

**Междинен доклад за дейността на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
за четвъртото тримесечие на 2013 г.**

30/01/2014

1. Обща информация

1.1. Финансови резултати

През четвъртото тримесечие на 2013 година, Дружеството продължи генерирането на приходи от продажби на недвижими имоти във в.к. „Марина Кейп“.

За периода 01.10.2013 - 31.12.2013 г. приходите от продажба на жилищни имоти (апартаменти за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп“) са в размер на 77 хил. лева и се отнасят до продадена площ от 122.80 квадратни метра. Дружеството отчита като приход цената на тези апартаменти, които са прехвърлени във владение на купувачите.

От началото на годината приходите от продажба на имоти във ваканционния комплекс „Марина Кейп“ възлизат на 1 430 хил.лв. и се отнасят за продадена площ от 937.38 кв.м.

Като част от тези приходи е отчетено и прехвърлянето на апартамент със площ 107.23 кв.м. на „ВЕИ Проджект“ АД във връзка с Договор за даване вместо изпълнение от 16.08.2013 г., сключен между Дружеството и „ВЕИ Проджект“ АД. Договорът от 16.08.2013 г. е подписан между страните във връзка с Договор от 30.12.2011 г., по силата на който „ВЕИ Проджект“ АД се задължи да прехвърли на „ИКПД“ АДСИЦ правото на собственост върху недвижими имоти, разположени във в.к. Марина Кейп, гр. Ахелой. Поради обстоятелството, че „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ упражни правото си да придобие имотите при условията на разсрочено плащане, уговорени с анекс от 30.01.2013 г., Дружеството дължеше неустойка на „ВЕИ Проджект“ АД в размер на 80 000 евро. С прехвърлянето на гореописания имот на стойност 80 000 евро без вкл. ДДС, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ погаси задължението си към „ВЕИ Проджект“ АД, представляващо дължимата и изискуема неустойка.

Към 31.12.2013 г. Дружеството е реализирало и други приходи на стойност 6 187 хил. лв. Основната част от тези приходи в размер на 5 350 хил. лв. са реализирани по договор за финансов лизинг на недвижими имоти, сключен на 17.12.2013 г. с „България Лизинг“ ЕАД. Лизинговият обект е инвестиционен проект „Гранд Боровец“, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ. Срокът за погасяване на лизинговите вноски е 2 години или 24 месечни лизингови вноски, от които 6 (шест) месеца гратисен период при годишна лихва в размер на 9%. Останалата част от тези приходи са реализирани през третото тримесечие на 2013 г. от отписани задължения на стойност 837 хил.лв. Задълженията са отписани във връзка с неизпълнение на ангажименти на клиенти/контрагенти на Дружеството и в изпълнение на сключените договори с тях.

Към 31.12.2013 г. Дружеството има сключени предварителни договори за покупко-продажба за 5 377,08 кв.м. апартаменти от ваканционния комплекс „Марина Кейп“, по които съществена част от цената вече е заплатена. Тук следва да отбележим, че от началото на 2010 г. по-голямата част от продажбите на апартаменти се извършват при условията на разсрочено плащане (в рамките на максимум 3 години), като прехвърлянето на имота с нотариален акт на новия собственик става след изплащането на цялата стойност на покупната цена. Подробно описание на състоянието на продажбите може да намерите по-долу в този отчет.

Отчетната стойност на продадените имоти във ваканционния комплекс „Марина Кейп“ през четвъртото тримесечие на 2013 г. възлиза на 216 хил.лв. Тази стойност представлява преоценената стойност на продадените инвестиционни имоти към 31.12.2012 г.,

определена от лицензиран оценител. Така brutният резултат от продажбата на имоти през четвъртото тримесечие на 2013 г. е загуба в размер на 139 хил.лв. Всички имоти през четвъртото тримесечие на 2013 г. са прехвърлени на цени по-ниски от себестойността им. Продажните цени на всички имоти са по-ниски и в сравнение с оценките, направени от независимия оценител към 31.12.2012 г. Основната причина за това са неблагоприятните условия на пазара на недвижими имоти и ограниченото търсене на ваканционни имоти, което принуждава Дружеството да прави отстъпки от продажните цени с цел реализиране на продажби.

