

**ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА
на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ
ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД СИЦ
за 2021 година**

**ДОКЛАД ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ
НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА
за 2021 година**

март 2022 г.

I. История

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което е учредено на 18.02.2005 г. и е вписано в регистъра на Софийски градски съд с Решение № 1 от 29.03.2005 г., парт. № 92329, том 1204, рег. I, стр. 23 по фирмено дело № 3624/2005 г.

С решение № 702-ДСИЦ от 16.11.2005 г. на Комисията за финансов надзор, Дружеството получава лиценз да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Със същото решение е потвърден и Проспект за публично предлагане на 750 000 нови акции на Дружеството, издавани с цел първоначално увеличение на капитала на дружеството.

История на промените в акционерния капитал:

- Дружеството е регистрирано с капитал в размер на **2 500 000 лв.** съгласно Решение № 1 от 29.03.2005 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 3624/2005 г.
- През м. януари 2006 г. е осъществено първо увеличение на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ с нови 750 000 акции с номинална стойност от 1 лев всяка. Съгласно Решение № 4 от 26.01.2006 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 3624/2005 г. е вписано увеличението на капитала до сумата **от 3 250 000 лв.**
- През м. септември 2006 г. е извършено второ увеличение на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ с нови 1 625 000 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка. Съгласно Решение № 6 от 18.09.2006 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 3624/2005 г. е вписано увеличението на капитала до сумата от 4 875 000 лв.
- С Решение № 7 от 25.09.2006 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 3624/2005 г. е отстранена явна фактическа грешка в Решение № 6 от 18.09.2006 г. и е посочено правилното, а именно, че капиталът на Дружеството е увеличен до **4 823 627 лв.**, чрез издаването на нови 1 573 627 акции с номинална стойност 1 лев всяка.
- На 23.08.2010 г. съгласно вписване № 20100823172414 в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала до **6 011 476 лв.**, чрез издаването на нови 1 187 849 акции с номинална стойност 1 лев всяка.
- На 13.10.2020 г. съгласно вписване № 20201013143520 в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала до **27 766 476 лв.**, чрез издаването на нови 27 766 476 акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Дружеството не е ограничено със срок за съществуване.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е публично акционерно дружество по смисъла на ЗППЦК.

Акциите на дружеството се търгуват на „БФБ” АД, алтернативен пазар BaSE Market, с борсов код: ICPD.

Акциите на дружеството са приети за търговия и на Варшавската фондова борса (Warsaw Stock Exchange), Полша, на пазара “NewConnect” с борсов код: ISD.

II. Преглед на дейността

Дружеството има следния предмет на дейност съгласно ЗДСИЦДС: инвестиране на парични средства, набрани чрез предлагане на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, свързана с инвестирането в недвижими имоти и позволена от закона.

Дружеството не може да извършва други дейности извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС.

Най-малко 70 на сто от активите на Дружеството, към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността съгласно неговия предмет.

Инвестиции в недвижими имоти

Основните активи на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се намират в град Ахелой, кк Марина кейп. Активите се пазят и управляват от „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД (трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС). „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД има двама управители, които да могат да гарантират функциониране и представителност. Дружеството е наложило мерки за опазване на персонала, имуществото и осигуряване на функционирането на комплекса при спазване на заповедите на държавните и общински органи. Въведени са строги ограничения за влизане в комплекса. Увеличена е охраната.

В момента са налице всички възможности за нормален живот в комплекса на собственици на имоти, както и възможност за настаняване на туристи на база собствена кухня.

Другият голям актив на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е сграда на груб строеж в кк „Боровец”, който единствено се охранява.

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

През последните няколко 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 2021 дружеството разчита на активизиране на пазара на ваканционни имоти особено във връзка с нуждата от изолация вследствие на Ковид пандемията и възобновяване приходите от продажба на недвижими имоти. Компанията работи усилено за реструктуриране на задълженията си с цел тяхното редовно обслужване и подобряване на ликвидността си.

Развитие на инвестиционните проекти на Дружеството

1. „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 въведоха в експлоатация секторите 26 и 27 (Зона 4).

През 2021 г. бяха извършени дейности по отстраняване на възникнали нередности по време на експлоатацията и ремонтни работи на комплекса. Ремонтните дейности се извършват от „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД. Също така през 2021 г. въз основа на договор между „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, започна преустройство на 4-та зона в комплекса, която предвижда съществуващите апартаменти в зоната да бъдат преустроени в студия, с цел по-ефективно използване и туризъм. За целта има одобрен проект и издадено разрешение за строеж на преустройството. По първоначален план строителството трябва да бъде готово за сезон 2022 г. Въпреки неблагоприятната международна среда и нарушените вериги на доставки, дружеството се надява да успее да завърши проекта в първоначално предвидените срокове.

Ваканционният комплекс се експлоатира целогодишно. През зимния сезон 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 2021 г. комплексът функционираше при висока 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).

Въпреки трудностите и ограниченията, в комплекса редовно се провеждат мероприятия от конферентен тип, при спазване на всички противо-епидемиологични мерки. Дружеството активно се стреми да развива този вид туризъм.

2. „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.

На 17 декември 2013 г. Дружеството сключи договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг” ЕАД с лизингов обект: инвестиционния проект „Гранд Боровец”. Лизинговата цена, която следваше да бъде изплатена беше в размер на 2 927 724,36 евро

без ДДС. По силата на Договора „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 следствие на подписано 3-транно споразумение на 13.11.2019г. между Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ, България Лизинг и Инвестабанк АД, България Лизинг бе заменена като лизингодател от Инвестбанк АД.

С Анекс от 10.2020 лихвата по лизинговия договор е намалена на 6% годишно. Към днешна дата всички останали клаузи на договора са непроменени.

Продажби и експлоатация на инвестиционните имоти

През 2021 г. Дружеството отчита приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп” в размер на 5 114 хил.лв. Общата площ на продадените имоти е 3 266,04 кв.м.

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

През последните няколко 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 2021 дружеството разчита на активизиране на пазара на ваканционни имоти особено във връзка с нуждата от изолация вследствие на Ковид пандемията и възобновяване приходите от продажба на недвижими имоти. Компанията работи усилено за реструктуриране на задълженията си с цел тяхното редовно обслужване и подобряване на ликвидността си.

