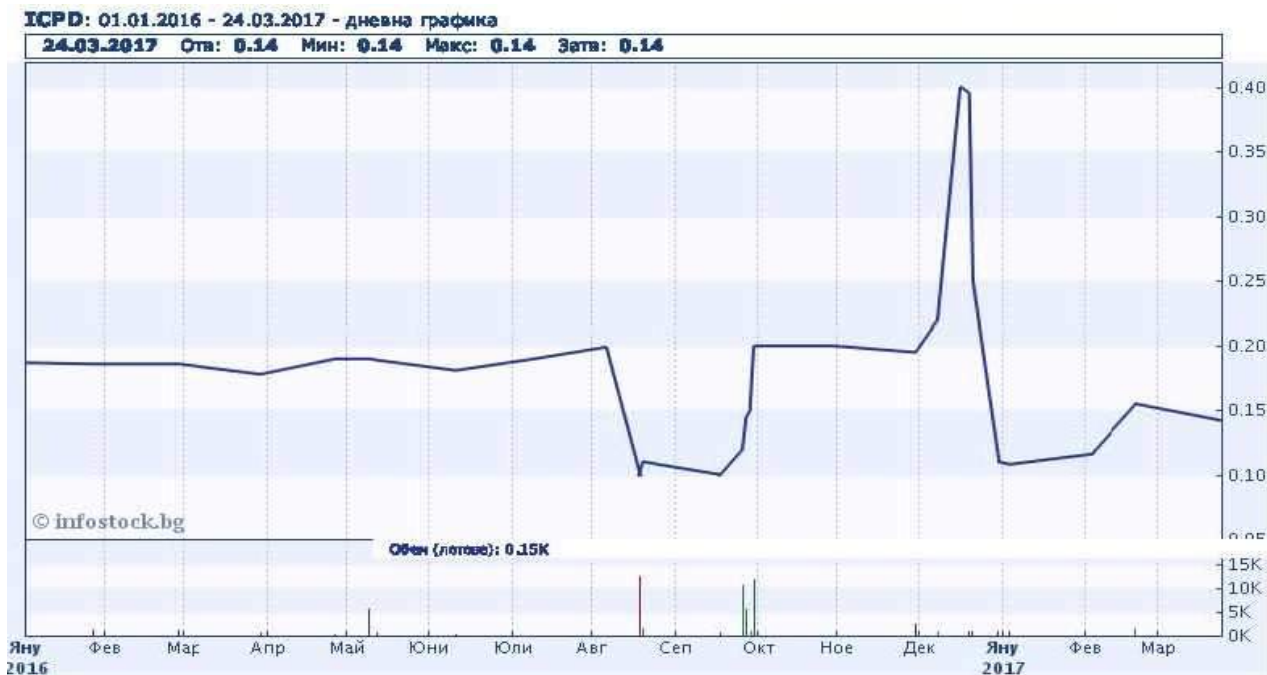
„Ахелой 2012” ООД не участва в управителни / контролни органи на други търговски дружества.

## 6. Информация по чл. 240б от Търговския закон

През 2016 г. Дружеството не е сключвало сделки по чл. 240б от Търговския закон, а именно договори с членове на Съвета на директорите и свързани с тях лица, които излизат извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия.

