

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

за периода 01.01.2017 – 31.12.2017 г.

(на консолидирана база)

“Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ

1. За емитента

1.1. Промяна на лицата, упражняващи контрол върху дружеството

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

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

През отчетния период не е настъпвало такова обстоятелство.

1.3. Изменения и/или допълнения в устава на дружеството

През отчетния период не е настъпвало такова обстоятелство.

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

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

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

Не е открито производство за ликвидация на дружеството.

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

Не е откривано производство по несъстоятелност на дружеството.

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

Не е настъпвало подобно обстоятелство.

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

съвместно предприятие

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

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

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

1.10. Промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

На проведеното на 30.06.2017 г. редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството, беше взето решение - регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 г. - да бъде „НИБОС“ ЕООД, с ЕИК 200635432, представлявано от управителя и едноличен собственик на капитала – Николай Михайлов Полинчев – регистриран одитор с Диплома No. 0684 в ИДЕС.

1.11. Обявяване на печалбата на дружеството

Към 31.12.2017 г. нетният резултат на дружеството на консолидирана база е печалба в размер на 5 688 хил.лв.

1.12. Съществени загуби и причини за тях

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

Генерираната от Групата загуба към 30.09.2017 в размер на 1 085 хил.лв. се дължеше основно на реализираните финансови разходи през отчетния период и по-конкретно на разходи за лихви.

Съгласно т. 1.11. обаче финансовият резултат на Групата към 31.12.2017 г. е печалба в размер на 5 688 хил.лв. Печалбата на Групата през четвъртото тримесечие на 2017 г. е формирана основно във връзка споразумение от дата 27.12.2017 г., с което компанията-майка "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД са се съгласили, че дългът на ИКПД АДСИЦ към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД в размер на 6 444 263,63 евро се погасява чрез даване вместо изпълнение, като в срок до 31.03.2018 г.:

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

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

През отчетния период няма обстоятелство от извънреден характер, което да е

предизвикало такива щети за дружеството.

1.14. Публикуване на модифициран одиторски доклад

В одиторските доклади на регистрираното одиторско предприятие "Одит Адвайзерс" ООД, проверило и завершило годишния индивидуален и годишния консолидиран финансов отчет на дружеството за 2016 г. се съдържат съответно следните квалифициращи мнения:

- „1. Вземанията от пояснителни бележки 12 „Търговски вземания“, 13 „Предоставени аванси“, 33 „Сделки със свързани лица“ към финансовия отчет към 31.12.2016 г. са на стойност 7 684 хил. лв. Както е оповестено в посочените бележки Дружеството има над 90 % просрочени необезценени вземания над една година. Ние не успяхме 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 несъбираемите суми и респективно нетната печалба за годината.
2. Заемите 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 във финансовия отчет.

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела на нашия одиторски доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“. Ние сме независими от Дружеството в съответствие с Етичния кодекс на професионалните счетоводители на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекс на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме 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.“

и

- „1. Вземанията от пояснителни бележки 10 „Търговски и други вземания“, към консолидирания финансов отчет към 31.12.2016 г. са на стойност 7 655 хил. лв., 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 несъбираемите 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 на нашия одиторски 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 (Кодекс на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит, приложим в България, като ние изпълнихме 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.“

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

Не е настъпвало подобно обстоятелство през отчетния период.

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

Към 31.12.2017 г. най-съществените задължения на Дружеството-майка са тези към банковите институции, включително и тези, за които Дружеството-майка е уведомено през изминалата година, че са цедирани към нови кредитори. Тяхната обща стойност (включително лихви, главници и дължими банкови такси) е както следва:

	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Банкови заеми + цедирани банкови задължения през 2017 г.		
В т.ч. дългосрочни задължения	-	-
В т.ч. краткосрочни (със срок до 1 година) задължения	16 485	23 446
Общо	16 485	23 446

Към 31.12.2017 г. дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД няма задължения към банкови институции.

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. ИКПД 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 ИКПД. 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. 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.

На 04.07.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено за сключване на договор за прехвърляне на вземания, между „Банка Пиреос България” АД, с ЕИК 831633691, като цедент, и „Марина Кейп Пропъртис” ООД, с ЕИК 204372411, като цесионер. По силата на този договор „Банка Пиреос България” АД е прехвърлило в полза на „Марина Кейп Пропъртис” ООД всичките си вземания към „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, които произтичат от Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен

кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г., ведно с всички привилегии, обезпечения и другите им принадлежности.