Отчетната стойност на продадените имоти от началото на годината е в размер на 1 703 хил.лв., което определя brutен резултат за 2013 г. - загуба в размер на 273 хил.лв. или (0.045) лв/акция.

При елиминиране на преоценката на инвестиционните имоти, направена към края на 2012 г., brutният резултат от продажбата на имоти през четвъртото тримесечие на 2013 г. възлиза на загуба в размер на 96 хил.лв., а за цялата 2013 година - печалба в размер на 204 хил.лв.

Тук следва да се отбележи, че ваканционният комплекс „Марина Кейп“ включва множество ценови сегменти. Въпреки, че имотите в комплекса основно се разделят на два типа: такива с изглед към морето и такива без изглед, средната себестойност на всички имоти, които не са с изглед към бреговата линия може да включва както много евтини имоти, така и много скъпи.

В допълнение продадените апартаменти през четвъртото тримесечие на годината не могат да се считат като представителна извадка на всички апартаменти с дадена средна себестойност, тъй като броят им не е достатъчно голям за целта.

През четвъртото тримесечие на 2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ отчита и приходи на неконсолидирана основа от експлоатацията на инвестиционните имоти в комплекса (в т.ч. търговски и жилищни имоти). Тя се осъществява от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, като съгласно сключения договор между компанията-майка и дъщерното дружество, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ получава 70% от печалбата на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, формирана от търговските и жилищните обекти, които дружеството пряко експлоатира. Съгласно счетоводната политика, прилагана от Дружеството, през четвъртото тримесечие на 2013 г. са отразени приходите, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е реализирало съгласно сключения договор с „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД за цялата 2013 г. Тези приходи са формирани от експлоатацията на търговските обекти, управление на жилищните имоти във в.к. „Марина Кейп“ и наем на складове и неизползваеми търговски площи и възлизат на обща стойност от 536 хил. лв. За сравнение, през 2012 г. тези приходи възлизат на 413 хил. лв.

През 2013 г. Дружеството е реализирало и извънредни приходи във връзка с отписване на задължение към кредитор на Дружеството на стойност 2 млн. лв. Подробна информация е представена по-долу в т.2.2 Финансиране от настоящия отчет.

Към 31.12.2013 г. ИКПД АДСИЦ отчита разходи от обезценка на активи на стойност 2 801 хил.лв., които са формирани от преоценката на търговските и жилищните площи във в.к. Марина Кейп в резултат на направената оценка от независим оценител към края на 2013 г.

От brutния резултат по-горе следва да се приспадат разходите за брокерски комисионни и реклама, таксите за обслужващото дружество, което се занимава с поддържката на ваканционния комплекс и други разходи, които не могат да се отнесат към себестойността, за да се получи нетната печалба от продажбата на имоти за отчетния период.

Общият резултат от дейността, включващ други сделки освен проекта „Марина Кейп“, както и общите финансови разходи и разходи за дейността е описан по-долу.

<i>(хил. лева освен данни на акция/ in BGN '000, except per share data)</i>	31/12/2013	31/12/2012
Приходи от продажби Sales Revenues	1 430	1 742
Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity	6 187	1 755
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	-3 847	-4 400
Нетен резултат от дейността Net Income	-3 847	-4 400
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	-0.64	-0,73
Сума на активите Total Assets	59 165	57 449
Земи Land	5 074	4 504
Инвестиционни имоти Investment Property	37 937	41 987
Незавършено производство Work in progress	1 070	8 347
Нетни активи Net Equity	6 350	5 581
Акционерен капитал Registered Capital	6,011	6 011
Брой акции Number of Shares	6 011 476	6 011 476

1.2. Търговия с акциите

Към края на 2013 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.24 лева за акция.

В периода 01.10.2013 - 31.12.2013 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.242 лв., достигната на 03.12.2013 г., а най-ниската - 0.23 лв. за акция от 04.11.2013 г.