През 2021 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ отчита приходи от експлоатацията на инвестиционните имоти в комплекса (в т.ч. търговски и жилищни имоти). Тя се осъществява от третото лице „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, на база договор между МКМ ЕООД и ИКПД АДСИЦ, относно управлението на имотите в комплекс Марина Кейп. Предмет на договора е ползването и експлоатирането на всички недвижими имоти собственост на ИКПД АДСИЦ, в комплекс Марина Кейп, като Марина Кейп Мениджмънт ЕООД има право да ползва и да експлоатира имотите съгласно тяхното предназначение, освен ако не бъде уговорено нещо допълнително между Страните, като включително има право да ги преотдава и/или експлоатира по какъвто и да било друг начин, като събира доходи от това.

За ползването и експлоатацията на Имотите МКМ ЕООД се задължава да заплати на Собственика годишно възнаграждение в размер на 75% (седемдесет и пет процентни

пункта) от нетния размер на годишния положителен финансов резултат от дейността на Управителя на територията на целия Ваканционен комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, за съответната година, преди данъци, но не по-малко от 420 000 (четиристотин и двадесет хиляди) евро без включен ДДС.

Договорът е от 01.04.2019, като плащанията касаят периода до април всяка следваща година.

През изминалата година Дружеството реализира приходи от оперативна дейност в размер на 5 935 хил.лв.

През 2021 г. компанията е генерирала приходи от преоценки на стойност 9627 хил. лв., от които 1839 са отчетени в друг всеобхватен доход. Финансовите разходи са на стойност 958 хил.лв. и представляват основно разходи за лихви и такси по кредити.

В края на 2021 г. съгласно изискванията на действащото законодателство е направена оценка на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти, земи и активи в процес на изграждане. Инвестиционните имоти на Дружеството включват всички обекти – жилищни и търговски площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп”, както и незавършено строителство в КК Боровец. Към 31.12.2021 г. стойността им е 43 440 хил.лв. при 39 790 хил.лв. към 31.12.2020 г.

III. Важни събития, настъпили през 2021 г.

На 19.05.2021 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите на ИКПД АДСИЦ, на което беше взето решение за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите за 2020 г., което да се проведе на 28.06.2021 г. от 12:00 часа, в град София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 4 при следния дневен ред:

„Точка първа: Доклади на управителния орган за дейността на Дружеството през 2020 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2020 г. и консолидирания доклад за дейността на Дружеството през 2020 г.;

Точка втора: Годишен доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2020 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2020 г.;

Точка трета: Доклади на избрания регистриран одитор по годишните финансови отчети на Дружеството за 2020 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г. и по годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2020 г.;

Точка четвърта: Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г.;

Точка пета: Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г.;

Точка шеста: Приемане на решение относно финансовия резултат на Дружеството за 2020 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема предложението на Съвета на директорите отчетената печалба от дейността на Дружеството за 2020 г. в размер на 505 830,82 лв. (петстотин и пет хиляди осемстотин и тридесет лева и осемдесет и две стотинки) да се използва за покриване на загуби от предходни години.

Точка седма: Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 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 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г.;

Точка осма: Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2021 г.;

Проект за решение: За проверка и заверка на годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети за 2021 г. Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор, предложен от Съвета на директорите и препоръчан от Одитния комитет, съгласно съдържанието се в материалите по дневния ред предложение;

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 управителния орган за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2020 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 2020 г.;

Точка единадесета: Приемане на решение за подновяване на мандата на Одитния комитет.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите преизбира досегашните членове на Одитния комитет на дружеството Ива Чавдарова Чорапинова, Цветелина Чавдарова Христова и Живка Димитрова Станкова – Николова за нов тригодишен мандат считано от датата на провеждане на общото събрание.

Точка дванадесета: Разни.”

На заседанието бяха приети всички точки.

На 17.09.2021 г. Дружеството успешно пласира втора по ред корпоративна емисия облигации при условията на първично частно предлагане. Облигационният заем е с обща номинална и емисионна стойност в размер на 6 000 000 евро, разпределен в 6 000 броя обикновени, непривилигирани, поименни, безналични, обезпечени, лихвоносни, неконвертируеми, свободнопрехвърляеми облигации, при номинална стойност на една облигация - 000 евро. Номиналният годишен лихвен процент е фиксиран в размер на 6.00% и лихвени плащания на всеки 6 месеца, срокът на облигационната емисия е 60 месеца. Целта на емисията е рефинансиране на съществуващ заем и инвестиции с инвестиционна цел в в.к. Марина Кейп. Характеристиките на облигационния заем са подробно описани в меморандума към нея. Съветът на директорите избра „ТЕКСИМ БАНК“ АД, за довереник на емисията, който следва да бъде избран от Първото общо събрание на облигационерите.

На 11.10.2021 г. се проведе Първо общо събрание на облигационерите със следните точки:

„Точка първа: Запознаване на облигационерите с избрания довереник на облигационерите и потвърждаване на неговия избор;

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите потвърждава избора на банка „ТЕКСИМ БАНК“ АД, с ЕИК 040534040, по смисъла на чл. 205, ал. 4 от ТЗ и чл. 100а, ал. 1 и 3 от ЗППЦК за довереник на облигационерите по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100010219, издадена от „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ;

„Точка втора: Одобряване на съдържанието на проектодоговор за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ след запознаване на облигационерите с правата и задълженията на довереника на облигационерите съгласно проектодоговора;

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите след запознаване с проектодоговора и с правата и задълженията на довереника на облигационерите описани в проектодоговора, одобряват сключването на договор с избраната банка „ТЕКСИМ БАНК“ АД, с ЕИК 040534040 за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ по емисия облигации с ISIN код BG2100010219;

„Точка трета: Разни;

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите овластява съвета на директорите и изпълнителния директор на Дружеството, лично или чрез трети лица, да извършат всички необходими правни и фактически действия във връзка с изпълнението на приетите от облигационерите по дневния ред решения.“

На 29.12.2021 г. в изпълнение на сключен договор за „даване вместо изпълнение“ от 27.12.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е прехвърлил собствеността на всички притежавани дружествени дялове на единственото си дъщерно дружество участващо в консолидацията на Емитента, а именно дяловете на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

Считано от 29.12.2021 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ няма да изготвя консолидирани финансови отчети, като Дружеството ще изготвя единствено индивидуални финансови отчети. Последният изготвен одитиран годишен консолидиран финансов отчет

на Емитента е за 2020 г., а последният неаудитиран междинен консолидиран финансов отчет е към 30.09.2021 г.

През 2021 г. Дружеството разкриваше своевременно вътрешна информация, в това число информация за получените уведомления за значителни дялови участия по чл. 145 от ЗППЦК.