На 18.08.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено от „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, че съгласно сключен Договор за прехвърляне на вземания, „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, с ЕИК 204372411 е прехвърлило на „Фючърс Кепитал“ АД, с ЕИК 201624613 вземанията по главници по договорите за инвестиционен кредит, сключени с “Банка Пиреос България” АД, описани в предходния абзац, а именно Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г. Общата стойност на прехвърлените вземания по главници е 8 229 045,97 евро.

Към 31.12.2017 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е потвърдило с „Фючърс Кепитал“ АД размера на дължимото си задължение към новия кредитор (вкл. главница и лихви).

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

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

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

Не е настъпвало подобно обстоятелство през отчетния период.

През първите девет месеца на 2017 г. Дружеството-майка реализира извънредни приходи в размер на 1 170 хил. лв., които представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно – Гранд Боровец 2013 ЕООД.

През четвъртото тримесечие компанията-майка е реализирала още приходи във връзка с отписани задължения към контрагенти на Дружеството в размер на 163 хил.лв.

Приходът, реализиран от емитента, във връзка с описаното споразумение в т. 1.12. и т. 1.16., сключено между ИКПД АДСИЦ към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД на 27.12.2017 г., е в размер на 12 448 хил.лв.

1.18. Ликвидни проблеми и мерки за финансово подпомагане

Поради обстоятелството, че ИКПД 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 15.02.2017 – 13.03.2017 г. в размер общо на BGN 1 039.88 (или BGN 0.207975138 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПД не успя в срок до 11.05.2017 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем към 14.05.2017 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 15.05.2017 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 12.06.2017 г., Дружеството изплати дължимите към 14.05.2017 г. лихва в размер на EUR 33 299 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 15.05.2017 – 12.06.2017 г. в размер общо на BGN 1 116.90 (или BGN 0.22338 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПД не успя да извърши дължимото лихвено и главнично плащане към 14.08.2017 г. в срок до 10.08.2017 г. и съгласно Решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 11.02.2015 г., лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.08.2017 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 12.09.2017 г. с вписване номер 20170912135558 по партидата на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в Търговския регистър към Агенция по вписванията беше обявена покана за свикване на Общо събрание на облигационерите на Дружеството, насрочено за 25.09.2017 г. Събранието беше свикано след отправено искане от страна на емитента до ТБ Инвестбанк АД в качеството ѝ на довереник по емисията облигации. Поканата имаше следния дневен ред:

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

1. Удължаване срока на емисията с 24 месеца (считано от 14.08.2020 г. – до 14.08.2022 г.);
2. Схемата за погасяване на облигационния заем и лихвата се изменят, както следва:
 - 2.1. Дължимите главнично и лихвено плащане, непогасени към датата на приемане на решението за предоговаряне на условията по емисията, в общ размер на 157 610 евро, се капитализират като част от главницата по облигационния заем.
 - 2.2. Уговоряне на гратисен период от 2 (две) години за изплащане на главницата по облигационния заем, считано от падежа на първото главнично плащане, следващо датата на предоговаряне на условията на емисията. Във връзка с уговорения гратисен период, главницата се изплаща на следните вноски:

2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)
	14.02. / 62,500	14.02./ 125,000	14.02./ 490,000
	14.05. / 62,500	14.05./ 125,000	14.05./ 490,000
	14.08. / 62,500	14.08./ 125,000	14.08./ 490,000
14.11./ 62,610	14.11. / 62,500	14.11./ 125,000	

2.3. Лихвените плащания се дължат при следните условия:

а) Уговореният лихвен процент по облигационния заем се намалява на 3.5 % на годишна база, считано от 14.02.2018 г.

б) Считано от 14.02.2018 г. не се прилага предвидената стъпка на намаление на лихвения процент по облигационния заем в размер на 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента).

