ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

ДО АКЦИОНЕРИТЕ НА

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ

гр. София

Доклад върху консолидиран финансовия отчет

Извърших одит на приложения консолидиран финансов отчет на **„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ**, включващ консолидирания отчет за финансовото състояние към 31 декември 2014 г., консолидирания отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, консолидирания отчет за промените в собствения капитал, консолидирания отчет за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и обобщеното оповестяване на съществените счетоводни политики и другите пояснителни приложения.

Отговорност на ръководството за финансовия отчет

Отговорността за изготвянето и достоверното представяне на този консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и националното законодателство се носи от ръководството. Тази отговорност включва: разработване, внедряване и поддържане на система за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на финансови отчети, които да не съдържат съществени неточности, отклонения и несъответствия, независимо дали те се дължат на измама или на грешка; подбор и приложение на подходящи счетоводни политики; и изготвяне на приблизителни счетоводни оценки, които са разумни при конкретните обстоятелства.

Отговорност на одитора

Отговорността на одитора се свежда до изразяване на одиторско мнение върху този консолидиран финансов отчет, основаващо се на извършения от мен одит. Този одит беше проведен в съответствие с професионалните изисквания на Международните одиторски стандарти. Те налагат спазване на етичните изисквания, както и одитът да бъде планиран и проведен така, че одиторът да се убеди в разумна степен на сигурност доколко консолидирания финансов отчет не съдържа съществени неточности, отклонения и несъответствия.

База за становище

Одитът включва изпълнението на процедури с цел получаване на одиторски доказателства относно сумите и оповестяванията, представени в консолидирания финансов отчет. Избраните процедури зависят от преценката на одитора, включително оценката на рисковете от съществени неточности, отклонения и несъответствия в консолидирания финансов отчет, независимо дали те се дължат на измама или на грешка. При извършването на тези оценки на риска, одиторът взема под внимание системата за вътрешен контрол, свързана с изготвянето и достоверното представяне на консолидирания финансов отчет от страна на групата, за да разработи одиторски процедури, които са подходящи при тези обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността

на системата за вътрешен контрол на групата. Одитът включва и оценка на уместността на прилаганите счетоводни политики и разумността на приблизителните счетоводни оценки, направени от ръководството, както и оценка на цялостното представяне в консолидирания финансов отчет.

Считам, че извършеният от мен одит предоставя достатъчна и подходяща база за изразеното одиторско мнение.

Одиторско мнение

В резултат на това удостоверявам, че консолидирания финансов отчет представя достоверно във всички съществени аспекти имущественото и финансово състояние на групата към 31.12.2014 год., както и получения консолидиран финансов резултат, промяната в паричните потоци и собствения капитал за годината, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС и националното законодателство.

Параграф за обръщане на внимание

Без да квалифицирам одиторското си мнение, обръщам внимание на пояснението, че годишния консолидиран финансов отчет е изготвен на база на концепцията за „Действащо предприятие", което означава, че групата е в състояние да продължи своята дейност в обозримо бъдеще и ръководството няма планове за прекратяване на тази дейност. Сумата на текущите пасиви на групата към 31.12.2014 год., превишава сумата на текущите активи със 39'662 хил.лева, като за поредна година групата отчита отрицателен финансов резултат.

Също така обръщам внимание че в Текущите пасиви в Отчета за финансовото състояние, задълженията към осигурителни институции към 31.12.2014 г. са се увеличили спрямо предходната година.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

Прегледах приложения Годишен консолидиран доклад за дейността на **„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ** към 31 декември 2014 г., който не е част от финансовия отчет. Историческата финансова информация, представена в Годишния доклад за дейността на групата, съставен от ръководството й, съответства в съществените си аспекти на финансовата информация, която се съдържа в консолидирания финансов отчет към 31 декември 2014 г., изготвен в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от ЕС и националното законодателство. Отговорността за изготвянето на Годишния доклад за дейността се носи от ръководството.

29 април 2015 год.

гр. София

.....

Дафин Средков
дипломиран експерт-счетоводител
регистриран одитор

0518 Дафин Средков Регистриран одитор

Консолидиран Годишен Финансов Отчет

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

31 Декември 2014 г.

Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	2014 '000 лв.	2013 '000 лв.
Нетекущи активи			
Имоти, машини и съоръжения и оборудване	7	13133	13153
Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал		-	-
Инвестиционни имоти	8	36143	37986
Нематериални активи	9	10	4
Други вземания	12	1785	2137
Активи по отсрочени данъци		21	21
Нетекущи активи		**51092**	**53301**
Текущи активи			
Материали и стоки	10	1014	977
Незавършено строителство	10	1062	1070
Предоставени аванси		224	218
Деривативи		-	-
Търговски вземания	11	4127	596
Данъчни вземания	11	15	22
Други вземания	12	1608	3030
Пари и парични еквиваленти	13	81	145
Текущи активи		**8131**	**6058**
Общо активи		**59223**	**59359**