През месец август 2010 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ стана първата българска компания, чиито акции се търгуват на капиталов пазар извън България, както и първата българска компания, чиито акции са приети за търговия на пазар, организиран от Варшавската Фондова Борса. 11.08.2010 г. беше първата дата на котировка на акциите на Дружеството на алтернативната система за търговия за нови компании „NewConnect“, организирана от Варшавската борса.

В периода 01.10.2013 – 31.12.2013 г., най-високата пазарна цена на акциите, постигната на "NewConnect" е 0.30 злоти за една акция от 27.12.2013 г., а най-ниската - 0.20 злоти за една акция от 04.11.2013 г. Към 31.12.2013 г. пазарната цена е 0.30 злоти за акция.

2. Марина кейп

През четвъртото тримесечие на 2013 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 целогодишно. През зимния сезон 2012-2013 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 2013 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.

2.1. Продажби

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. Продадените през 2013 г. имоти са основно на Руски граждани, като мениджмънтът на Дружеството е обнадяден от възобновяването на интереса за недвижими имоти на този пазар.

Таблицата по-долу показва броя имоти, предложени за продажба, както и тяхната площ в четирите зони на комплекса. Посочени са само площите на жилищните имоти. Освен тях, в различните зони има и търговски и развлекателни имоти.

Таблицата показва състоянието на продажбите на имоти към 30/01/2014 г.

Брой / Number	Зони / Zones				
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	23	2	30	21	76
Резервиран / Reserved	6	0	4	0	10
Продаден / Sold	18	0	65	0	83
Прехвърлен / Transferred	226	54	312	0	592
Общо / Total	273	56	411	21	761
кв. м. / sq. m.					

Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	2 332,65	226,03	1 723,59	3 146,19	7 428,46
Резервиран / Reserved	747,28	0	276,21	0	1 023,49
Продаден / Sold	1 400,44	0	3 976,64	0	5 377,08
Прехвърлен / Transferred	19 679,92	5 063,39	16 372,64	0	41 115,95
Общо / Total	24 160,29	5 289,42	22 349,08	3 146,19	54 944,98

Важни пояснения към таблицата

Ние разделяме статуса на апартаментите на следните категории:

Свободни - обозначава апартаменти свободни за продажба

Резервирани - обозначава апартаменти, за които клиенти са изявили желание да бъдат резервирани, платили са или ще платят резервационен депозит

Продадени - обозначава апартаменти, за които има сключени предварителни договори за покупко-продажба

Месец / Month	Брой резервирани апартаменти / Number of reserved apartments	Площ на резервираните апартаменти / Area of the reserved apartments
Jan-08	19	1 170,84
Feb-08	26	1 407,32
Mar-08	45	2 575,13
Apr-08	19	957,34
May-08	7	448,21
Jun-08	10	528,39
Jul-08	13	830,21
Aug-08	8	363,94
Sep-08	6	398,66
Oct-08	4	315,01
Nov-08	2	137,00
Dec-08	6	398,00
Jan-09	3	134,76
Feb-09	3	249,06
Mar-09	7	409,31
Apr-09	6	416,64
May-09	1	47,96
Jun-09	7	609,16
Jul-09	3	201,28
Aug-09	5	250,98
Sep-09	5	304,36

Oct-09	2	89,88
Nov-09	5	288,33
Dec-09	4	210,27
Jan-10	10	642,27
Feb-10	1	43,34
Mar-10	8	586,50
Apr-10	4	237,06
May-10	6	346,35
Jun-10	8	587,90
Jul-10	6	344,29
Aug-10	9	560,53
Sep-10	7	465,12
Oct-10	4	306,09
Nov-10	11	999,33
Dec-10	4	292,05
Jan-11	1	102,12
Feb-11	10	600,22
Mar-11	7	467,82
Apr-11	1	43,54
May-11	1	83,57
Jun-11	2	132,87
Jul-11	2	160,6
Aug-11	6	523,54
Sep-11	4	337,12
Oct-11	1	50,71
Nov-11	2	102,56
Dec-11	1	52,42
Jan-12	3	206,48
Feb-12	3	213,12
Mar-12	2	163,19
Apr-12	3	241,21
May-12	1	47,41
Jun-12	0	0,00
Jul-12	3	253,19
Aug-12	2	154,64
Sep-12	4	214,27
Oct-12	0	0,00
Nov-12	1	122
Dec-12	3	213,7
Jan-13	0	0,00
Feb-13	4	374,59