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

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни	Лихвен процент	Сума на дължима лихва (евро)
14.11.2017	92	365	5.75%	33,082
14.02.2018	92	365	3.50%	20,137
14.05.2018	89	365	3.50%	19,480
14.08.2018	92	365	3.50%	20,137
14.11.2018	92	365	3.50%	20,137
14.02.2019	92	365	3.50%	20,137
14.05.2019	89	365	3.50%	19,480
14.08.2019	92	365	3.50%	20,137
14.11.2019	92	365	3.50%	20,137
14.02.2020	92	366	3.50%	19,531
14.05.2020	90	366	3.50%	18,569
14.08.2020	92	366	3.50%	18,431
14.11.2020	92	366	3.50%	17,882

14.02.2021	92	365	3.50%	17,379
14.05.2021	89	365	3.50%	15,746
14.08.2021	92	365	3.50%	15,174
14.11.2021	92	365	3.50%	14,071
14.02.2022	92	365	3.50%	12,968
14.05.2022	89	365	3.50%	8,364
14.08.2022	92	365	3.50%	4,323

3. Други условия:

3.1. Съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг: Дружеството се задължава да поддържа съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг, изчислено като собственият капитал според баланса на дружеството се раздели със сумата на всички обезпечени задължения, в размер на не по-малко от 0.05 (нула цяло нула пет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

3.2. Максимално съотношение на Пасиви (Задължения) към Активи по счетоводен баланс: Дружеството е задължено да поддържа максимално съотношение на Пасиви към Активи по счетоводен баланс в размер на не повече от 0.98 (нула цяло и деветдесет и осем) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

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

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите дава съгласие за разсрочване и реструктуриране на задълженията по Емисията корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, чрез предоговаряне на част от условията по емисията, както следва:

1. Удължаване срока на емисията с 24 месеца (считано от 14.08.2020 г. – до 14.08.2022 г.);

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

2.1. Дължимите главнично и лихвено плащане, непогасени към датата на приемане на решението за предоговаряне на условията по емисията, в общ размер на 157 610 евро, се капитализират като част от главницата по облигационния заем.

2.2. Уговаряне на гратисен период от 2 (две) години за изплащане на главницата по облигационния заем, считано от падежа на първото главнично плащане, следващо датата на предоговаряне на условията на емисията. Във връзка с уговорения гратисен период, главницата се изплаща на следните вноски:

2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.
---------	---------	---------	---------

дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)
	14.02. / 62,500	14.02./ 125,000	14.02./ 490,000
	14.05. / 62,500	14.05./ 125,000	14.05./ 490,000
	14.08. / 62,500	14.08./ 125,000	14.08./ 490,000
14.11./ 62,610	14.11. / 62,500	14.11./ 125,000	

2.3. Лихвените плащания се дължат при следните условия:

а) Уговореният лихвен процент по облигационния заем се намалява на 3.5 % на годишна база, считано от 14.02.2018 г.

б) Считано от 14.02.2018 г. не се прилага предвидената стъпка на намаление на лихвения процент по облигационния заем в размер на 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента).

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

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни	Лихвен процент	Сума на дължима лихва (евро)
14.11.2017	92	365	5.75%	33,082
14.02.2018	92	365	3.50%	20,137
14.05.2018	89	365	3.50%	19,480
14.08.2018	92	365	3.50%	20,137
14.11.2018	92	365	3.50%	20,137
14.02.2019	92	365	3.50%	20,137
14.05.2019	89	365	3.50%	19,480
14.08.2019	92	365	3.50%	20,137
14.11.2019	92	365	3.50%	20,137
14.02.2020	92	366	3.50%	19,531
14.05.2020	90	366	3.50%	18,569
14.08.2020	92	366	3.50%	18,431
14.11.2020	92	366	3.50%	17,882
14.02.2021	92	365	3.50%	17,379

14.05.2021	89	365	3.50%	15,746
14.08.2021	92	365	3.50%	15,174
14.11.2021	92	365	3.50%	14,071
14.02.2022	92	365	3.50%	12,968
14.05.2022	89	365	3.50%	8,364
14.08.2022	92	365	3.50%	4,323

3. Други условия:

- 3.1. Съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг: Дружеството се задължава да поддържа съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг, изчислено като собственият капитал според баланса на дружеството се раздели със сумата на всички обезпечени задължения, в размер на не по-малко от 0.05 (нула цяло нула пет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.
- 3.2. Максимално съотношение на Пасиви (Задължения) към Активи по счетоводен баланс: Дружеството е задължено да поддържа максимално съотношение на Пасиви към Активи по счетоводен баланс в размер на не повече от 0.98 (нула цяло и деветдесет и осем) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

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

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

Проект на решение: Общото събрание на облигационерите взема решение и задължава Емитентът да подпише добавък към Застрахователната полица № 29-0000-1753/06.08.2010 г. със „ЗД Евроинс“ АД, отразяващ приетите промени в условията по облигационна емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, съгласно решението по предходната точка.