## VII. Промени в цената на акциите на дружеството

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

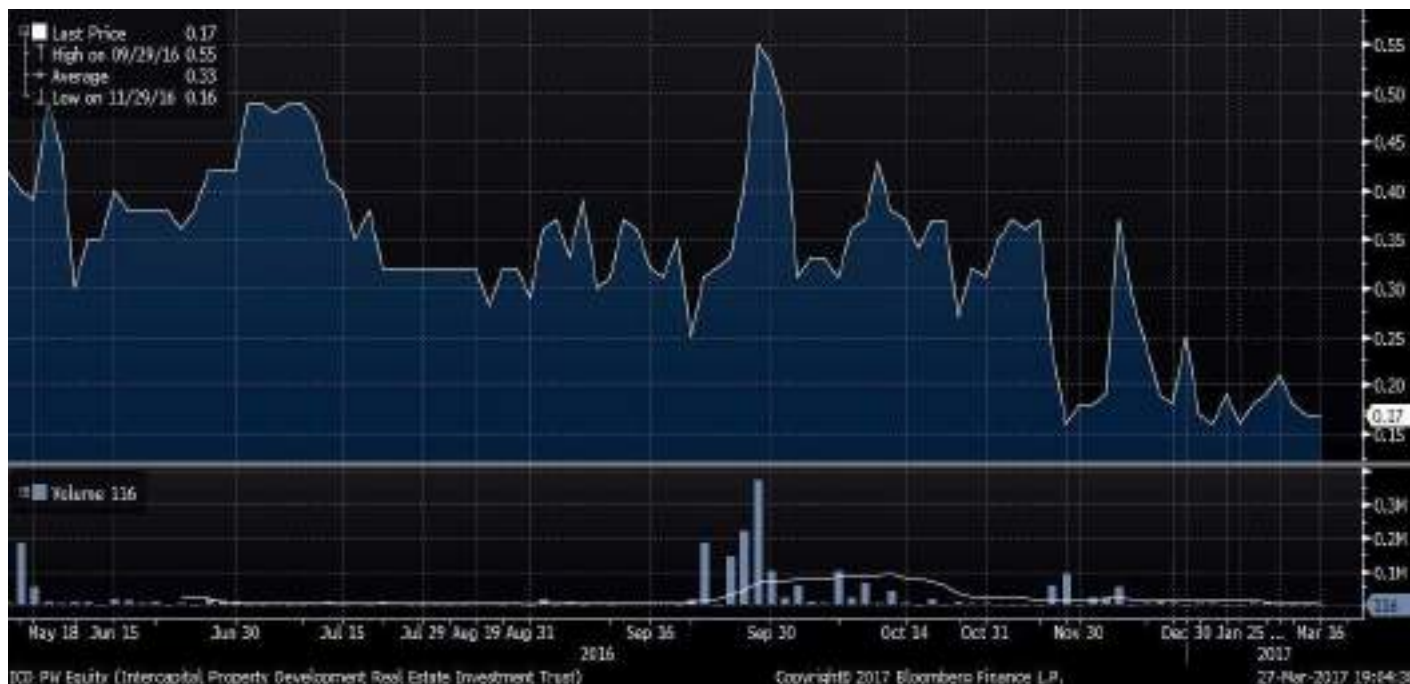


Източник: [www.infostock.bg](http://www.infostock.bg)

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.bloomberg.com](http://www.bloomberg.com)

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

### **VIII. Планирана стопанска политика**

През 2017 г. Дружеството очаква активизиране на пазара на ваканционни имоти и в тази връзка възобновяване на приходите от продажба на недвижими имоти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

Дружеството ще продължи да генерира и приходи от управлението на ваканционния комплекс посредством дъщерното си дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

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

Въпреки положителните тенденции, които се наблюдават на капиталовия пазар в България от втората половина на 2016 г., обаче, Дружеството не планира нови емисии акции или облигации през 2017 г. поради волатилността и несигурните сигнали, излъчвани от световните капиталови пазари.

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

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

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

През 2016 г. Дружеството не е генерирало приходи от продажби на недвижими имоти. Въпреки че през 2016 г. на пазара на недвижими имоти имаше осезаемо раздвижване, при ваканционните имоти по Черноморието, търсенето все още остана ограничено. Към настоящия момент „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е сключило предварителни договори за продажба на апартаменти с площ около 4 962.67 кв.м. от ваканционен комплекс „Марина Кейп”.