Mar-13	0	0
Apr-13	0	0
May-13	1	88,6
Jun-13	2	163,54
Jul-13	3	255,99
Aug-13	3	258,99
Sep-13	0	0
Oct-13	0	0
Nov-13	0	0
Dec-13	0	0
Jan-14	0	0

2.2. Финансиране

Към 31.12.2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 20 044 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 6 356 хил.лв. В задълженията към банковите институции е включен и оборотният заем с главница в размер на 240 000 хил. лв., предоставен на Дружеството от Инвестбанк АД през първото тримесечие на 2013 г., който беше продаден от банката на „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД съгласно Договор за прехвърляне на вземания от 05.04.2013 г.

С цел обезпечаване вземането на „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, на 29.07.2013 г. в полза на „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД беше учредена договорна ипотека върху следния имот, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ: спортно-възстановителен център „Фитнес център“, с идентификатор 00833.5.409.21, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургас, с адрес на имота: гр. Ахелой, „Марина кейп“ № 21, ет. 0, обект С21 с предназначение на обекта - за спортна и развлекателна дейност, разположен на две нива, с площ от 214,00 кв.м. (двеста и четиринадесет квадратни метра), с прилежащи части: 33 кв.м. (тридесет и три квадратни метра), ведно със съответните идеални части от правото на строеж върху терена.

На 09.12.2013 г. ИКПД АДСИЦ сключи договор за банков кредит с ТБ Тексимбанк АД, съгласно който Дружеството получи оборотен заем на стойност 130 000 евро при годишна лихва от 7.75% и срок на погасяване 20.12.2014 г.

На 17.12.2013 г. Дружеството сключи договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг“ ЕАД с лизингов обект: инвестиционен проект „Гранд Боровец“, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ. Лизинговата цена по договора е 2 927 724.36 евро без ДДС, като срокът за погасяване на лизинговите вноски е 2 години или 24 месечни лизингови вноски, от които 6 (шест) месеца гратисен период при годишна лихва в размер на 9%.

На 18.12.2013 г. ИКПД АДСИЦ получи уведомление от „Банка ДСК“ ЕАД за това, че всички вземания на банката към ИКПД АДСИЦ по Договор за кредит № 716/18.09.2008 г. и Договор за кредит № 717/18.09.2008 г. и всички анекси към тях към 17.12.2013 г. и към поръчителите „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, „Марина Кейп Турс“ ЕООД и Величко Стойчев Клингов, възникнали по силата на Договори за поръчителство, са прехвърлени с договор за цесия на „Гранд Боровец 2013“ ЕООД.

Към 18.12.2013 г. ИКПД АДСИЦ погаси част от задълженията си по Договор за кредит № 716/18.09.2008 г. и Договор за кредит № 717/18.09.2008 г., сключени с „Банка ДСК“ ЕАД, а именно 5 350 000 лв., към новия кредитор „Гранд Боровец 2013“ ЕООД. Новият кредитор преустанови всички изпълнителни действия спрямо ИКПД АДСИЦ във връзка с горепосочените Договори за кредит.

Със споразумение от 27.12.2013 г., сключено между „Гранд Боровец 2013“ ЕООД от една страна и ИКПД 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 ИКПД 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. Така към 31.12.2013 г. задължението на ИКПД АДСИЦ към „Гранд Боровец 2013“ ЕООД възлиза на 4 058 хил.лв.