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

Проект на решение: Общото събрание на облигационерите възлага на Емитента „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ и го упълномощава да предприеме всички необходими решения и действия за извършване на гласуваните промени на условията по облигационната емисия, включително но не само да извърши

лично или чрез упълномощено лице съответните уведомления до „Централен депозитар“ АД, БФБ, Комисия за финансов надзор.

Точка четвърта: Разни.”

На проведеното на 25.09.2017 г. Общо събрание на облигационерите, предложенията по точките от дневния ред не бяха приети от облигационерите.

Тъй като ИКПД не успя да изплати дължимите към 14.08.2017 г. лихва в размер на EUR 32 610 и главница в размер на EUR 125 000, Дружеството уведоми Инвестбанк АД, КФН, БФБ и обществеността, че на основание т. 1, Раздел VII от Застрахователна полица № 29 – 0000 - 1753/06.08.2010 г., изменена с Добавък № 4 от 11.02.2015 г., ще се счита, че, на 13.09.2017 г. в 17:30 ч., е настъпило застрахователно събитие, като настъпването на застрахователно събитие по отношение на конкретно тримесечно плащане на главница и/или договорна лихва не води автоматично до настъпване на застрахователно събитие по отношение на последващи плащания.

С писмо с изх. № 2989/6 от 03.10.2017 г., получено от ИКПД АДСИЦ на 03.10.2017 г., ЗД „ЕВРОИНС“ АД, в качеството си на застраховател по застрахователна полица, сключена във връзка с предоставяне на обезпечение на облигационерите по емисията облигации, издадена от ИКПД АДСИЦ, уведомява „Инвестбанк“ АД, в качеството му на довереник на облигационерите, действащ като застраховано лице и обезпечен кредитор на вземанията на всички облигационери, и ИКПД АДСИЦ, че считано от 00.00 ч. на 03.10.2017 г. застрахователят прекратява застрахователния договор с номер на застрахователна полица 29-0000-1753 от 11.02.2015 г.

В уведомлението се посочва, че във връзка със заявено от „Инвестбанк“ АД искане с вх. № 2989/4/28.09.2017 г. за заплащане на застрахователно обезщетение по горепосочената застрахователна полица в общ размер на 157 609.59 евро (сто петдесет и седем хиляди шестстотин и девет евро 59 евроцента), представляващи размера на дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния заем към 14.08.2017 г., ЗД „ЕВРОИНС“ АД ще упражни правото си по чл. 364, ал. 4 КЗ в хипотезата на прекратена застрахователна полица и ще приложи съответно 50 % (петдесет процента) редукия на обезщетението за застрахователно събитие, настъпило преди датата на прекратяване на застрахователния договор.

В резултат на на 05.10.2017 г. беше извършено частично амортизационно плащане в общ размер на 78 805 евро по емисията облигации, издадена от ИКПД, чийто падеж беше настъпил на 14.08.2017 г. Сумата за гореописаното амортизационно плащане по облигационния заем, издаден от „Интеркапитал Пропърти Дивелоппмънт“ АДСИЦ, беше внесена по банкова сметка на Централен депозитар АД от ЗД „ЕВРОИНС“ АД, в качеството му на застраховател по застрахователна полица, сключена във връзка с предоставяне на обезпечение на облигационерите по облигационния заем, издаден от ИКПД.

На 24.10.2017 г. ИКПД беше уведомено от Инвестбанк АД, че довереникът обявява целия облигационен заем на емитента за предсрочно изискуем поради факта, че отпадането на договореното застрахователно обезпечение по дълга, представлява съществено нарушение на задълженията на емитента по проспекта, както и поради обстоятелството, че просрочието на част от задълженията по емисията (дължими към 14.08.2017 г.) продължават повече от 30 дни.

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ-София АД по Протокол № 55/26.10.2017 г. и на основание чл. 39, ал. 1, т. 4 от част III Правила за допускане до търговия от Правилника за дейността на БФБ-София АД, Съветът на

директорите на БФБ-София окончателно прекрати регистрацията на емисията облигации, издадена от ИКПД АДСИЦ, считано от 27.10.2017 г.