Съставил: _____ **/ОПТИМА ОДИТ АД/**

Дата: 16.04.2015

Изпълнителен директор: _____ **/ВЕЛИЧКО КЛИНГОВ/**

Заверил съгласно
одиторски доклад
от 29.04.2015

Дафин Средков
0518 Регистриран одитор

Консолидиран отчет за финансовото състояние
(продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	2014 '000 лв.	2013 '000 лв.
Собствен капитал			
Основен/Акционерен капитал	14a	6011	6011
Премии от емисии	14b	7651	7651
Резерв от последваща оценка на активите	14b	5267	5164
Общи резерви	14b	1	1
Неразпределена печалба		9216	9822
Натрупана загуба		(23737)	(19120)
Текуща загуба/печалба		(1374)	(5187)
Общо собствен капитал		**3035**	**4342**
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	15	212	3087
Задължения по облигационни заеми	15	4890	5867
Задължения по финансов лизинг	15.1	1436	2108
Други задължения	18	1897	1783
Отсрочени данъчни пасиви			
Нетекущи пасиви		**8435**	**12845**
Текущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	15	22105	17987
Задължения по финансов лизинг	15.1	808	5099
Търговски задължения	16	4851	4628
Авансово получени суми от клиенти		9003	8875
Задължения към персонала и осигурителни институции		148	75
Данъчни задължения	17	264	624
Други задължения	18	10574	4884
Текущи пасиви		**47753**	**42172**
Общо пасиви		**56188**	**55017**
Общо собствен капитал и пасиви		**59223**	**59359**

Съставил: _____ **Изпълнителен директор :** _____
/ОПТИМА ОДИТ АД/ **/ВЕЛИЧКО КЛИНГОВ/**

Дата: 16.04.2015

Заверка съгласно Одиторски доклад от 29.04.2015

Дафин Спасов 0518 Регистър

Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Приходи от продажби	19	1802	3171
Други приходи	19	311	7714
Разходи за материали	20	(387)	(439)
Разходи за външни услуги	21	(745)	(814)
Разходи за персонала	14c	(349)	(490)
Разходи за амортизация и обезценка		(152)	(197)
Балансова стойност на продадените активи активи		(510)	(2047)
Промени в наличностите на готовата продукция и незавършеното производство		(162)	(5311)
Други разходи	23	(2268)	(263)
Печалба/Загуба от оперативна дейност		**(2460)**	**1324**
Финансови приходи/разходи	24	1186	(3759)
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	24	(98)	(2752)
Печалба/(Загуба) преди данъци		**(1372)**	**(5187)**
Разход за текущи корпоративни данъци върху печалбата		**(2)**	**-**
Печалба/(Загуба) за годината след облагане		**(1374)**	**(5187)**

Съставил: _____ **/ОПТИМА ОДИТ АД/**

Изпълнителен директор: _____ **/ВЕЛИЧКО КЛИНГОВ/**

Дата: 16.04.2015

Заверена съгласно одиторски доклад от 29.04.2015

Дафин Средков 0518 Регистриран одитор

Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен/ Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2013 г.	**6011**	**7651**	**716**	**(9298)**	**5080**
Преизчислено салдо към 1 януари 2013 г.	**6011**	**7651**	**716**	**(9298)**	**5080**
Дивиденти					
Фундаментални грешки					
Печалба/ (Загуба) за годината				(5187)	(5187)
Друг всеобхватен доход:					
Последващи оценки на ДМА:					
Увеличения		5094			5094
Намаления		(645)			(645)
Общо всеобхватен доход за годината					
Салдо към 31 декември 2013 г.	**6011**	**12100**	**716**	**(14485)**	**4342**

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен/ Акционерен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2014 г.	**6011**	**12100**	**716**	**(14485)**	**4342**
Преизчислено салдо към 1 януари 2014 г.	**6011**	**12100**	**716**	**(14485)**	**4342**
Дивиденти					
Емисия на акции/дялове					
Фундаментални грешки				(36)	(36)
Печалба/ (Загуба) за годината				(1374)	(1374)
Последващи оценки на ДМА					
Увеличения		103			103
Намаления					
Общо всеобхватен доход за годината		103			103
Салдо към 31 декември 2014 г.	**6011**	**12203**	**716**	**(15895)**	**3035**

Изготвил: _____
/ОПТИМА ОДИТ АД/

Дата: 16.04.2015

Изпълнителен директор /: _____
/ВЕЛИЧКО КАПИГОВ/

Заверил съгласно одиторски доклад от 29.04.2015
Дафин Средков 0518 Регистриран одитор

Консолидиран отчет за паричните потоци

	Пояснение	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Оперативна дейност			
Постъпления от клиенти		3255	4654
Плащания към доставчици		(1217)	(1393)
Плащания към персонал и осигурителни институции		(249)	(1083)
Платени/възстановени данъци (без корп.данък)		(549)	(558)
Платени корпоративни данъци			
Курсови разлики		(1)	(2)
Други плащания от оперативна дейност		(272)	(594)
Нетен паричен поток от оперативна дейност		**967**	**1024**
Инвестиционна дейност			
Покупка на дълготрайни активи		(11)	(4)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност		**(11)**	**(4)**
Финансова дейност			
Получени заеми			755
Плащания по заеми		(720)	(1122)
Плащания по финансов лизинг		(20)	(1070)
Постъпления от емитиране на акции			
Плащания на лихви, такси		(280)	(440)
Плащания на дивиденти	26b		
Нетен паричен поток от финансова дейност		**(1020)**	**(1877)**
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти		**(64)**	**(857)**
Пари и парични еквиваленти в началото на годината		145	1002
Пари и парични еквиваленти в края на годината	0	**81**	**145**

Изготвил: /ОПТИМА ОДИТ АД/

Изпълнителен директор: /ВЕЛИЧКО КЛИНГОВ/

Дата: 16.04.2015

Заверка съгласно одиторски доклад от 29.04.2015

Дафин Средков
0518
Регистриран одитор

Пояснения

1. Предмет на дейност

1. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ – компанията майка

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ е дружество, регистрирано съгласно ЗДСИЦ за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; „секюритизация на недвижими имоти" означава, че дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ е учредено в Република България и първоначално е вписано в регистъра на СГС с Решение № 1 от 29.03.2005 г., парт. № 92329, том 1204, рег. I, стр. 23 по фирмено дело № 3624/2005 г. Към настоящия момент Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с единен идентификационен код 131397743. Седалището и адресът на управление на Дружеството е: гр. София, ул. Аксаков № 7а.
Съветът на директорите е в състав, както следва:

- Величко Клингов,
- Цветелина Христова.
- Ахелой 2012 ООД

Директор за връзки с инвеститорите е Милен Божилов.
Обслужващи дружества, съгласно изискванията на ЗДСИЦ са: Оптима Одит АД, Марина Кейп Мениджмънт ЕООД, ИП Интеркапитал Маркетс АД и АД Токушев и съдружници. Основен независим оценител на недвижимите имоти е Доби 02 ЕООД.

Акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на Българска Фондова Борса – София АД и пазара "NewConnect" в Полша.

2. Основа за изготвяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет на Групата е съставен в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Консолидираният финансов отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на предприятието майка. Всички суми са представени в хиляди лева ('000 лв.) (включително сравнителната информация за 2013 г.), освен ако не е посочено друго.

Консолидираният финансов отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

За 2013 г. Групата отчита загуба за периода в размер на 5 187 хил. лв. и положителен паричен поток от оперативна дейност в размер на 1 024 хил. лв. Текущите пасиви надвишават текущите активи с 36 114 хил. лв.

За 2014 г. Групата отчита загуба за периода в размер на 1 374 хил. лв. и положителен паричен поток от оперативна дейност в размер на 967 хил. лв. Текущите пасиви надвишават текущите активи с 39 622 хил. лв.

Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породи съществено съмнение относно възможността на Групата да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране.

Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Групата:

- Групата полага усилия за разсрочване на краткосрочните си задължения към банките кредитори, което значително ще подобри финансовото състояние на Групата от гледна точка на съотношението между текущите активи и пасиви.
- Групата провежда политика на оптимизиране на разходите, материалните запаси и други елементи на оборотния капитал. Очакваният резултат от тези мерки е значително намаляване на складовите наличности, което ще подобри ликвидната позиция и оборотния капитал на Групата. Към 31.12.2014 г. Групата отчита като незавършено строителство единствено разходи по продажба на имоти от дружеството-майка, а именно - брокерски комисионни и реклама за недвижими имоти от обект „Марина Кейп", които ще бъдат признати в момента на признаване на прихода (окончателно прехвърляне на собствеността или учредяване право на ползване).

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Групата и предприетите мерки, както и за подкрепа на част от акционерите и задълбочена работа на СД в частта на преструктуриране на финансираният и търсене на нисколихвено такова, ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се разпродават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

Към датата на изготвяне на настоящия консолидиран финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Групата да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. След извършения преглед на дейността на Групата Съветът на директорите очаква, че Групата, въпреки трудностите, има необходимите ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на консолидирания финансов отчет.

3. Промени в счетоводната политика

3.1. Общи положения

Групата прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху консолидирания финансов отчет на Групата и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2010 г.:

- МСФО 1 "Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане" (изменен) – Допълнителни освобождавания за предприятия, прилагащи за първи път МСФО, приет от ЕС на 25 юни 2010 г.;
- МСФО 1 "Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане" (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 25 ноември 2009 г.;
- МСФО 2 „Плащане на базата на акции" (изменен) - Сделки в рамките на групата с плащане на базата на акции, приет от ЕС на 23 март 2010 г.;
- МСФО 3 „Бизнес комбинации" (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 12 юни 2009 г.;
- МСС 27 „Консолидирани и индивидуални финансови отчети" (ревизиран 2008 г.), приет от ЕС на 12 юни 2009 г.;
- МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване" (изменен) - Отговарящи на условията хеджирани позиции, приет от ЕС на 16 септември 2009 г.;
- КРМСФО 15 „Споразумения за строителство на недвижими имоти" в сила от 1 януари 2009 г., приет от ЕС на 23 юли 2009 г. за периоди към или след 1 януари 2010 г.;
- КРМСФО 16 "Хеджиране на нетна инвестиция в чуждестранна операция" в сила от 1 октомври 2009 г., приет от ЕС за периоди към или след 1 юли 2009 г.;
- КРМСФО 17 „Разпределение на непарични активи на собствениците", приет от ЕС на 25 ноември 2009 г.;
- КРМСФО 18 „Прехвърляне на активи от клиенти", приет от ЕС на 27 ноември 2009 г. в сила за периоди към или след 31 октомври 2009 г.;
- Годишни подобрения 2008 г. – МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности", приети от ЕС;
- Годишни подобрения 2009 г., приети от ЕС на 23 март 2010 г.

Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2013 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството:

МСФО 1 "Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане" - изменения относно свръхинфлация и фиксирани дати, в сила от 1 юли 2011 г., все още не са приети от ЕС

МСФО 1 "Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане" - държавни заеми, в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване" – нетиране на финансови активи и финансови пасиви – в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Новите оповестявания са свързани с количествена информация относно признати финансови инструменти, нетирани в отчета за финансово състояние, както и онези финансови инструменти, за които има споразумение за нетиране независимо от това дали те са нетирани.