Приходи от дейността ( в хил. лв.)	2016	2015
<i>Нетни приходи от продажби на:</i>		
1. Продукция	259	255
2. Стоки	236	273
3. Услуги	1 134	912
4. Други	65	829
<b>Общо:</b>	<b>1 694</b>	<b>2 269</b>

Приходите от експлоатация на търговските обекти във в.к. „Марина Кейп“ (в т.ч. ресторанти, воден бар, супермаркет, спортен и спа център, детски център, други заведения за хранене и забавление) са в размер на 565 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 530 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 490 хил.лв.

През изминалата година Дружеството-майка реализира и „извънредни приходи“ в размер на 2 455 хил.лв. От тях 1 770 хил.лв. представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно – Гранд Боровец 2013 ЕООД. Останала част на стойност 685 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 2016 г. Дружеството не е генерирало приходи от продажби на имоти.

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

През 2017 г. компанията очаква съживяване на пазара на ваканционни имоти и активизиране на продажбите на апартаменти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

Същевременно през 2017 г. мениджмънтът на Групата очаква нарастване и на приходите, генерирани от туристическа дейност. Комплексът става все по-разпознаваем сред туристите (в т.ч. местни и чуждестранни посетители), като се очаква повишаване на броя туристи, които биха предпочели България пред Турция, поради несигурното положение в южната ни съседка. Въпреки това следва да се отбележи, че поради затопляне на отношенията между Русия и Турция, част от руските туристи, които миналата година предпочетоха България пред Турция като туристическа дестинация, е възможно да се завърнат към Турция.

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.

От своя страна дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ също ползва услугите на различни доставчици на стоки и услуги, сред които: ЕВН България Електроразпределение ЕАД, Вентенерджи ООД, ЕВН Трейдинг Саут Ийст Юръп ЕАД, Жанет ООД, Белина ЕКО ООД и др.

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

През 2016 год. Групата на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е сключвала големи сделки и такива от съществено значение за дейността.

Все пак следва да отбележим, че през 2016 г. компанията-майка реализира „извънредни приходи“ в размер на 2 455 хил.лв. От тях 1 770 хил.лв. представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно – Гранд Боровец 2013 ЕООД. Останала част на стойност 685 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.

На 01.02.2016 г. Дружеството-майка подписа Анекс към Договор с „ВЕИ Проджект” АД от 30.12.2011 г., съгласно който страните се споразумяват срокът, в който ИКПА 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.

**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.	2016	2015
<b>Продажби/покупки на стоки и услуги</b>		
- извършени услуги от Марина Кейп Мениджмънт ЕООД за Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ	224	392
- извършени услуги от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	380	402

В ХИЛ. ЛВ.	2016	2015
<b>Продажби/покупки на стоки и услуги</b>		
- извършени услуги от Марина Кейп Турс ЕООД за Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ	0	0
- извършени услуги от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за Марина Кейп Турс ЕООД	0	0

В ХИЛ. ЛВ.	2016	2015
------------	------	------

<b>Продажби/покупки на стоки и услуги</b>		
- извършени услуги от Марина Кейп Турс ЕООД за Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	0	0
- извършени услуги от Марина Кейп Мениджмънт ЕООД за Марина Кейп Турс ЕООД	5	13

**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 2016 год. не е имало събития с необичаен за Групата на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ характер, имащи съществено влияние върху дейността ѝ, върху реализираните приходи и извършените разходи от дружеството на консолидирана база.

Следва да отбележим, че през 2016 г. „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност по реда на чл. 629, ал. 2 от Търговския закон срещу ИКПД. Въз основа на молбата беше образувано т.д. № 2209/2016 г. по описа на СГС.

На 13.03.2017 г. ИКПД беше уведомено, че с определение от 16.02.2017 г. съдът е прекратил производството по делото, образувано въз основа на молбата на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД за откриване на производство по несъстоятелност срещу „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ.