IV. Основните рискове, пред които е изправено дружеството са:

- **Избор на неподходяща пазарна стратегия**

Бъдещите печалби, както и пазарната стойност на Емитента зависят от бизнес стратегията, избрана от висшия ръководен екип на компанията. Дружеството се стреми да контролира стратегическия риск чрез постоянно наблюдение на своята пазарна стратегия и резултати, за да ги коригира своевременно при необходимост с цел защита на инвеститорския интерес. Всички неподходящи или забавени промени в стратегията на Дружеството, биха могли да имат сериозен неблагоприятен ефект върху неговата дейност, измерващи се в загуби или пропуснати ползи във финансовото и оперативното му състояние.

- **Оперативни рискове. Рискове, свързани с управлението на емитента**

Оперативните рискове са свързани с управлението на Дружеството. Това е рискът от неочаквани загуби или разходи, свързани с дейността на Дружеството, в резултат на неадекватни действия или неработещи вътрешни процеси. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения на мениджмънта на компанията, действия на третото лице по чл. 27 от ЗДСИЦДС за обслужване на инвестиционните имоти и банката – депозитар. Тези рискове биха могли да доведат до загуби за Дружеството, а оттам и влошаване на ликвидността на Емитента. Други оперативни рискови биха могли да бъдат - възможни технически грешки на единната информационна система; напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества; риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

Лицата, които биха инвестирали в ценни книжа на Дружеството очакват върху инвестицията да влияят основните рискове, свързани с дейността на дружеството - Емитент. Реалното настъпване на тези рискове през периода на притежаване на дълговите ценни книжа води до намаляване на паричните постъпления за Емитента, а от там и до възможността за генериране на печалба за Дружеството и доходност за неговите акционери.

- **Ликвиден Риск**

Неспособността на Дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния матуритет води до ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието на силно ликвидни активи, основно парични средства или техните съответни еквиваленти.

Ефективното управление на ликвиден риск изисква консервативна политика чрез постоянно поддържане на оптимални ликвидни средства, гъвкави кредити за финансиране на фирмената дейност, адекватни кредитни ресурси, всекидневна проверка на наличните

ликвидни активи, които да покрият предстоящите падежи произтичащи от пасивите на Дружеството.

Инвестициите в активи върху недвижими имоти са по принцип ниско ликвидни - има вероятност даден имот да не се продаде на справедлива пазарна цена, с ниски разходи и бързо, заради дългите срокове по осъществяването на прехвърлянето, правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността. Това означава, за да се избегне този вид риск, се изисква непрекъснато много внимателно следене и оценяване на ликвидността на Дружеството.

- **Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия**

Този риск за Емитента е свързан с вероятността за негативно въздействие на различни фактори, които могат да повлияят на успешното изплащане на облигационния заем и се свързва с възможността Емитентът да не изплати навреме или изобщо да не изплати дължимите лихви и главница по облигацията. Такъв риск би произтекъл и при недобро управление на паричните потоци на компанията, поради което Емитентът ще управлява този риск като поддържа достатъчно ликвидни активи, оценява и контролира кредитния риск.

- **Кредитен Риск**

Този вид риск възниква при появата на заемни средства и вероятността кредитополучателя да не изпълни ненавременно, частично или пълно поетите от него ангажименти в договора между него и кредитора или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят частично или изцяло по график предвидимите дължими от тях суми, което ще доведе до загуби за дружеството. За контролиране на този риск Дружеството е създадо организация по текущо следене на събираемостта и изготвяне на анализ на текущото състояние на вземанията си от клиентите и другите контрагенти към него и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Също така, Емитентът следи стриктно възникването на нови задължения и тяхното навременно разплащане.

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) предвижда механизъм за ограничаването на този риск чрез изискването на всички притежавани от дружеството недвижими имоти да се оценяват от независими експерти, с необходимата квалификация и опит.

- **Зависимост от ключов персонал**

Изграждането на нови и иновативни бизнес, икономически и финансови модели изисква силно специфична квалификация в служителския екип на дружеството – липсата на такива специалисти в страната поради високата конкуренцията между работодателите в България и европейските пазари, води до сериозен дефицит на техния брой. Успехът на целите които дружеството си поставя ще зависи, донякъде, от неговата способност да задържи своите мениджъри. Невъзможността да се поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал на ключови позиции за дружеството, може да окаже значителен неблагоприятен ефект върху финансовото и оперативното му състояние. Към този момент Дружеството не е сключило застраховка „ключов персонал”.

- **Риск, свързан със зависимостта от дейността на третите лица по смисъла на чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС**

Финансовото състояние на Дружеството е в пряка зависимост от извършваните дейности на третите лица по смисъла на чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС. С цел да ограничи възможните загуби „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ е сключило писмени договори с третите лица, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите.

- **Риск, Емитентът да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции**

Инвестициите в недвижими имоти изискват солидни капиталови разходи. При неблагоприятна икономически, финансови или други негативни за Дружеството събития може да се наложи финансиране на тези разходи основно от външни източници. Няма сигурност обаче, че външното финансиране ще може да бъде намерено и привлечено при приемливи условия. В резултат на което е вероятно да възникне необходимост, Дружеството да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните му резултати и финансовото му състояние. С цел да се минимизира този риск, в Дружеството се извършва стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по неговото осигуряване, с цел да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

- **Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди**

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от преобразуваната печалба за годината (съгласно разпоредбите на чл. 29 от ЗДСИЦДС и чл. 247а от ТЗ) под формата на дивидент. Дивидентът следва да се изплати в срок от дванадесет месеца от края на съответната финансова година. Следователно Съветът на директорите носи отговорност за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане на дължимия дивидент. При настъпване на неблагоприятен икономически и финансови последици може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници като банкови заеми или други кредитни линии. Няма сигурност обаче, че при необходимост от външно финансиране, то ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Съществува и възможност след преобразуване на финансовия резултат за годината, съгласно разпоредбите на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС да не е бъде наличен подлежащ на разпределение финансов резултат.

- **Риск, свързан с плащането на фиксирана лихва по емисията облигации**

При фиксирана лихва за периода на дадена емисия, Емитентът поема задължението да плаща определена лихва независимо от пазарните нива и приходите, които получава. По този начин съществува невъзможност, Емитентът да се възползва от намаление на лихвените нива (както е в случая на плаваща лихва) и да продължава да плаща по-високи лихви независимо от динамиката на приходите си (които могат да бъдат намаляващи) и преобладаващите лихвени пазарни нива. От друга страна, фиксираната лихва дава възможност на Емитента да планира по-добре своите парични потоци. Също така, до

известна степен, фиксираната лихва предпазва даден инвеститор от негативен спад в лихвените нива.