На 22.11.2017 г. ИКПД получи уведомление от Инвестбанк АД в качеството ѝ на довереник по емисията облигации на дружеството, с което банката уведоми емитента за проведено общо събрание на облигационерите на 15.11.2017 г., свикано от банката-довереник с покана, публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 01.11.2017 г. В уведомлението се съобщава, че съгласно решенията на облигационерите, последните са възложили на банката-довереник да изготви подробен план за извършване на конкретни действия за удовлетворяване интересите на облигационерите с оглед настъпилата предсрочна изискуемост по облигационния заем, както и решение за свикване от банката-довереник на ново общо събрание на облигационерите, на което да се пристъпи към разглеждане и приемане на изготвения подробен план.

В края на декември 2017 г. ИКПД получи ново уведомление от Инвестбанк АД в качеството ѝ на довереник по емисията облигации на дружеството, с което банката уведоми емитента за проведено общо събрание на облигационерите на 18.12.2017 г., свикано от банката-довереник с покана, публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 06.12.2017 г. В уведомлението се съобщава, че на събранията са взети решения, свързани със защита на интересите на облигационерите и възможностите за удовлетворяване на вземанията по емисията облигации след настъпилата предсрочна изискуемост, в това число решения за предприемане на искиви действия срещу застрахователя по емисията ЗД Евроинс АД, както и за присъединяване в открито срещу емитента производство по несъстоятелност. Облигационерите са приели решение генерираните разноските във връзка с действията срещу застрахователя и ИКПД да бъдат осигурени от облигационерите съразмерно на притежаваните от тях облигации от емисията, за което следва да се подпише нарочно споразумение. Общото събрание на облигационерите е разгледало и различни кандидатури на адвокатски кантори, които да защитават правата на облигационерите в съдебните производства срещу застрахователя и с мнозинство от гласувалите е било избрано Адвокатско дружество Захариев и Милушев. По отношение на правната защита на претенциите директно срещу дружеството-емитент облигационерите са решили да изискат допълнителни оферти и да изберет правен консултант след допълнително гласуване.

1.19. Увеличение или намаление на акционерния капитал

През отчетния период няма настъпили такива обстоятелства.

1.20. Потвърждение на преговори за придобиване на дружеството

През отчетния период няма настъпило подобно обстоятелство.

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

През отчетния период няма настъпили такива обстоятелства.

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

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

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

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

1.24. Въвеждане на нови продукти и разработки на пазара

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

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

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

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

Не е настъпило такова обстоятелство.

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

Не е настъпило такова обстоятелство.

1.28. Покупка на патент

Не е настъпило такова обстоятелство.

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

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

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

С определения на Софийски градски съд, постановени на 16.02.2017 г. и 01.03.2017 г. по описаните в 1.16 от настоящия документ дела, образувани въз основа на установителни иски, 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 ИКПД. Въз основа на молбата беше образувано т.д. № 2209/2016 г. по описа на Софийски градски съд.

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 Дивелоппмънт“ АДСИЦ.

На 04.07.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелоппмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено за сключване на договор за прехвърляне на вземания, между „Банка Пиреос България“ АД, с ЕИК 831633691, като цедент, и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, с ЕИК 204372411, като цесионер. По силата на този договор „Банка Пиреос България“ АД е прехвърлило в полза на „Марина Кейп Пропъртис“ ООД всичките си вземания към „Интеркапитал Пропърти Дивелоппмънт“ АДСИЦ, които произтичат от Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г., ведно с всички привилегии, обезпечения и другите им принадлежности.

На 18.08.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелоппмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено от „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, че съгласно сключен Договор за прехвърляне на вземания, „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, с ЕИК 204372411 е прехвърлило на „Фючърс Кепитал“ АД, с ЕИК 201624613 вземанията по главници по договорите за инвестиционен кредит, сключени с „Банка Пиреос България“ АД, описани в предходния абзац, а именно Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г. Общата стойност на прехвърлените вземания по главници е 8 229 045,97 евро.

На 05.09.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелоппмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, получи съобщение по изпълнително дело № 850/2016 г. по описа на ЧСИ Иванка Миндова, с рег. № 704 на КЧСИ, с което дружеството се уведомява, че с Постановление от 19.07.2016 г. по изпълнителното дело "АВИ КОНСУЛТ" ЕООД, ЕИК 131397729, е присъединено като взискател, за размера на дължимата сума в размер на 542 773,75 лв., включваща следните суми: 100 000 лв. - главница; 161 736.95 лв. - обезщетение; 238 263.05 лв. - договорна лихва; 26 125,15 лв. - съдебни разноски, 157.00 лв. - такси и разноски по съдебното изпълнение.