**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 2016 год. в Групата на „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 31.12.2016 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2015	участие	2014	участие
	‘000 ЛВ	%	‘000 ЛВ	%
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	5	100%	5	100%

Към 31.12.2016 г. дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2015	участие	2014	участие
	‘000 ЛВ	%	‘000 ЛВ	%
Марина Кейп Турс ЕООД	5	100%	5	100%

Към 31.12.2016 г. балансовата стойност на притежаваните от Групата земи е в размер на 5 025 хил. лв., на инвестиционните имоти – 35 637 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 2016 г. на консолидирана база Дружеството разполага с 412 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 31.12.2016 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	67 500.00		- 20.12.2018

Кредитите на Дружеството към банковите институции и другите му задължения, произтичащи от цедиране на банков 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”, подробно 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. Зачиването 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.

През 2016 г. бяха отписани допълнително 1 770 хил.лв. от гореописаното задължение на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ към „Гранд Боровец 2013” ЕООД.

### **3). Към „БГ Инвест Пропъртис” АД**

- Договор за покупко-продажба на вземания от 05.04.2013 г., сключен между „Инвестбанк“ АД и „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД, по силата на който банката е прехвърлила вземанията си към Дружеството в размер на 240 000 лева, произтичащи от договор за кредит, на новия кредитор „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД.
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 29.07.2013 г., акт № 161, том III, рег. № 3115, дело № 538/2013 г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по Договор за банков кредит от 08.03.2013 г., върху следния имот, разположен във в.к. Марина Кейп, гр. Ахелой и собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” 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”.

В допълнение Дружеството има издаден облигационен заем, чийто номинален размер към 31.12.2016 е 2 500 000 евро. Евентуалният риск от неплащане на пълния размер на дължимите суми по главниците на облигациите и/или на пълния размер на лихвените плащания е гарантиран чрез Застрахователна полица № 29 0000 1753/06.08.2010 г. и Добавък № 4 към полицата от 11.02.2015, сключени между емитента „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ (Застраховач), ТБ Инвестбанк АД (Застрахован), действаща като Довереник от името на всички застраховани облигационери и Застрахователно дружество „Евро Инс” АД (Застраховател). Застрахователната полица е валидна до настъпването на падежа на облигационната емисия.

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

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

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., който беше изцяло погасен през 2016 г.

**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 2016 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 2016 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.**

Поради обстоятелството, че ИКПАД не успя в срок до 10.02.2016 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем съгласно погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., г. и съгласно Решенията на облигационерите от това събрание, лихвеният процент, който се прилагаше върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.02.2016 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 11.03.2016 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ изплати дължимите към 14.02.2016 г. лихва в размер на EUR 39 747 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 15.02.2016 – 11.03.2016 г. в размер общо на BGN 499,31 (или BGN 0,099862 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПАД не успя в срок до 12.05.2016 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем съгласно погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., г. и съгласно Решенията на облигационерите от това събрание, лихвеният процент, който се прилагаше върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.05.2016 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 09.06.2016 г., Дружеството изплати дължимите към 14.05.2016 г. лихва в размер на EUR 37 999 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 15.05.2016 – 09.06.2016 г. в размер общо на BGN 499.30 (или BGN 0.09986 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПА не успя в срок до 11.08.2016 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем към 14.08.2016 г. съгласно погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., г. и съгласно Решенията на облигационерите от това събрание, лихвеният процент, който се прилагаше върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.08.2016 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 08.09.2016 г., Дружеството изплати дължимите към 14.08.2016 г. лихва в размер на EUR 37 941 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 15.08.2016 – 08.09.2016 г. в размер общо на BGN 480.09 (или BGN 0.096018 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПА не успя в срок до 10.11.2016 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем към 14.11.2016 г. съгласно погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., г. и съгласно Решенията на облигационерите от това събрание, лихвеният процент, който се прилагаше върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.11.2016 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 12.12.2016 г., Дружеството изплати дължимите към 14.11.2016 г. лихва в размер на EUR 37 037 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 15.11.2016 – 12.12.2016 г. в размер общо на BGN 537.72 (или BGN 0.107543268 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПА не успя в срок до 10.02.2017 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем към 14.02.2017 г. съгласно погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., г. и съгласно Решенията на облигационерите от това събрание, лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.02.2017 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 13.03.2017 г., Дружеството изплати дължимите към 14.02.2017 г. лихва в размер на EUR 36 233 и главница в размер на EUR 125 000. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.11.2016 – 15.02.2017 г. в размер общо на BGN 1 039.88 (или BGN 0.207975138 за една облигация).