- **Неетично и незаконно поведение**

Това е рискът, Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения с него или с нетгово дъщерно дружество, вкл. лица от ръководните органи на дружества от групата. За избягването на този риск, Съвета на директорите възнамерява да се придържа към строги правила за прозрачност при взимането на решения и за избягване на конфликт на интереси. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни на Дружеството контрагенти ще се минимизира посредством предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация.

- **Рискове, свързани с дейността и структурата на емитента**

Към датата на Проспекта „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ няма мажоритарен акционер и не принадлежи към конкретна икономическа група. При евентуална нужда от финансиране изпълнението на инвестиционната политика на Емитента, това обстоятелство може да породи риск за Емитента от липсата на подкрепа на мажоритарен акционер при взимане на решение за емитиране на дългови ценни книжа, кандидатстване за банков заем или увеличение на капитала на Дружеството.

- **Рискове, свързани с конкуренцията**

Пазарът на недвижими имоти е висококонкурентен и с множество участници. Основни конкуренти на Дружеството са останалите дружества със специална инвестиционна цел секюритизиращи недвижими имоти и по-специално тези насочени в предлагането на туристически и ваканционни услуги.

Основната част от активите на дружеството са недвижими имоти на територията на гр. Ахелой (ваканционен комплекс „Марина Кейп“), другият актив е в к.к. Боровец (незавършено строителство). Пазарът на ваканционни имоти е силно конкурентен, като не може да се посочат лица, които имат значителен пазарен дял и могат да оказват влияние върху икономическата среда. Цената на недвижимите имоти собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ зависи от общото състояние на пазара на ваканционни имоти.

Няма гаранции, че „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ ще успее да постигне по-добра доходност от своите конкуренти и/или ще привлече повече туристи и партньорски организации за провеждане на мероприятия във ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

- **Риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, в различни от пазарните условия**

Всички сделки на Емитента със свързани лица, са сключени при пазарни условия. Въпреки, че мениджмънтът на Емитента, очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключена възможността да възникне подобна ситуация.

- **Инфлационен риск**

Инфлационният риск представлява вероятност от повишаване на общото равнище на цените в икономиката, в следствие на което намалява покупателната способност на местната валута - лева. Инфлационните процеси водят до намаление на реалната доходност, която получават инвеститорите.

Инвестирането в ценни книжа се смята за основен инструмент за застраховане срещу инфлационен риск, тъй като нарастването на общото равнище на цените води и до нарастване на пазарната стойност на притежаваните от дружеството реални активи, а от там - до повишаване на нетната стойност на активите, разпределена на една акция.

- **Валутен риск**

Промяната на валутния курс на лева спрямо друга валута би променила доходността, която инвеститорите очакват да получат сравнявайки я с доходността, която биха получили от инвестиция, изразена в друга валута. Евентуална обезценка на лева в такава ситуация би довела до намаляване на доходността от инвестирането в ценни книжа на Дружеството. От друга страна, намаляването на доходността би довело до спад в инвеститорския интерес и съответно до намаляване на цените на акциите. Българският лев е фиксиран със закон към еврото, което премахва до голяма степен наличието на валутен риск и обуславя движение на лева спрямо останалите международни валути, подчинено изцяло на поведението на общата европейска валута. До премахването на системата на валутен борд в страната, валутният риск при инвестиране в акции на Дружеството ще бъде сведен до риск от обезценка на еврото.

- **Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа**

Облагането на доходите, реализирани от сделки с акции на публични дружества на регулиран и нерегулиран пазар, както и на доходите от дивиденди и ликвидационни дялове, е подробно разгледано в т. 20.9 „Данъчно законодателство“ от настоящия Документ.

Рискът от промяна на описания режим на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа, от дивиденди и ликвидационни дялове, в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

V. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

Резултатите през 2021 се дължат на целенасочените усилия на ръководството, за повишаване на приходите от дейността, намаляване на разходите, оптимизация на обезпеченията предоставени от дружеството. Основните разлики със 2020 год са значителният ръст от продажба на имоти и оптимизация на обезпечението по задълженията на дружеството - в момента дружеството е предоставило по малко обезпечение със сравнение с предходни години при запазване на нивото на задлъжнялост.

Това е видно и от изминетията на следните основни коефициенти посочени по долу :

	2021	2020
Съотношение цена/печалба	7.28	20.2
Доход на акция	0.14	0.05
Дълг към акционерен капитал	0.79	0.95

VI. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

На 18.03.2022 г. Дружеството разкри вътрешна информация, с която информира обществеността, че във връзка с лихвено плащане на стойност EUR 178 520.55 по облигационна емисия, издадена от Дружеството с ISIN код BG2100010219, дължимо към 17.03.2022 г. на облигационерите, придобили ценни книжа от емисията към дата 14.03.2022 г., Дружеството е извършило плащането на лихвата по главницата към „Централен депозитар“ АД – институцията, посредством която се изплащат всички амортизационни плащания по облигационния заем на Дружеството.

На 24.02.2022 год Русия започна война с Украйна което вероятно ще се отрази негативно на основният бизнес на дружеството т.е. на продажба на имоти и туристическа дейност.

VII. Вероятно бъдещо развитие

Основната и бъдеща дейност на Дружеството е свързана с инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупката на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти, развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на подобрения, продажба на недвижими имоти, отдаване под наем или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, свързана с инвестирането и развитието на недвижими имоти, позволена от закона.

Бъдещите печалби, както и пазарната стойност на Емитента зависят от бизнес стратегията, избрана от висшия ръководен екип на компанията. Дружеството се стреми да контролира стратегическия риск чрез постоянно наблюдение на своята пазарна стратегия и резултати, за да ги коригира своевременно при необходимост с цел защита на инвеститорския интерес. Всички неподходящи или забавени промени в стратегията на Дружеството, биха могли да имат сериозен неблагоприятен ефект върху неговата дейност, измерващи се в загуби или пропуснати ползи във финансовото и оперативното му състояние.

През 2022 г. компанията очаква повишаване на пазара на ваканционни имоти и активизиране на продажбите на апартаменти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

В допълнение на това през 2022 ръководството обмисля да продължи подобряването на своята капиталова ефективност - рефинансиране на задълженията и постигане на по-добри финансови условия – лихви, срокове, обезпечения.

През 2022 г. компанията очаква повишаване на пазара на ваканционни имоти и активизиране на продажбите на апартаменти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

Дружеството е започнало и реализира проект по модернизацията и зона IV ,която трябва да бъде завършена за туристическия сезон 2022 г. Средствата са осигурени от облигационния заем и са авансирани дейностите по строително монтажните работи.

VIII. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност

През 2021 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност.

IX. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

През 2021 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

X. Наличието на клонове на предприятието

Дружеството не е създадо и регистрирало клонове през 2021 г.