МСФО 9 „Финансови инструменти" в сила от 1 януари 2015 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 9 представлява първата част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване". Той заменя четирите категории финансови активи при тяхното оценяване в МСС 39 с класификация на базата на един единствен принцип. МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана стойност или по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, относно финансови активи, които се държат основно с цел получаването на парични потоци, състоящи се от плащане на главница и лихва. За всички други финансови активи включително тези, държани за търгуване, справедливата стойност представлява най-подходящата база за оценяване. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода за обезценка, като предвижда метод за обезценка само за активите, отчитани по амортизирана стойност. Допълнителни раздели във връзка с обезценка и счетоводно отчитане на хеджиране са все още в процес на разработване. Ръководството на Дружеството не очаква измененията да бъдат приложени преди публикуването на всички раздели на стандарта и към момента не може да оцени техния цялостен ефект.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети" в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети" въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация. Съгласно предварителни анализи на ръководството МСФО 10 няма да доведе до промени в класификацията на съществуващите инвестиции на Дружеството към 31.12.2012 г.

МСФО 11 „Съвместни ангажименти" в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 10, 11, 12 – Преходни разпоредби, в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Преходните разпоредби позволяват на предприятията да не прилагат МСФО 10 ретроспективно при определени обстоятелства и да представят коригирана сравнителна информация съгласно МСФО 10, 11, 12 единствено за предходния сравнителен период. Разпоредбите освобождават предприятията от изискването да представят сравнителна информация в неконсолидирани финансови отчети за периоди, предхождащи първата финансова година, в която МСФО 12 е приложен.

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия" в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия" е нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани дружества.

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност" в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност" дефинира справедливата стойност като цена, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при

обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Стандартът уточнява, че справедливата стойност се базира на сделка, сключвана на основния пазар за активи или пасива или при липса на такъв – на пазара с най-благоприятни условия. Основният пазар е пазарът с най-голям обем и дейност за съответния актив или пасив. Ръководството в момента преглежда методологията за оценка на справедлива стойност за съответствие с новите изисквания и все още анализира ефекта от промените върху финансовия отчет.

МСС 1 „Представяне на финансови отчети" – друг всеобхватен доход – в сила от 1 юли 2012 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.

Измененията изискват представянето на отделните компоненти на другия всеобхватен доход в две групи, в зависимост от това дали те ще се рекласфицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Компоненти, които не се рекласифицират, напр. преоценки на имоти, машини и съоръжения, се представят отделно от компоненти, които ще се рекласифицират, напр. отсрочени печалби и загуби от хеджиране на парични потоци. Дружествата, избрали да представят компонентите на другия всеобхватен доход преди данъци следва да показват съответната сума на данъците за всяка една от групите по отделно. Наименованието на отчета за всеобхватния доход е променено на „отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход", но могат да се използват и други заглавия. Измененията следва да се прилагат ретроспективно.

МСС 12 „Данъци върху доходи" – отсрочени данъци – в сила от 1 януари 2012 г., все още не е приет от ЕС

Стандартът изисква дружествата да оценяват отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от начина, по който се очаква да бъде възстановена тяхната балансова стойност чрез използване или продажба. Тъй като при инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти", е трудно и субективно да се определи каква част от възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба, се въвежда изключение от посочения принцип - опровержимото предположение, че балансовата стойност на посочените инвестиционни имоти ще бъде възстановена единствено чрез продажба. В резултат на изменението в стандарта са включени указанията на ПКР 21 „Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизируеми активи" и разяснението е отменено.

МСС 19 „Доходи на наети лица" в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.

Измененията на МСС 19 премахват метода на коридора и изискват представянето на финансовите разходи и приходи на нетна база. Актюерските печалби и загуби са преименувани на преоценки и следва да бъдат признати незабавно в другия всеобхватен доход. Те не се рекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Измененията се прилагат ретроспективно съгласно МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки".

Не се очакват съществени промени за дружеството, тъй като то не прилага метода на коридора или не признава всички актюерски печалби ли загуби директно в печалбата или загубата.

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети" (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети" (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия" (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСС 32 „Финансови инструменти: представяне" (изменен) в сила от 1 януари 2014, все още не е приет от ЕС

Изменението уточнява, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

КРМСФО 20 „Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините" в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Годишни подобрения 2011 г. в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

- Измененията на МСФО 1 пояснявят, че дадено предприятие може да приложи МСФО 1 повече от един път при определени обстоятелства. Въвежда се право на избор при прилагането на МСС 23 от датата на преминаване или по-ранна дата.

- Изменението на МСС 1 пояснява, че предприятия, които представят два сравнителни периода в отчета за финансовото състояние съгласно изискванията на МСС 8, не следва да включват информация за началните салда на предходния период в поясненията. В случай че ръководството представя по собствено желание допълнителна сравнителна информация в отчета за финансовото състояние или отчета за доходите, то и поясненията трябва да включват допълнителна информация.
- Изменението на МСС 16 пояснява, че резервни части и обслужващо оборудване се класифицират като имоти, машини и съоръжения, а не като материални запаси, когато е приложима дефиницията за имоти, машини и съоръжения и те се използват за повече от една година.
- Изменението на МСС 32 пояснява, че отчитането на данък печалба във връзка с разпределение на дивиденти и разходи по сделки със собствениците е в съответствие с МСС 12. Данък върху доходите във връзка с разпределение на дивиденти се признава в печалбата или загубата, докато данък върху доходите във връзка с разходи по сделки със собствениците се признава в собствения капитал.
- Изменението на МСС 34 пояснява, че общата сума на активите и пасивите по сегменти се представя в междинния финансов отчет, в случай че тази информация се предоставя регулярно на лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, и тя се е променила съществено в сравнение с оповестената информация в последния годишен финансов отчет.