Дружеството прецизно съблюдава спазването на коефициентите, заложи в Проспекта на облигационната емисия. За целта мениджмънтът на компанията работи усилено в няколко основни направления: повишаване на приходите от продажби на недвижими имоти и на приходите от управление на недвижимите имоти, собственост на Дружеството; за реструктуриране на задълженията на Дружеството; за повишаване събираемостта по вземанията на емитента. Целта на всички тези мерки е подобряване финансовото състояние на компанията, в т.ч. число и на ликвидната му позиция. По отношение повишаване на приходите от продажби на имоти, компанията непрестанно полага усилия за намиране на нови пазари и привличане на потенциални купувачи, както

и за търсене на нови форми за реализация на приходи от продажби, свързани с недвижимите имоти, които Дружеството притежава.

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

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

На 06.06.2011 г. Съветът на директорите взе решение за стартиране на преговори за продажба на собствения на Дружеството недвижим имот и 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 рисковете.**

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е приело и прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. В правилата детайлно са описани различните видове информация, създавани и разкривани от дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява

ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

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

През 2016 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.

През 2016 г. на членовете на Съвета на директорите не са изплащани 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 2016 г.

През 2016 г. на мениджмънта на дъщерното дружество „Марина Кейп Мендиджмънт” ЕООД са изплатени следните брутни възнаграждения:

<b>Управители на „Марина Кейп Мендиджмънт” ЕООД</b>	<b>сума</b>
1. Веселин Тодоров Терзиев - заемал длъжността до 09.06.2016 г.	5 хил.лв.
2. Николай Росенов Ханджиев	11 хил.лв.

**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 31.12.2016 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> .....	43 111	0.72%

1. Към 31.12.2016 г. Величко Клингов е сключил Договори за репо на финансови инструменти с обезпечение - акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ (общо 37 806 броя), в качеството му на продавач (заемател), като тези акции са част от общия брой акции, посочени по-горе.

Към 31.12.2015 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 31.12.2015 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.

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.**

По-долу е представена информация по висящите производства поотделно:

## **20.1. ГРАЖДАНСКИ И АРБИТРАЖНИ ДЕЛА**

### **20.1.1. 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. Върховния касационен съд не е допуснал до разглеждане касационната жалба.

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. През март 2017 г. Дружеството е уведомено, че изпълнителното дело при ЧСИ Стоян Якимов е прекратено.

### **20.1.2. 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 – Апартамент 37\_24, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой. 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 от 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 иска за обявяване на предварителния договор за окончателен договор за покупко-продажба на недвижимия имот и иска 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.

### **20.1.3. 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 - Апартамент 37\_23, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой. 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. предявените искове са уважени 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 в размер на 6 670 евро. Решението е влязло в сила.



**20.1.4. 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 ищците считат за развален**

Цената на предявения иск е в размер на 55 000 евро, ведно със законната лихва от предявяване на исковата молба (17.12.2014 г.) до датата на плащане и изтекла законна лихва в размер на 5 993,17 лв. за периода от 12.08.2014 г. до 17.12.2014 г.

След разглеждане на делото, СГС е отхвърлило изцяло претенциите на ищците. Решението е обжалвано от ищците, като е образувано гр. д. № 3254/2016 г. по описа на Софийски апелативен съд, ГО, 7 възз. състав.

С решение от 14.11.2016 г. Софийски апелативен съд решението на СГС е отменено и е постановено друго решение, с което искът за сумата от 55 000 евро е уважен изцяло, присъдена е законната лихва от предявяване на исковата молба (17.12.2014 г.) до датата на плащане, а искът за законната лихва за периода от 12.08.2014 г. до 17.12.2014 г. е уважен до размер от 3 836,21 лв., като е отхвърлен за горницата до предявената сума от 5 993,17 лв.