В допълнение, Дружеството е уведомено, че присъединеният взискател "АВИ КОНСУЛТ" ЕООД осъществява право на задържане по смисъла на чл. 136, ал. 4, предложение второ от ЗЗД по отношение на недвижими имоти на „Интеркапитал Пропърти Дивелоппмънт“ АДСИЦ, находящи се гр. Ахелой, Поморие, комплекс "Марина Кейп", за които на 11.07.2016 г. е извършен описа по изпълнителното дело, а именно:

- 1) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.101, с площ от 46.00 кв.м.;
- 2) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.18.13, с площ от 59.00 кв.м;
- 3) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.19.29, с площ от 63.00 кв.м.;
- 4) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.35, с площ от 46.00 кв.м.;
- 5) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.85,

с площ от 42.00 кв.м.; 6) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.22.12 с площ от 37.00 кв.м.

Във връзка с горното, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ уведоми обществеността, че описаното по-горе вземане на "АВИ КОНСУЛТ" ЕООД, представлява част от общо вземане към Дружеството в размер на 6 430 457,72 лева, като до окончателното плащане се начислява лихва в размер на 0,1 % за всеки ден забава.

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

На 21.04.2017 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите на Дружеството, на което беше взето решение за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите, което да се проведе на 01.06.2017 г. от 14:00 часа в град София, ул. „Аксаков“ № 7А, ет. 4 със следния дневен ред:

„Точка първа: Избиране на одитен комитет по чл. 107 от Закона за независимия финансов одит.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите избира Одитен комитет съгласно съдържашото се в материалите по дневния ред предложение на Председателя на Съвета на директорите;

Точка втора: Одобряване на Правилник (статут) на Одитния комитет съгласно чл. 107, ал. 7 от Закона за независимия финансов одит.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите одобрява Правилник (статут) на Одитния комитет съгласно съдържашото се в материалите по дневния ред предложение на Съвета на директорите;

Точка трета: Разни.”

На проведеното извънредно общо събрание събрание на акционерите на Дружеството на 01.06.2017 г., единодушно бяха приети предложенията на Съвета на директорите по точките от дневния ред.

На 22.05.2017 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите на Дружеството, на което беше взето решение за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите, което да се проведе на 30.06.2017 г. от 14:00 часа в град София, ул. „Аксаков“ № 7А, ет. 4 със следния дневен ред:

„Точка първа: Доклад на управителните органи за дейността на Дружеството през 2016 г.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2016 г. и консолидирания доклад за дейността на дружеството през 2016 г.

Точка втора: Годишен доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2016 г.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2016 г.

Точка трета: Доклад на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г. и по годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2016 г.

Точка четвърта: Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г.

Точка пета: Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2016 г.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2016 г.

Точка шеста: Приемане на решение за разпределение на финансовия резултат на Дружеството за 2016 г.

Проект за решение:

1. Общото събрание на акционерите приема предложението на Съвета на директорите отчетената загуба от дейността на Дружеството за 2016 г. в размер на 126 614.71 лв. да бъде покрита с част от натрупаната от предходни години и неразпределена печалба на Дружеството в размер на 9 632 147.89 лв.

2. С остатъка от натрупаната и неразпределена печалба в размер на 9 505 533.18 лв. да се покрие част от натрупаната загуба на Дружеството от предходни години в размер на 25 253 694.31 лв.

Точка седма: Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите Величко Стойчев Клингов, Цветелина Чавдарова Христова и АХЕЛОЙ 2012 ООД, с ЕИК 202371390, за дейността им през периода 01.01.2016 г. – 31.12.2016 г.

Точка осма: Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 г.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите избира „НИБОС“ ЕООД, с ЕИК 200635432, представлявано от управителя и едноличен собственик на капитала – Николай Михайлов Полинчев – регистриран одитор с Диплома No. 0684 в ИДЕС за регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 г.

Точка девета: Отчет на Директора за връзка с инвеститорите.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите.

Точка десета: Доклад на управителните органи за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2016 г.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2016 г.

Точка единадесета: Разни.”

На проведеното редовно годишно общо събрание събрание на акционерите на Дружеството на 30.06.2017 г., единодушно бяха приети предложенията на Съвета на директорите по точките от дневния ред, изложен по-горе.

28.02.2018 г.
гр. София

.....
/Величко Клинов - Изпълнителен директор/