XI. Използвани от предприятието финансови инструменти

Неприложимо.

XII. Информация по Приложение № 2 от Наредба № 2 на КФН от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

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

1.1 Отчетените през 2022 г. приходи от дейността на Дружеството са приходи от продажба на инвестиционни имоти и приходи от услуги (приходи от експлоатацията на инвестиционните имоти в комплекса) от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп” в размер на 5 114 хил.лв. Общата площ на продадените имоти е 3 266.04 кв.м

Приходи от дейността (в хил. лв.)	2021	2020
Нетни приходи от продажби на:		
1. Инвестиционни имоти	5 114	393
2. Услуги	822	822

3. Други	93	
Общо:	6 029	1 215

През 2021 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ за 2021 отчита приходи на неконсолидирана основа от експлоатацията на инвестиционните имоти в комплекса (в т.ч. търговски и жилищни имоти). Тя се осъществява от обслужващото дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, на база договор между МКМ ЕООД и ИКПД АДСИЦ, относно управлението на имотите в комплекс Марина Кейп. Предмет на договора е ползването и експлоатирането на всички недвижими имоти собственост на ИКПД АДСИЦ, в комплекс Марина Кейп, като Марина Кейп Мениджмънт ЕООД има право да ползва и да експлоатира имотите съгласно тяхното предназначение, освен ако не бъде уговорено нещо допълнително между Страните, като включително има право да ги преотдава и/или експлоатира по какъвто и да било друг начин, като събира доходи от това.

През 2021 г. Дружеството отчита приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп” в размер на 5 114 хил.лв. Общата площ на продадените имоти е 3 266,04 кв.м.

През 2021 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ за 2021 отчита приходи на неконсолидирана основа от експлоатацията на инвестиционните имоти в комплекса (в т.ч. търговски и жилищни имоти). Тя се осъществява от „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, на база договор между МКМ ЕООД и ИКПД АДСИЦ, относно управлението на имотите в комплекс Марина Кейп. Предмет на договора е ползването и експлоатирането на всички недвижими имоти собственост на ИКПД АДСИЦ, в комплекс Марина Кейп, като Марина Кейп Мениджмънт ЕООД има право да ползва и да експлоатира имотите съгласно тяхното предназначение, освен ако не бъде уговорено нещо допълнително между Страните, като включително има право да ги преотдава и/или експлоатира по какъвто и да било друг начин, като събира доходи от това.

Приходите в размер на 93 хил лева са приходи от продажба на дяловете на дъщерното дружество Марина Кейп Мениджмънт ЕООД, която продажба беше финализирана с подписването на нотариално заверен договор на 29.12.2021 год.

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.

Дружеството оперира единствено на българския пазар.

Разпределението през 2021 г. на приходите по категории дейности и обем е показано в предходната точка.

1.1. За ползването и експлоатацията на Имотите МКМ ЕООД се задължава да заплати на Собственика годишно възнаграждение в размер на 75% (седемдесет и пет процентни пункта) от нетния размер на годишния положителен финансов резултат от дейността на Управителя на територията на целия Ваканционен комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, за съответната година, преди данъци, но не по-малко от 420 000 (четиристотин и двадесет хиляди) евро без включен ДДС.

1.2. Договорът е от 01.04.2019, като плащанията касаят периода до април всяка следваща година.

През изминалата година Дружеството реализира приходи от оперативна дейност в размер на 5 935 хил.лв.

През 2021 г. компанията е генерирала приходи от преоценки на стойност 9627 хил. лв., от които 1839 са отчетени в друг всеобхватен доход. Финансовите разходи са на стойност 958 хил.лв. и представляват основно разходи за лихви и такси по кредити.

В края на 2021 г. съгласно изискванията на действащото законодателство е направена оценка на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти, земи и активи в процес на изграждане. Инвестиционните имоти на Дружеството включват всички обекти – жилищни и търговски площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп”, както и незавършено строителство в КК Боровец. Към 31.12.2021 г. стойността им е 43 440 хил.лв. при 39 790 хил.лв. към 31.12.2020 г.

3. Информация за сключени съществени сделки.

Няма такива.

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.	2021	2020
Продажби/покупки на стоки и услуги		
- Платени аванси на Марина Кейп Мениджмънт ЕООД от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АД СИЦ	0	1 000
- извършени услуги от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АД СИЦ за Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	0	821

През 2021 г. не са постъпвали предложения за сключване на сделки със свързани лица, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които Дружеството е страна.

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 2021 г. не са настъпили събития и показатели с необичаен характер, които биха оказали съществено влияние върху дейността на Дружеството и реализираните от него приходи и извършени разходи.

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 2021 г. няма сделки, които да са водени извънбалансово от Дружеството.

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.

На 29.12.2021 г. е сключен договор за прехвърляне на дружествени дялове, по силата на който „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е прехвърлил 100% от капитала на „МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД на трето лице. Към 31.12.2021 г. емитентът няма дялови участия.

Информация за притежаваните недвижими имоти е представена по-горе в т. II.

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 31.12.2021 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има следните задължения за главница по облигационен заем:

Дългосрочно задължение, EUR	Лихва	Падеж
6 000 000	6%	17.09.2026

Предоставени обезпечения върху притежавани от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ недвижими имоти за задължения на Дружеството:

Предоставени обезпечения по облигационен заем

Брой недвижими имоти по обезпечението	Площ на недвижими имоти по обезпечението	Балансова стойност на предоставеното обезпечение 000 лв.
60 жилищни обекта	4 810.67 кв.м	6 932
19 търговски/складови обекта	1 554.63 кв.м	2 010
земя	40 000 кв.м.	4 517

9. Информация за отпуснатите от емитента или от негови дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

През 2021 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 2021 г. Дружеството емитира нова емисия облигации, с ISIN BG2100010219, при следните параметри:

- 1) Размер на сключения облигационен заем – 6 000 000 (шест милиона) евро.
- 2) Брой облигации – 6000 (шест хиляди) броя.
- 3) Номинална стойност на всяка една облигация – 1 000 (хиляда) евро.
- 4) Емисионна стойност на всяка една облигация - 1 000 (хиляда) евро.
- 5) Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, срочни, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, корпоративни.
- 6) Срочност и падеж на емисията – 5 (пет) години (равняващи се на 60 месеца) от датата на сключване на облигационния заем.
- 7) Дата, от която тече срокът до падежа на облигациите – 17.09.2021 г.