4. Счетоводна политика

4.1. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този консолидиран финансов отчет, са представени по-долу.

Консолидираният финансов отчет е изготвен при спазване на принципите за оценяване на отделните видове активи, пасиви, приходи и разходи, съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към консолидирания финансов отчет.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представения консолидиран финансов отчет са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на консолидирания финансов отчет, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

4.2. Представяне на консолидирания финансов отчет

Консолидираният финансов отчет е представен в съответствие с МСС 1 „Представяне на финансови отчети". Групата прие да представя консолидирания отчет за всеобхватния доход в единен отчет: консолидиран отчет за всеобхватния доход.

В консолидирания отчет за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Групата:

а) прилага счетоводна политика ретроспективно;

б) преизчислява ретроспективно позиции в консолидирания финансов отчет; или

в) прекласифицира позиции в консолидирания финансов отчет

4.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 декември 2014 г. Дъщерните предприятия са всички предприятия, при които Групата упражнява контрол върху финансовата и оперативната им политика. Предприятието майка придобива и упражнява контрол, като притежава повече от половината от общия брой права на глас. Всички дъщерни предприятия имат отчетен период, приключващ към 31 декември.

Всички вътрешногрупави сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от транзакции между дружества в Групата. Когато нереализираните загуби от вътрешногрупови

продажби на активи се елиминират, съответните активи се тестват за обезценка от гледна точка на Групата. Сумите, представени във финансовите отчети на дъщерните предприятия са коригирани, където е необходимо, за да се осигури съответствие със счетоводната политика, прилагана от Групата.

Печалба или загуба и друг всеобхватен доход на дъщерни предприятия, които са придобити или продадени през годината, се признават от датата на придобиването, или съответно до датата на продажбата им.

4.4. Сделки в чуждестранна валута

Сделките в чуждестранна валута се отчитат във функционалната валута на съответното дружество от Групата по официалния обменен курс към датата на сделката (обявения фиксинг на Българска народна банка). Печалбите и загубите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута към края на отчетния период, се признават в печалбата или загубата.

Непаричните позиции, оценявани по историческа цена в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата на сделката (не са преоценени). Непаричните позиции, оценявани по справедлива стойност в чуждестранна валута, се отчитат по обменния курс към датата, на която е определена справедливата стойност.

В консолидирания финансов отчет на Групата всички активи, задължения и транзакции на отделните дружества от Групата във функционална валута, различна от български лева (валутата на представяне на Групата), се преизчисляват в български лева при консолидацията. Функционалната валута на отделните дружества от Групата не е променяна в рамките на отчетния период.

При консолидация всички активи и пасиви се преизчисляват в български лева по заключителния курс към датата на консолидирания финансов отчет. Приходите и разходите са преизчислени във валутата на представяне на Групата по средния курс за отчетния период. Валутните курсови разлики водят до увеличение или намаление на другия всеобхватен доход и се признават в резерва от преизчисления в собствения капитал. При освобождаването от нетна инвестиция в чуждестранна дейност натрупаните валутни разлики от преизчисления, признати в собствения капитал, се рекласифицират в печалбата или загубата и се признават като част от печалбата или загубата от продажбата. Репутацията и корекциите, свързани с определянето на справедливи стойности към датата на придобиване, се третират като активи и пасиви на чуждестранното предприятие и се преизчисляват в български лева по заключителния курс.

4.5. Приходи

Приходите включват приходи от продажба на инвестиционни имоти, стоки и предоставяне на услуги. Основните приходи – от инвестиционни имоти, от стоки и услуги са представени в пояснение .

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване възнаграждение, като не се включват данък добавена стойност, търговските отстъпки и количествени рабати, направени от Групата.

Групата често сключва сделки, които включват продажбата на няколко вида продукти и услуги (многокомпонентни сделки). Групата прилага критериите за признаване на приход, представени по-долу, за всеки отделен компонент от такъв вид сделка за продажба, за да отрази нейната същност. Полученото възнаграждение от такъв вид сделка за продажба, се разпределя между отделните компоненти на базата на съотношението на справедливите им стойности.

Приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- Сумата на прихода може да бъде надеждно оценена.
- Вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- Направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени, могат надеждно да бъдат оценени;
- Критериите за признаване, които са специфични за всяка отделна дейност на Групата, са изпълнени. Те са определени в зависимост от продуктите или услугите, предоставени на клиента, и на договорните условия, както са изложени по-долу.

4.5.1. Продажба на инвестиционни имоти

Приход от продажба на инвестиционни имоти се признава, когато Групата оценява по справедлива стойност полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, направени до момента. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи. Приходите се признават в момента на тяхното реализиране, а разходите се начисляват при спазване на принципа на съпоставимост с реализирания приход.
Съгласно модела на справедливата стойност всички инвестиционни имоти се оценяват по справедлива (пазарна) стойност към 31 Декември на отчетната година, като разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита като приход или разход от преоценка на инвестиционни имоти в отчета за доходите. Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява.

Групата отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхната продажба. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или продажбата им, се признават в Отчета за доходите (всеобхватния доход) и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

4.5.2. Продажба на стоки

Приход се признава, когато Групата е прехвърлила на купувача значимите ползи и рискове от собствеността на предоставените стоки. Счита се, че значимите рискове и ползи са прехвърлени на купувача, когато клиентът е приел стоките без възражение.

Когато продажбата на стоки включва поощрения за лоялни клиенти, полученото възнаграждение се разпределя между отделните компоненти на договора за продажба на база на тяхната справедлива стойност. Приход от този вид продажби се признава, когато клиентът замени получените поощрения с продукти, доставени от Групата.