Решението на Софийски апелативен съд е обжалвано в срок от Дружеството пред ВКС.

**20.1.5. 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.

**20.1.6. 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 искове е в размер на 14 000 евро, като частична претенция от 127 600 евро, формирама както следва:

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

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

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

С оглед на осъдителното въззивно решение на СГС, ищецът е получил изпълнителен лист срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ за заплащане на присъдените суми.

**20.1.7. 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. Първото заседание по делото беше проведено на 13.12.2016 г. Поради назначаване на съдебно счетоводна експертиза делото е отложено, като следващото заседание ще се проведе на 06.06.2017 г.

**20.1.8. 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 иски е, както следва:

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

Подаден е отговор на искова молба, като за 12.05.2017 г. е насрочено първото заседание по делото.

**20.1.9. 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 - Апартаменти с № 37\_11, № 37\_12, № 37\_13 и № 37\_14, находящи се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой. Цената на предявените искове е в размер на 80 503,84 евро, ведно със законната лихва върху тази сума, дължима от датата на разваляне на договорите до пълното погасяване на задължението.

По възражение за местна 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. С решение от 12.12.2016 г. СГС е уважил иска до размер на 70 503, 84 евро, ведно със законната лихва от 07.01.2015 г. до датата на окончателното плащане. Искът е отхвърлен за сумата до общата претенция от 80 503,84 евро. Решението е обжалвано в срок от Дружеството и производството по обжалване към момента е висящо.

**20.1.10. 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 ищците 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 ищците по предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой. Цената на предявения иск е в размер на 67 000 евро, ведно със законната лихва върху тази сума, дължима от датата на предявяване на иска, до пълното погасяване на задължението.

По наше възражение за липса на компетентност на Бургаски окръжен съд да разгледа иска, делото беше прекратено и изпратено към Софийски градски съд. Пред Софийски градски съд е образувано гр.д. № 8306/2015 г. по описа на Софийски градски съд, ГО 1-11 с.

С решение от 09.03.2016 г. исковете са уважени изцяло. Решението е обжалвано от Дружеството. По въззивната жалба на Дружеството е образувано възз.гр.д. № 3458/2016 г. по описа на Софийски апелативен съд, ГО, 1 с. След заседание на 09.02.2017 г. делото е обявено за решаване и се очаква произнасяне на съда по въззивната жалба.

**20.1.11. 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. Окръжен съд – гр. Бургас потвърждава решението

на първа инстанция. Дружеството е подало касационна жалба пред Върховен касационен съд, като с Определение от 21.04.2017 г. съдът е постановил, че не са налице предвидените в закона основания жалбата да се разгледа по същество. Определението на Върховния касационен съд е окончателно и не подлежи на обжалване.

**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 – Студио 34\_8, 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 (16.12.2015 г.) до пълното погасяване на задължението.

По наше възражение за липса на компетентност на Бургаски окръжен съд да разгледа иска, делото беше прекратено и изпратено към Софийски градски съд. Пред Софийски градски съд е образувано гр.д. № 3725/2016 г. по описа на Софийски градски съд, ГО, 1-1 състав.

С решение от 03.07.2016 г. Софийски градски съд уважава изцяло искът срещу дружеството.

Решението е обжалвано в срок от „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ пред Софийски апелативен съд. Към момента Софийски апелативен съд не е насрочил дата за провеждане на открито съдебно 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 и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ**

Цената на предявените искове е в размер на 500 000 лева, като частична претенция от 6 430 457,72 лева. С решение от 29.02.2016 г. предявените искове са уважение изцяло и решението е влязло в сила. Въз основа на решението е издаден изпълнителен лист срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ.

**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, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп” – гр. Ахелой, 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.