- 8) Изплащане на главницата – платима еднократно на падежа на облигационния заем, ведно с последното десето лихвено плащане.
- 9) Лихва – 6 % (шест процента) на годишна база, фиксиран лихвен процент, която е платима на всеки 6 (шест) месеца. Базата за изчисляване на лихвата е: Реален брой дни в периода върху реален брой дни в годината (Actual /Actual). Всички лихвени плащания се изчисляват като проста лихва върху номиналната стойност на облигационния заем.
- 10) Периодичност на лихвените плащания – веднъж на 6 месеца; дати на падежите на лихвените плащания – 1) 17.03.2022 г.; 2) 17.09.2022 г.; 3) 17.03.2023 г.; 4) 17.09.2023 г.; 5) 17.03.2024 г.; 6) 17.09.2024 г.; 7) 17.03.2025 г.; 8) 17.09.2025 г.; 9) 17.03.2026 г.; 10) 17.09.2026 г. В случай, че датата на плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.
- 11) Институция, обслужваща плащанията по лихви и главници – „Централен депозитар“ АД.
- 12) Довереник на облигационерите, предложен от емитента - „ТЕКСИМ БАНК“ АД, ЕИК 040534040, адрес: гр. София, п.к. 1303, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 117, www.teximbank.bg, който следва да бъде избран от Първото общо събрание на облигационерите.
- 13) Обезпечения – Дружеството се задължава да осигури предоставянето на обезпечение на емисията под формата на първи по ред ипотечи върху недвижими имоти, представляващи апартаменти и търговски обекти, както и върху земята (УПИ) и съоръжения собственост на Емитента, учредени в полза на довереника на облигационерите. Емитентът първоначално ще учреди втори по ред ипотечи, които впоследствие ще станат първи по ред ипотечи, върху недвижимите имоти, представляващи апартаменти и търговски обекти, които към настоящия момент обезпечават с първи по ред ипотечи съществуващ банков заем в размер на 3 447 000 (три милиона четиристотин четиридесет и седем хиляди) евро, подлежащ на рефинансиране със средства, набрани от настоящата емисия облигации. Относно ипотеките, които ще бъдат учредени върху земята (УПИ) и съоръженията, същите ще бъдат първи по ред още при първоначалното им учредяване.
- 14) Условия на предлагане – при условията на частно (непублично) предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон чрез покани до инвеститори в Република България (не повече от 150 на брой).
- 15) Вторична търговия – След публикуване на обявлението в Търговския регистър към Агенция по вписванията по реда на чл. 206, ал. 6 от Търговския закон, но не по-късно от 6 месеца от сключване на облигационния заем, Дружеството ще подаде молба емитираните облигации да бъдат приети за търговия на Българската фондовата борса и/или друг регулиран пазар в ЕС.

Набраните средства от емисията са използвани за погасяване на:

банков заем в размер на 3 580 000 евро;

авансово плащане за довършителни работи и преустройство 2 420 000 евро съгласно целите вписани в Предложението за записване на Емисия корпоративни облигации при условията на частно предлагане.

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.

Политиката на емитента по отношение управлението на финансовите ресурси е фокусирана 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.

Инвестиционен имот „Гранд Боровец“ към настоящия момент е в процес на изграждане (тази процедура е спряна за неизвестен период от време) и не е въведен в експлоатация. За финализиране на строителните дейности и въвеждане на инвестиционния имот в експлоатация са необходими средствата възлизащи на приблизително 2 500 000 евро.

В случай, че Дружеството не успее да осъществи продажба на инвестиционния имот в краткосрочен – средносрочен план, необходимите средства за довършване на имота и пускането му в експлоатация ще бъдат финансирани чрез заемни средства или нова емисия ценни книжа. Същото ще бъде осъществено в дългосрочен план, тъй като пускането в експлоатация на „Гранд Боровец“ не засяга инвестиционните планове на Дружеството в средносрочен период.

През разглежданите исторически финансови периоди, въпреки, че ръководството на Дружеството е имало взето решение за продажба на инвестиционния имот „Гранд Боровец“ и същото е обявено публично, не е търсило активно купувач. От началото на 2021 г. ръководството активизира действията си по търсене на инвеститор желаещ да купи недовършения имот, като счита, че в краткосрочен до средносрочен план (въпреки, че към датата на отчета такова все още не факт), ще успее да постигне договореност за покупко-продажба на инвестиционния имот.

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.

Не са настъпвали промени в състава на Съвета на директорите 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, който не е публично дружество, 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.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е публично дружество, което изплаща възнаграждения на членовете на Съвета на директорите в размер, определен с решение на Общото събрание на акционерите, и съгласно приетата Политика за възнагражденията.

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 до 12 минимални работни заплати.

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 2021 г.

За отчетния период е изплатено възнаграждение, както следва:

- на г-н Величко Стойчев Клингов, в качеството му на изпълнителен член на СД на Дружеството, е изплатено възнаграждение в размер на 48 608 лв, в това число и за минали години.

- на „АХЕЛОЙ 2021“ ЕООД, в качеството му на член на СД на Дружеството, е изплатено възнаграждение в размер на 0 лв.;

- на г-жа Цветелина Чавдарова Христова, в качеството ѝ на член на СД на Дружеството, е изплатено възнаграждение в размер на 1032 лв, в това число и за минали години.

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите 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 31.12.2021 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:

	Брой акции	% от капитала
Величко Клингов	5 305	0.02%

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 са 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

Арбитражни производства

В последните 12 месеца Дружеството не е страна във висящи арбитражни производства, но е било страна в рамките на съдебни и изпълнителни производства. В резултат на положените от ръководството усилия за уреждане на претенциите към Дружеството към момента няма съдебни или изпълнителни производства срещу дружеството.

Висящи съдебни дела

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. по описа на СГС, 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 над 70 503,84 евро. Решението е обжалвано в срок пред Апелативен съд София. С решение от 13.09.2017 г. Апелативен съд София е потвърдил първоинстанционното решение. Решението на Апелативен съд София е обжалвано в срок пред ВКС.

ВКС е отменило решението на Апелативен съд София и е върнал делото за ново произнасяне. С решение по в.гр.д. № 5364/2021 г. по описа на Апелативен съд София, 8 с-в отново е потвърдено решението на СГС от 12.12.2016 г., с което исковете са уважени до размер от 70 503,84 евро, ведно със законната лихва от 07.01.2015 г. до датата на окончателното плащане. От страна на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е подадена касационна жалба в срок.

След подписване на договор за даване вместо изпълнение през 2022 г., този въпрос е уреден и дружеството няма задължение към този клиент.

Други съдебни дела с ефект през последните 12 месеца

Изпълнителни дела

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 Геннадий 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.

С решение от 09.07.2021 г. предявеният иск в размер на 105 312 евро, ведно със законната лихва от 29.12.2015 г. е уважен изцяло. Решението е влязло в сила на 23.03.2021 г.