4.5.3. Предоставяне на услуги

Услугите, предоставяни от Групата, включват Договори за управление на имоти, посредничество и поддръжка (вж. пояснение).
Приходите от услуги се признават, когато услугите са предоставени в съответствие със степента на завършеност на договора към датата на консолидирания финансов отчет (за повече информация относно метода степен на завършеност вижте по-долу).

4.5.4 Приходи от лихви и дивиденти

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденти, различни от приходите от инвестиции в асоциирани предприятия, се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

4.5.5 Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

4.5.6 Разходи за лихви и разходи по заеми

Разходите за лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент.

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Групата. Разходи по заеми се признават като разход за периода, в който са възникнали, в консолидирания отчет за доходите на ред „Финансови разходи".

4.6. Нематериални активи

Нематериални активи включват Програмни продукти. Те се отчитат по цена на придобиване, включваща всички платени мита, невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация, при което капитализираните разходи се амортизират въз основа на линейния метод през оценения срок на полезен живот на активите, тъй като се счита, че той е ограничен. При придобиване на нематериален актив в резултат на бизнес комбинация себестойността му е равна на справедливата стойност в деня на придобиването.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в консолидирания отчет за доходите за съответния период.

Последващите разходи, които възникват във връзка с другите нематериални активи след първоначалното им признаване, се признават в консолидирания отчет за доходите в периода на тяхното възникване, освен ако благодарение на тях активът може да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически ползи и тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Остатъчната стойност и полезният живот на другите нематериални активи се преценяват от ръководството на Групата към всяка отчетна дата.

Избраният праг на същественост за имоти, машини, съоръжения и оборудване на Групата е в размер на 700.00 лв.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

- Сгради 25 години
- Машини 3,3 години
- Автомобили 4 години
- Стопански инвентар 6,67 години
- Съоръжения 10 години
- Компютри 2 години
- Други 6,67 години (софтуер)

5 Съвместни предприятия

Марина Кейп Мениджмънт ЕООД е дъщерно предприятие на ИКПД, което притежава 100 % от него. Неговият финансов отчет е включен в консолидирания финансов отчет, като е използван методът на пропорционална консолидация/методът на собствения капитал. Финансовата информация за дружество Марина Кейп Мениджмънт ЕООД може да бъде обобщена, както следва:

	2014	**2013**
	'000 лв.	**'000 лв.**
Нетекущи активи	625	718
Текущи активи	4147	3335
Общо активи	**4813**	**4088**
Нетекущи пасиви	(1736)	(1647)
Текущи пасиви	(2992)	(2555)
Общо пасиви	**(4728)**	**(4202)**
Приходи	2182	2418
Разходи	(1945)	(2176)

Групата няма условни задължения или други поети ангажименти, свързани със съвместното предприятие.

6 Инвестиции, отчитани по метода на собствения капитал

ИКПД притежава 100 % от правата на глас и собствения капитал на дружество Марина Кейп Мениджмънт ЕООД.

7 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Имотите, машините и съоръженията на Групата включват Земя, Компютърно оборудване, Транспортни средства. Балансовата им стойност може да бъде анализирана, както следва:

	Земи	Сгради и конст.	Машини и оборудване	Трансп. ср-ва и др.	Разходи за придобиване на Активи по стоп.начин	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2013 г.	4504	503	305	1356		6668
Новопридобити активи	208	-	2	1	5346	5349
Излезли от употреба	(2381)					
Преоценка на Земя						
Увеличения	3388				1706	2276
Намаления	(645)					
Салдо към 31 декември 2013 г.	**5074**	**503**	**307**	**1357**	**7052**	**14293**
Амортизация и обезценка						
Салдо към 1 януари 2013 г.		(60)	(267)	(622)	(-)	(949)
Отписани активи						
Амортизация		(21)	(40)	(130)	(-)	(191)
Салдо към 31 декември 2013 г.		(81)	(307)	(752)	(0)	(1140)
Балансова стойност към 31 декември 2013 г.	**5074**	**422**	**0**	**605**	**7052**	**13153**

	Земи	Сгради и конст.	Машини и оборудване	Трансп.ср-ва и др	Разходи за придобиване на Активи по стоп.начин	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
Брутна балансова стойност						
Салдо към 1 януари 2014 г.	5074	503	307	1357	7052	14293
Новопридобити активи			8		21	29

Излезли от употреба				(6)		(6)
Преоценка:	103					103
Увеличение						
Намаление						
Салдо към 31 декември 2014г.	**5177**	**503**	**315**	**1351**	**7073**	**14419**
Амортизация и обезценка						
Салдо към 1 януари 2014 г.		(81)	(307)	(752)	(-)	(1140)
Амортизация	(-)	(19)	(8)	(119)		(146)
Салдо към 31 декември 2014 г.	(-)	**(100)**	**(315)**	**(871)**		**(1286)**
Балансова стойност към 31 декември 2014 г.	**5177**	**403**	**0**	**480**	**7073**	**13133**

Всички разходи за амортизация и обезценка са включени в консолидирания отчет за доходите на ред „Разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи".

Групата не е заложила имоти, машини, съоръжения като обезпечение по свои задължения.