Във връзка с издадена от Дружеството емисия корпоративни облигации през август 2007 г., на 03.01.2013 г. с вписване № 20130103135306 в Търговския регистър по електронната партида на Дружеството беше обявена покана за свикване на Общо събрание на облигационерите по емисията облигации. На основание чл. 214 , ал. 1 от ТЗ Общото събрание на облигационерите беше свикано от представителя на облигационерите Търговска банка „ИНВЕСТБАНК“ АД и следваше да се проведе на 16.01.2013 г. в 11.00 часа на адрес: гр. София, бул. Васил Левски № 27, хотел Даунтаун, конферентна зала.

Предложеният дневен ред е както следва:

Точка първа:

- Даване на съгласие за разсрочване и реструктуриране на задълженията по емисия с ISIN код BG2100019079, чрез предоговаряне на част от условията както следва:

1. Удължаване срока на емисията с 60 месеца (считано от 14.08.2013 до 14.08.2018 год.);
2. Схемата за погасяване на облигационния заем и лихвата се изменя така:

2.1. Главницата се изплаща на следните вноски /евро/:

- На 14.02.2013, 14.05.2013, 14.08.2013, 14.11.2013 - 62 500;
- На 14.02.2014, 14.05.2014, 14.08.2014, 14.11.2014 - 62500;
- На 14.02.2015, 14.05.2015, 14.08.2015, 14.11.2015 - 125 000;
- На 14.02.2016, 14.05.2016, 14.08.2016, 14.11.2016 - 187 500;
- На 14.02.2017, 14.05.2017, 14.08.2017, 14.11.2017 - 250 000;
- На 14.02.2018, 14.05.2018, 14.08.2018 - 250 000;

2.2. Лихвени плащания в удължения срок:

- лихвеният процент по облигационния заем след 14.02.2013 г., се намалява на 7.25% на годишна база, платима на всеки три месеца на датите, посочени в приложената в поканата Таблица;

- лихвените плащания, дължими след 14.02.2013 г. до падежа са изчислени на базата на намаляващ лихвен процент при стъпка на намаление 0.25%. Конкретният размер на лихвените плащания, както и условията за прилагане стъпката за намаляване на лихвения процент, са посочени в поканата и приложената Таблица;

2.3. Емитентът запазва правото си да погаси предсрочно цялата или част от оставащата главница по облигационния заем. Погасяването може да се извърши само на дата на

лихвено плащане. Минималната сума, която може да се погаси частично и предсрочно, е в размер на поне една главнична вноска, дължима за съответния период;

3. Дължимите главнични и лихвени плащания по облигационната емисия се извършват в левовата равностойност на съответното плащане при обменен курс равен на централния курс на БНБ към датата на провеждане на ОСО /1 евро = 1.95583 лв./ . При промяна на този централен курс на БНБ всички плащания ще се извършват в евро;

4. Емитентът се задължава да открие специална разплащателна сметка в Уникредит Булбанк АД, за обслужване плащанията по облигационния заем;

5. Обезпечения по емисията - освен застраховка от Евро Инс АД и втора по ред ипотека, Емитентът се задължава да предостави нови допълнителни обезпечения като: подпише добавък към Застрахователната полица с Евро Инс АД, както и да учреди първа по ред ипотека върху посочен в поканата собствен имот;

6. Други условия и съотношения:

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 0.10 (нула цяло и десет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

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

Точка втора:

Приемане на решение ОСО да възложи и упълномощи „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ да предприеме всички необходими решения и действия съгласно гласуваните промени по облигационната емисия с ISIN код BG2100019079.

Поради липса на кворум свиканото от ТБ „Инвестбанк“ АД общо събрание на облигационерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за 16.01.2013 г. не се е проведе. Във връзка с това Общото събрание на облигационерите се проведе на 31.01.2013 г. при същия дневен ред, но облигационерите на Дружеството не приеха предложените в поканата решения.

Междувременно на 25.01.2013 г. с вписване № 20130125162118 в Търговския регистър по електронната партида на Дружеството беше обявена нова покана за свикване на Общо събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, издадена от ИКПД. На основание чл. 214 , ал. 1 от ТЗ Общото събрание на облигационерите беше свикано от представителя на облигационерите Търговска банка „ИНВЕСТБАНК“ АД и се проведе на 06.02.2013 г. в 11.00 часа на адрес: гр. София, бул. Васил Левски № 27, хотел Даунтаун, конферентна зала.