Изпълнителното дело № 550/2021 г. по описа на ЧСИ Делян Николов, с рег. № 804 на КЧСИ, с район на действие Окръжен съд – гр. Бургас е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на Геннадий Гришин за сумата от 105 312 евро главница, представляваща дължима сума във връзка с разваляне на предварителния договор, описан по-горе. През 2021г след подписване на споразумение, дружеството е погасило задълженията си към този клиент като е заплатило главницата по задължението и изпълнителното дело е прекратено.

На Дружеството не са известни възможности за образуване на бъдещи арбитражни, съдебни или административни производства, които могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние и рентабилността на емитента.

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

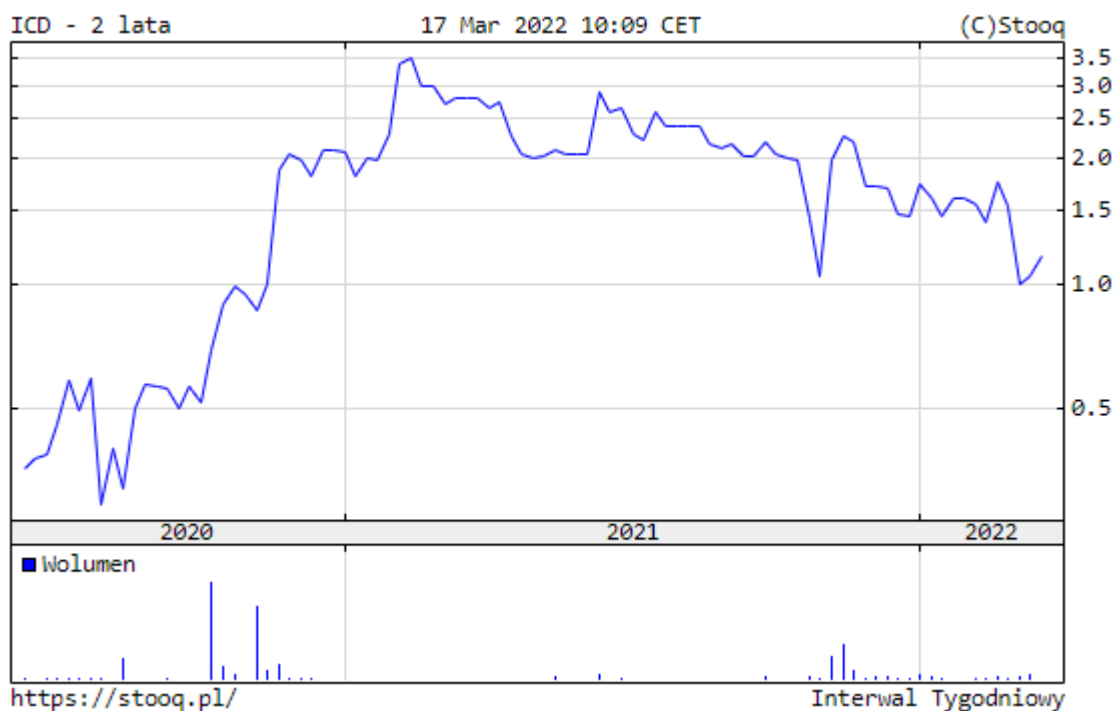
Директор за връзки с инвеститорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е: **Радостина Панталеева**, с адрес за кореспонденция: гр. София, ул. Добруджа № 6, ет.4, тел: 02 / 980 12 51, 02 / 921 05 16.

22. Промени в цените на акциите на дружеството



Източник: www.infostock.bg

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ София – АД от 5 декември 2005 година.



Източник: <https://stooq.com>

Акциите на Дружеството се търгуват на пазара “NewConnect”, организиран от Варшавската фондова борса ,от 11 август 2010 година.

XIII. Информация по Приложение № 3 от Наредба № 2 на КФН от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка

Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга страна членка.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите (към 31.12.2021 г.)

Към 31.12.2021 г. акционерите притежаващи пряко и непряко 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството са:

Акционер	Брой притежавани акции	% от капитала	Начин на притежание (пряко/непряко)
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД-БЪДЕЩЕ	1 824 483	6.84%	пряко
БОРСОВО ТЪРГУВАН ФОНД ЕФ ПРИНСИПАЛ ETF	1 824 483	6.57%	пряко
ДФ "ЕФ РАПИД	2 730 000	9.83%	пряко
БОРСОВО ТЪРГУВАН ФОНД АКТИВА БАЛАНСИРАН ETF	1 800 000	6.48%	пряко
ДФ АКТИВА ВИСОКОДОХОДЕН ФОНД	1 730 818	6.23%	пряко
МКП ООД	3 530 162	12.71%	пряко

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Дружеството няма акционери със специални контролни права

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На Дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Дружеството няма съществени договори, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяването на задължително търгово предлагане. Дружеството не е било предмет на търгово предлагане.

6. Електронна препратка към мястото на интернет страницата на публичното дружество, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ, L 173/1 от 12 юни 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през изтеклата година, или електронна препратка към избраната от емитента информационна агенция или друга медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ разкрива вътрешна информация на Комисията по финансов надзор, „Българска Фондова Борса“ АД и обществеността чрез системите за предоставяне на информацията по електронен път e-Register и X3 News, както и на интернет страницата на Дружеството – <http://www.icpd.bg/>. Системата e-Register е на Комисията за финансов надзор и публикуваната чрез нея информация може да бъде намерена на електронната страница на КФН - <https://www.fsc.bg/bg/>. Разкритата от дружеството вътрешна информация може да бъде намерена на сайта на дружеството (<http://www.icpd.bg/index.php?request=documents>) и в профила на дружеството в X3news: <http://www.x3news.com/>.

XIV. Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството

Дружеството не попада в обхвата на задължено лице за изготвяне на Нефинансова декларация

XV. Информация по 247, ал. 2 от Търговския закон

Информация относно възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите:

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.

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2021	31.12.2020
	‘000 лв.	‘000 лв.
Възнаграждение към физически лица	39	39
Възнаграждение към Ахелой 2012	-	-
Общо	39	39

Информация относно придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството:

Към 31.12.2021 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:

	Брой акции	% от капитала
Величко Клингов	5 305	0.02%

Останалите членове на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството.

Информация относно правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството:

Уставът на Дружеството не предвижда особени права на членовете на Съвета на директорите при придобиването на акции и облигации на дружеството.