8 Инвестиционни имоти

Построените и получили удостоверение за ползване имоти, които не са продадени и съответно прехвърлени на клиенти са отразени в ГФО в частта „Инвестиционни имоти", тъй като дружество-майка (ИКПД) има ограничение да оперира самостоятелно изградените активи, а доходът, който може да получи е чрез възлагане на дейността по управление на трети лица.
Инвестиционните имоти са оценени първоначално по себестойност, включваща всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например СМР, проектантски, хонорари за правни услуги и други разходи.
След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва моделът на справедливата стойност. Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Съветът на директорите е възложил извършването на оценка към 31.12.2014 г. на всички притежавани от групата имоти на независимите оценители „Доби 02" ООД.
В следващата таблица е отразено изменението в размера на инвестиционните имоти през 2013 и 2014 година.

	Инвестиционни имоти '000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2013 г.	**41 987**
Новопридобити активи	443
Нетна загуба от промяна в справедлива стойност	(1692)
Балансова стойност към 31 декември 2013 г.	**40 738**
Новопридобити активи	
Отписани активи	
Нетна загуба от промяна в справедлива стойност	(2752)
Балансова стойност към 3 1 декември 2013 г.	**37 986**

	Инвестиционни имоти '000 лв.

Балансова стойност към 1 януари 2014 г.	**37986**
Новопридобити активи	301
Нетна загуба от промяна в справедлива стойност	
Балансова стойност към 31 декември 2014 г.	**36143**
Новопридобити активи	
Излезли активи	
Нетна загуба от промяна в справедлива стойност на инв.имоти	(2144)
Балансова стойност към 31 декември 2014 г.	**36143**

9 Нематериални активи

Нематериалните активи на Групата са дълготрайни активи, които включват придобити софтуерни лицензи. Балансовата им стойност за текущия отчетен период може да бъде представена по следния начин:

Нематериални активи	**Програмни продукти '000 лв.**	**Общо '000 лв.**
Отчетна стойност	**53**	**53**
Салдо към 1 януари 2013 г.		
Новопридобити активи	1	1
Отписани активи		
Салдо към 31 декември 2013 г.	54	54
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2013 г.	(44)	(44)
Отписани активи		
Амортизация	(6)	(6)
Салдо към 31 декември 2013 г.	(50)	(50)
Балансова стойност към 31 декември 2013 г.	**4**	**4**

Нематериални активи	**Програмни продукти '000 лв.**	**Общо '000 лв.**
Отчетна стойност	**54**	**54**
Салдо към 1 януари 2014 г.		
Новопридобити активи	12	12
Салдо към 31 декември 2014 г.	66	66
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2014 г.	(50)	(50)
Отписани активи		
Амортизация	(6)	(6)
Салдо към 31 декември 2014 г.	(56)	(56)
Балансова стойност към 31 декември 2014 г.	**10**	**10**

10 Материални запаси

Материалните запаси, признати в консолидирания отчет за финансовото състояние, могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2014 '000 лв.	**31.12.2013 '000 лв.**

Материали и Стоки	1014	977
Незавършено производство	1062	1070
Материални запаси	**2076**	**2047**

Дружеството-майка извършва дейността си, единствено чрез възлагане на различните видове дейности на конкретни подизпълнители. Т.е., дружеството не разполага със собствен персонал и възлага всички работи на външни фирми. Себестойността на незавършеното строителство се състои от разходите за проектиране, строително-монтажни работи, реклама, строителен надзор, такси и други. Себестойността на готовата продукция включва и разходите по заеми, привлечени за изграждането на конкретен обект, съгласно изискванията на МСФО 23 (изменен МСФО 23, в сила от 01 януари 2009 година).

Преките разходи се натрупват в момента на тяхното извършване по партиди за конкретните обекти, а непреките се разпределят пропорционално на извършените за обекта преки разходи.

При спиране на СМР се преустановява отчитането на разходите за лихви, такси и комисионни по ползвано финансиране към незавършеното строителство и се отчитат в текущия финансов резултат.

Групата определя разходите за материални запаси, като използва метода средно претеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

Материалните запаси не са предоставяни като обезпечение на задължения.

11 Търговски вземания

	31.12.2014 '000 лв.	**31.12.2013 '000 лв.**
Веи Проджект АД	-	
Ал.Литвинов	4	4
Л.Олейниченко		71
Н.Болшакова		54
Ал.Соловьов		50
Гранд Боровец 2013 ЕООД	4 096	
Други	27	417
Търговски вземания	**4 127**	**596**

Вземанията от клиенти представляват неизплатени, останали дължими към Групата вноски по прехвърлени недвижими имоти от комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп", както и дължими такси по поддръжката на тези имоти. Балансовата стойност на търговските вземания се счита за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Групата има вземания от клиенти, които са с текущ характер и срок на изискуемост в рамките на 180 до 360 дни.

Всички търговски вземания на Групата са проверени за индикации за обезценка.
Дружеството няма очаквания дължимите от клиенти средства да не бъдат платени съгласно предварително сключените договори.

Всички търговски вземания са обект на кредитен риск.

Данъчните вземания са от надвнесен корпоративен данък - 15х.лв.

12 Други вземания

	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Текущи:		
Вземания от персонала	369	200
Разходи за бъдещи периоди по договор за обратен лизинг	446	2137
Други	793	693
Общо:	**1608**	**3030**
Нетекущи:		
Разходи за бъдещи периоди по договор за обратен лизинг	1785	**2137**
	1785	**2137**

13 Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- в брой	16	40
- в безсрочни депозити		
-блокирани парични средства	65	105
Пари и парични еквиваленти	**81**	**145**

Групата има блокирани пари и парични еквиваленти.

14 Собствен капитал

a. Основен/ Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Групата се състои от 6 011 476 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лев за акция на брой. Всички дялове/акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от общото събрание на акционерите/съдружниците на Групата.