Дневният ред на свиканото за 06.02.2013 г. по същество беше аналогичен на дневния ред за събранието, което беше свикано за 16.01.2013 г., като основната разлика е, че бяха направени технически корекции в проекта на добавък към Застрахователната полица с Евро Инс АД (който беше част от писмените материали за събранието) с цел по-голяма защита правата на облигационерите на Дружеството.

На проведеното на 06.02.2013 г. Общо събрание на облигационерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ беше прието предложението и съответно всички предложени условия за реструктуриране на облигационния заем на Дружеството.

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ-София АД по Протокол № 8/11.02.2013 г., беше взето решение за промяна параметрите на емисията облигации на Дружеството, допусната то търговия на Сегмент за облигации на БФБ-София АД. Промените бяха отразени на БФБ-София АД считано от 13.02.2013 г.

Съгласно решението на Общото събрание от 06.02.2013 г., 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 ТБ „Инвестбанк“ АД, в качеството му на представител на облигационерите по горепосочената облигационна емисия, върху следния недвижим имот, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ: урегулиран поземлен имот с идентификатор 00833.5.409, с адрес: гр. Ахелой, местност Пречиствателната, с площ 40 002 кв.м.

С учредяването на договорната ипотека „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изпълни задължението си да предостави допълнително обезпечение върху непогасената част от облигационния заем в размер на 3 500 000 EUR (три милиона и петстотин хиляди евро), ведно с дължимите лихви.

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.

В съответствие с решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 06.02.2013 г., на 08.03.2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимата към 14.02.2013 г. лихва по облигационната си емисия в размер на EUR 83 808.

На 08.03.2013 г. Дружеството извърши и плащане на амортизация по главницата в размер на EUR 62 500 дължима към 14.02.2013 г. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.02.2013 - 08.03.2013 г. в размер общо на BGN 534.18 (или BGN 0.106835257 за една облигация).

На 07.06.2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимата към 14.05.2013 г. лихва по облигационната си емисия в размер на EUR 60 768.

На 07.06.2013 г. Дружеството извърши и плащане на амортизация по главницата в размер на EUR 62 500 дължима към 14.05.2013 г. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.05.2013 - 07.06.2013 г. в размер общо на BGN 582.74 (или BGN 0.116548 за една облигация).

На 09.09.2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимата към 14.08.2013 г. лихва по облигационната си емисия в размер на EUR 61 675.

На 09.09.2013 г. Дружеството извърши и плащане на амортизация по главницата в размер на EUR 62 500 дължима към 14.08.2013 г. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.08.2013 - 09.09.2013 г. в размер общо на BGN 631.29 (или BGN 0.126258 за една облигация).

На 10.12.2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимата към 14.11.2013 г. лихва по облигационната си емисия в размер на EUR 60 533.

На 10.12.2013 г. Дружеството извърши и плащане на амортизация по главницата в размер на EUR 62 500 дължима към 14.11.2013 г. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.11.2013 - 10.12.2013 г. в размер общо на BGN 631.28 (или BGN 0.126256 за една облигация).

Поради обстоятелството, че „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не успя да извърши дължимото лихвено и главнично плащане в срок до 12.11.2013 г. и съгласно Решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 06.02.2013 г., лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.11.2013 г., остана в размер на 7.25% на годишна база.

3. 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 14.01.2011 г. Съветът на директорите на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ взе решение за ново увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване на 9 017 214 нови обикновени акции с емисионна цена 2.30 лева за акция. Основната цел на планираното увеличение на капитала отново беше набиране на средства за довършване на проекта „Гранд Боровец“. Поради големите флукуации на капиталовите пазари през 2011 г., обаче, Съветът на директорите беше принуден да отложи процедурата по увеличението на капитала.

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 милиона 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 води преговори с няколко потенциални инвеститори.