С решение от 02.03.2017 г. всички иски са отхвърлени като недоказани и неоснователни. Към момента тече срок за обжалване на решението.

**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.

Първото заседание по делото беше проведено на 24.10.2016 г. Делото е отложено за събиране на доказателства за 05.06.2017 г.

**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 иски 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.

След размяна на книжа делото е насрочено за разглеждане в заседание за 11.05.2017 г.

**20.1.17. Заповедно производство по ч.гр.д. № 22731/2015 г. по описа на Районен съд – гр. София за издаване на заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист за суми по Договор за кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., сключен с „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД**

На 04.05.2015 г. в полза на Банката са издадени заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист за сумата от 250 000 евро главница.

Дружеството е подало възражение срещу издадени заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист.

Банката е подала установителен иск по чл. 422 от ГПК. По молбата е образувано т.д. № 1501/2016 г. по описа на Софийски градски съд. С определение от 16.02.2017 г. съдът е одобрил спогодба между страните. В резултат на сключената спогодба Банката е оттеглила молбата за откриване на производство по несъстоятелност срещу дружеството.

**20.1.18. Заповедно производство по ч.гр.д. № 22737/2015 г. по описа на Районен съд – гр. София за издаване на заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист за суми по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключен с „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД**

На 04.06.2015 г. в полза на Банката са издадени заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист за сумата от 300 000 евро главница.

Дружеството е подало възражение срещу издадени заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист.

Банката е подала установителен иск по чл. 422 от ГПК. По молбата е образувано т.д. № 777/2016 г. по описа на Софийски градски съд. С определение от 01.03.2017 г. съдът е одобрил спогодба между страните. В резултат на сключената спогодба Банката е оттеглила молбата за откриване на производство по несъстоятелност срещу дружеството

**20.1.19. Заповедно производство по ч.гр.д. № 9111/2016 г. по описа на Районен съд – гр. София за издаване на заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист за суми по Договор за кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., сключен с „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД**

На 14.03.2016 г. в полза на Банката са издадени заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист за сумата от 500 000 евро главница.

Дружеството не подало възражение срещу издадени заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист.

Банката е подала установителен иск по чл. 422 от ГПК. По молбата е образувано т.д. № 7106/2016 г. по описа на Софийски градски съд. С определение от 16.02.2017 г. съдът е одобрил спогодба между страните. В резултат на сключената спогодба Банката е оттеглила молбата за откриване на производство по несъстоятелност срещу дружеството.

**20.1.20. Заповедно производство по ч.гр.д. № 9110/2016 г. по описа на Районен съд – гр. София за издаване на заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист за суми по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключен с „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД**

На 26.04.2016 г. в полза на Банката са издадени заповед за незабавно изпълнение и изпълнителен лист за сумата от 500 000 евро главница. Заповедта за незабавно изпълнение и изпълнителният лист са влезли в сила.

**20.1.21. 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 разносните за образуване и водене на делото.

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

Образувано е т.д. № 5781/2016 г. по описа на СГС, VI-14 състав. Делото е разгледано в съдебно заседание, проведено на 11.04.2017 г., като до този момент „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ не е уведомявано за постановено по делото съдебно решение.

#### **20.1.22. Частно гражданско дело № 1727/2016 г. по описа на СРС, образувано от „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД за заплащане на доставени количества вода на ваканционен комплекс „Марина кейп“**

Делото е образувано по заявление за издаване на заповед за изпълнение по чл. 410 от ГПК на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ“ ЕАД, с която се иска съдът да разпорежи „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ да заплати цена за доставени количества вода за ваканционен комплекс „Марина Кейп“ в размер на 62 875,46 лева, съгласно фактури, издадени в периода 21.01.2014 г. - 18.12.2014 г. Заявителят претендира да му бъдат заплатени законна лихва за задълженията от датата на образуване на производството до пълното плащане на задълженията, както и разносните за образуване и водене на делото.