Информация относно участието на членовете на съветите 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:

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

Величко Клингов участва в следните управителни / контролни органи на други търговски дружества и организации:

Име на ЮЛ	ЕИК	Седалище и адрес	Функция
ФОНДАЦИЯ „НОВО БГ”	130982466	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3	член на Съвета на настоятелите и изпълнителен директор
ФОНДАЦИЯ „НОВОТО ВРЕМЕ”	175004387	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3	член на Управителния съвет и изпълнителен директор
СДРУЖЕНИЕ „СКИ-КЛУБ ЧАМКОРИЯ”	131220166	гр. Самоков, ул. „Македония” № 56	Член на Управителния съвет
„ГРЕЙТ ЛЪК” АД	203494225	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3	член на Съвета на директорите
ПП „НОВОТО ВРЕМЕ”	131287649	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3	заместник-председател на Управителния съвет

Цветелина Христова не е неограничено отговорен съдружник и притежава повече от 25 на сто от капитала на следните търговски дружества:

Име на ЮЛ	ЕИК	Седалище и адрес	Участие
„Нети Акаунтинг” ЕООД	204845531	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3	Едноличен собственик на капитала
„БОЛКАН ИМО” ЕООД	175236293	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа” № 6, ет. 3	Едноличен собственик на капитала
„Смарт Трейдинг България” ЕООД	206224046	С. Бистрица, ул. Стефан Стамболов № 67	Едноличен собственик на капитала

Цветелина Христова участва в управителни / контролни органи на други търговски дружества, както следва:

Име на ЮЛ	ЕИК	Седалище и адрес	Функция
„Нети Акаунтинг“ ЕООД	20484553 1	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3	управител
„БОЛКАН ИМО“ ЕООД	17523629 3	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3	управител
„Смарт Трейдинг България“ ЕООД	20622404 6	С. Бистрица, ул. Стефан Стамболов № 67	управител

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

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

Петя Георгиева Йорданова (лице, определено да представлява „АХЕЛОЙ 2012“ ЕООД в Съвета на директорите на публичното дружество), не е неограничено отговорен съдружник и не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговско дружество.

Петя Георгиева Йорданова не участва в управителни / контролни органи на други търговски дружества.

Информация относно договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината:

През 2021 г. няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица по чл. 240б от ТЗ.

Планирана стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството:

Информацията е налична в раздел „Вероятно бъдещо развитие“.

- XVI. Информация по чл. 31 от ЗДСИЦДС и чл. 20 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар**

1. Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти.

Към 31.12.2021 г. Дружеството е отдало за управление на „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД (трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС) недвижими имоти на стойност 29 964 хил. лв., които представляват 67.51% от общия размер на инвестициите в недвижими имоти.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

Не са сключвани такива сделки.

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

През отчетния период бяха извършвани ремонтни работи и дейности по отстраняване на възникнали нередности с цел подготовка на ваканционен комплекс „Марина Кейп” за летния сезон на годината. Ремонтните дейности са извършени от „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД – трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС.

4. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения от наем, лизинг, аренда.

Към 31.12.2021 г. стойността на вземанията на Дружеството, произтичащи от Договорите за управление и поддръжка в това число и предоставени аванси, сключени с „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД са в размер на 7 036 хил.лв.

Дружеството не е сключвало други договори за наем, лизинг, управление и поддръжка.

5. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави.

Дружеството няма недвижими имоти на територията на друга държава членка.

6. Информация какъв дял от активите на дружеството е в резултат на основната му дейност по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 31.12.2021 г. над 70 % от активите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ са в резултат на основната му дейност по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

7. Информация какъв дял от brutните приходи на дружеството за настоящата финансова година е в резултат на основната му дейност по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

Към 31.12.2021 г. над 40% от brutните приходи на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ са в резултат на основната му дейност по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

8. Информация за предоставени обезпечения или заеми на трети лица.

През отчетния период „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения и не е предоставяло заеми на трети лица.

9. Информация за емитирани дългови ценни книжа, допуснати до търговия на регулиран пазар.

През предходен отчетен период е издадена втора по ред корпоративна облигационна емисия с номинална и емисионна стойност 6 000 000 евро, разпределен в 6 000 броя обикновени, непривилегирани, поименни, безналични, обезпечени, лихвоносни, неконвертируеми, свободнопрехвърляеми облигации при, номинална стойност на една облигация – 1 000 евро. Номиналният годишен лихвен процент е фиксиран в размер на 6.00% и лихвени плащания на всеки 6 месеца, срокът на облигационната емисия е 60 месеца.

През отчетния период „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е емитирало дългови ценни книжа, допуснати до търговия на регулиран пазар.

10. Срок, размер и предназначение (придобиване и за въвеждане в експлоатация на придобитите имот) на получен от дружеството банков кредит.

През отчетния период „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е получавало банкови кредити.

11. Информация за размера на инвестицията в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

Към 31.12.2021 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е инвестирало в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

12. Информация за размера на инвестицията в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка, спрямо общия размер на активите на дружеството.

Към 31.12.2021 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е инвестирало в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

13. Информация за размера на инвестицията в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти, спрямо общия размер на активите на дружеството.

Към 31.12.2021 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

14. Информация за размера на инвестицията в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС от ЗДСИЦ, спрямо общия размер на активите на дружеството.

Към 31.12.2021 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не притежава дялово участие в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

15. Информация за размера на инвестицията в трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, спрямо размера на активите на дружеството.

Към 29.12.2021 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е притежавало дялово участие в трети лица по смисъла на ЗДСИЦДС в размер на 5000 лв., а именно в „МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД.

На 29.12.2021 г. е сключен договор за прехвърляне на дружествени дялове, по силата на който „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е прехвърлил 100% от капитала на „МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД на трето лице.

XVII. Информация за въздействието на COVID-19

Във връзка с разпространението на корона вируса (COVID-19) икономическата дейност в България и чужбина претърпя сериозно сътресение. Въвеждането на строги мерки от националните органи, с цел ограничаването на разпространението на вируса, причиниха смущения в инвестиционната дейност.

Ръководството на Дружеството внимателно анализира потенциалните ефекти от пандемията и ограниченията, наложени от националните органи. Допуска се, че намалението на икономическата активност и ликвидност в икономиката на страната ще продължава, което може да се отрази и върху дейността на Дружеството. Ефектите върху дейността на Дружеството в резултат на настъпилите събития може да включват: извънредни разходи, намаление на приходите, забава на планирани инвестиции и др.

Ръководството на Дружеството продължава да прилага всички необходими предпазни мерки за запазване здравето и живота на лицата, които работят на договор за него, както и на неговите партньори и акционери.

26 март 2022 г.

Подпис:

/Величко Клингов – Изп. Директор/