Тук следва да отбележим отново, че на 17.12.2013 г. ИКПД АДСИЦ сключи договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг“ ЕАД с лизингов обект: инвестиционен проект „Гранд Боровец“, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ. Лизинговата цена по договора е 2 927 724.36 евро без ДДС, като срокът за погасяване на лизинговите вноски е 2 години или 24 месечни лизингови вноски, от които 6 (шест) месеца гратисен период при годишна лихва в размер на 9%.

4. Информация за промяна в договор от 30.12.2011 г. с „ВЕИ Проджект“ АД

На 30.01.2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е подписало нов Анекс към Договор с „ВЕИ Проджект“ АД от 30.12.2011 г., съгласно който страните се споразумяват ИКПД да заплати на „ВЕИ Проджект“ АД остатъка от продажната цена на недвижимите имоти, предмет на Договора, който към 30.01.2013 г. е в размер на 841 989,39 евро с вкл. ДДС, при условията на разсрочено плащане, както следва:

- Лихва: 9% годишно, която започва да се начислява считано от 01.02.2013 г.
- Срок: 30.09.2016 г.
- Плащане на лихва: всеки месец

Плащане на остатъка от продажната цена: на 9 равни месечни вноски от януари-2016 г. до септември-2016 г.

Поради обстоятелството, че „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не изплати уговорената продажна цена за недвижимите имоти, предмет на Договора от 30.12.2011 г., в срок до 30.01.2013 г., а упражни правото си да придобие имотите при условията на разсрочено плащане, уговорени с анекс от 30.01.2013 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ дължеше неустойка на „ВЕИ Проджект“ АД в размер на 80 000 евро съгласно клаузите на т. 5.3 от Договора от 30.12.2011 г.

В тази връзка, на 16.08.2013 г. беше сключен Договор за даване вместо изпълнение между „ИКПД“ АДСИЦ и „ВЕИ Проджект“ АД, по силата на който на 19.08.2013 г. Дружеството е прехвърлило по нотариален ред правото на собственост върху имот (апартамент във в.к. „Марина Кейп“) на „ВЕИ Проджект“ АД на стойност 80 000 евро без вкл. ДДС. С прехвърлянето на имота, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ погаси задължението си към „ВЕИ Проджект“ АД, представляващо дължимата и изискуема неустойка, уговорена в т. 5.3 от Договора от 30.12.2011 г.

Впоследствие с Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 30.08.2013 г. и допълнително споразумение към него от 30.09.2013 г., сключени между „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и „ВЕИ Проджект“ АД, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ се задължи да придобие обратно имота по предходния параграф при условията на разсрочено плащане.

5. Информация за проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите

На 05.07.2013 г. беше проведено редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха приети годишните финансови отчети на компанията за 2012 г. и беше утвърдена Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

6. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ през третото тримесечие на 2013 година

Основните рискове и несигурности, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ може да срещне през първото тримесечие на 2014 година са:

- пазарен риск - риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти, които дружеството продава в резултат на свито търсене на ваканционни имоти, както и риск от нисък туристически поток за зимния сезон на 2013 г. в резултат на глобалната финансова криза.
- риск от невъзможност за обслужване на взети банкови заеми и издадената облигационна емисия - в случай, че дружеството не успее да генерира достатъчно приходи за покриване на разходите за лихви и погасяване на главниците.

7. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

През разглеждания период „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не е сключвало големи сделки със свързани лица.

8. Информация относно становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози

Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата финансова година.

9. Друга информация

На 06.09.2013 г. е сключен договор между „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и „ИКМ ИМО“ ЕАД за покупко-продажба на вземания, произтичащи от предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти във в.к. „Марина Кейп“, гр. Ахелой между „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и трети лица - купувачи. На 27.09.2013 г. Договорът за цесия от 06.09.2013 г. е развален на основание чл. 87 и следващите от ЗЗД поради виновното му неизпълнение от страна на „ИКПД“ АДСИЦ. В резултат към 30.09.2013 г. „ИКПД“ АДСИЦ дължи връщане на получената по договора от „ИКМ ИМО“ ЕАД част от продажната цена по цесията в размер на 133 447,18, което представлява задължение на Дружеството.