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

Образувано е т.д. № 7255/2016 г. по описа на Софийски градски съд, ТО 6-21 с., по което е насрочено заседание за 17.05.2017 г.

## **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 и се води въз основа на изпълнителните листи, издадени в полза на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД и подробно описани в т. □, т. □ и т. 20.1.20 по-горе. Изпълнителното производство към момента е висящо.

**20.2.4. Изпълнително дело № 983/2016 г. по описа на частен съдебен изпълнител Ивелина Божилова, с рег. № 800 на КЧСИ, с район на действие Окръжен съд – гр. Бургас**

Изпълнителното дело е образувано и се води въз основа на изпълнителния лист, издаден в полза на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ” АД и подробно описан в т. 20.1.19 по-горе. Изпълнителното производство към момента е висящо.

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

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

По изпълнителното дело е проведена публична продажба на ипотекирани в полза на „ТЕЛЕЛИНК” ЕАД имоти, както следва:

- Самостоятелен обект с идентификатор № 00833.5.409.4.1., представляващ Апартамент 5\_1, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп” – гр. Ахелой;
- Самостоятелен обект с идентификатор № 00833.5.409.4.4., представляващ Апартамент 6\_1, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп” – гр. Ахелой;
- Самостоятелен обект с идентификатор № 00833.5.409.5.1., представляващ Апартамент 7\_1, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп” – гр. Ахелой;
- Самостоятелен обект с идентификатор № 00833.5.409.7.13., представляващ Апартамент 11\_3\_2, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп” – гр. Ахелой;
- Самостоятелен обект с идентификатор № 00833.5.409.18.11., представляващ Студио 30\_7, находящ се във ваканционен комплекс „Марина кейп” – гр. Ахелой.

С постановление за възлагане от 29.11.2016 г. имотите са възложени в полза на „ТЕЛЕЛИНК” ЕАД. Въз основа на възлагането на имота са погасени задължения по изпълнителното дело в общ размер от 387 537,50 лв.

**20.2.6. Изпълнително дело № 50/2017 г. по описа на частен съдебен изпълнител Делян Николов, с рег. № 804 на КЧСИ, с район на действие Окръжен съд – гр. Бургас**



Измънителното дело е образувано въз основа на измънителен лист, издаден в полза на Александър Сергеевич Соловьев за сума от 39 500,59 лева. Измънителното дело е образувано въз основа на измънителния лист, издаден в полза на Соловьев по делото, открито в т. 20.1.6 по – горе. По измънителното дело е проведен опис на три недвижими имота, собственост на дружеството:

- Самостоятелен обект с идентификатор 00833.5.409.9.4, представляващ Апартамент 14\_2, намира се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой;
- Самостоятелен обект с идентификатор 00833.5.409.25.22, представляващ Апартамент 37\_22, намира се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой;
- Самостоятелен обект с идентификатор 00833.5.409.26.19, представляващ Апартамент 36\_16, намира се във ваканционен комплекс „Марина кейп“ – гр. Ахелой;

**20.2.7. Измънително дело № 40/2016 г. по описа на частен съдебен измънител Делин Николов, с рег. № 804 на КЧСИ, с район на действие Окръжен съд – гр. Бургас**

Измънителното дело е образувано въз основа на измънителен лист, издаден в полза на Петялба Борисовна Красуцкы за сума от 84 100,69 лева. Измънителното дело е образувано въз основа на обезпечителна заповед във връзка с предявен осъдителен иск. По осъдителния иск няма постановено съдебно решение

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

Измънителното дело е образувано въз основа на измънителен лист, издаден в полза на Недялко Иванов Калъчев за сума от 64 006 евро. Производството по измънителното дело е висящо към момента.

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

Директор за връзки с инвеститорите на „Интерквалитал Профърни Дивелопмънт“ АД СИЦ е:

**Милан Божков**

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

тел: 02 / 980 12 51

24 април 2017 г.

Получил:

/Величко Ковачев – Изпълнителен Директор/