	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 011 476	6 011 476
Емисия на акции		
Общ брой акции, оторизирани към 31 декември	**6 011 476**	**6 011 476**

b. Премиен резерв

Съгласно теорията на бизнес оценяването, в най-общ план индикациите за справедлива пазарна стойност на даден имот могат да се получат, възприемайки три основни подхода: подход на пазара; подход на дохода и подход на разходите.

При използване на разходния и пазарния подход, обектите се разглеждат статично, тоест такива, каквито са към момента на оценката. При подхода на дохода определената стойност на оценявания субект отчита и перспективата в неговото развитие - неговата доходоносност.

Съобразявайки се с целта на оценките оценителският екип е приел като най-подходящ за определяне на пазарната стойност обекта Метода на Сравнителната стойност (пазарен подход).

Цената на имота в този случай принципно се сформира на база на проучванията за реализирани на свободния пазар сделки с подобни недвижими имоти. Методът на сравнителната стойност търси предполагаемата пазарна цена на имоти, близки по качество на оценявания.

При определяне на пазарната стойност на имота е използвана информация за три подобни имота с характеристики близки до оценявания, намиращи се в същия район, за които са реализирани сделки в последните шест месеца на предходната година. Продажните цени на трите сравнявани имота са

приведени в еднаквост спрямо характеристиките на оценявания имот, като се коригират с коефициент за площ, отчитащ различията им.
При изготвянето на оценката е използвано следното:

- Информация, получена при огледа на обекта;
- Информация и документи, касаещи правния статус на обекта;
- Информационни бюлетини, ценови листи и справочници от официални издания на МРРБ, Българска строителна камара и др.;
- Информация от собствен опит на оценителя.

С решение на СД оценката на активите на дружеството майка се възлага на независим оценител – „Доби-02" ООД.

	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Премийни резерви от емитиране	7651	7651
Други резерви	1	1
Резерв от последващи оценки на активи	5267	5164
Общо резерви	**12919**	**12816**

От Неразпределената печалба са отнесени 606 х.лв за покриване на загуби от минали години.

с. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Разходи за заплати	(301)	(423)
Разходи за социални осигуровки	(48)	(67)
Разходи за персонала	**(349)**	**(490)**

Средно списъчният брой персонал в групата е 48 души. Няма начисления за провизии за отпуски.

15 Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекущи	
	2014 '000 лв.	2013 '000 лв.	2014 '000 лв.	2013 '000 лв.
Банкови заеми	21935	22421	212	3087
Облигационни заеми	978	665	4890	5867
Общо заеми	**22 913**	**23 086**	**5 102**	**8984**

15.1 Финансов лизинг като лизингополучател

Групата е придобила по договори за финансов лизинг земи и сгради в процес на изграждане. Нетната балансова стойност на активите, придобити по договори за финансов лизинг, възлиза на 9 953 хил. лв. Активите се включени в групите „Земя" и „Активи в процес на изграждане" от „Имоти, машини и съоръжения" .

Групата има сключени два броя договори за финансов лизинг с „България Лизинг" ЕАД от 17 декември 2013 г. и с „ВЕИ Проджект" АД от 30 декември 2010 г. Задълженията за финансов лизинг са обезпечени от съответните активи, придобити при условията на финансов лизинг.

На 17 декември 2013 г. фирмата-майка е сключила договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг" ЕАД с лизингов обект: инвестиционен проект „Гранд Боровец", собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ. Първоначално лизинговата цена следваше да бъде изплатена в срок 2 години от предаване на владението върху лизинговите обекти, от които 6 месеца

гратисен период, чрез 24 лизингови вноски, дължими на 20 число на месеца, за който вноската е дължима, при фиксирана годишна лихва от 9 %. По взаимно споразумение между страните от 2014 г. срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2019 г., в резултат на което лизинговата цена беше променена на 3 183 968.45 евро без ДДС. По силата на този договор на 17 декември 2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ е прехвърлило по нотариален ред правото на собственост върху поземления 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, 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.

16 Търговски задължения

Търговските задължения, отразени в консолидирания отчет за финансовото състояние, включват:

Текущи:	**31.12.2014**	**31.12.2013**
	'000 лв.	**'000 лв.**
Телелинк АД	354	354
Мидия АД	2174	2174
ИП Интеркапитал Маркетс АД	441	313
БГ Инвест Пропъртис ЕАД	290	290
Интеркапитал Съливитърс ООД	27	27
Други	1565	1470
	4851	**4628**

Нетната балансова стойност на търговските задължения се приема за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

17 Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	31.12.2014	**31.12.2013**
	'000 лв.	**'000 лв.**
Данък върху добавената стойност	175	541
Други	89	83
	264	**624**

Данъчните задължения в размер на 264 хил.лв. към 31.12.2014 г. представлява ДДС за отчетния период - 175 хил.лв. за 2013 г. и 2014 г. , ДДФЛ - 63 хил.лв. и данък недв. имоти и ТБО - 26 хил.лв, които ще бъдат изплатени през първото тримесечие на 2015 г.

18 Други задължения

Другите задължения могат да бъдат обобщени, както следва:

	31.12.2014	**31.12.2013**
	'000 лв.	**'000 лв.**
Нетекущи:		
Други нетекущи пасиви	3333	3891
	3333	**3891**
Текущи:		
Други текущи пасиви	10574	4884
	10574	**4884**

Другите нетекущи задължения на групата са формирани както следва:
Задължения по договор за финансов обратен лизинг с „България Лизинг" и други задължения.

Другите текущи задължения на групата са формирани както следва:
Цедирани задължения по договори за заем към „Гранд Боровец 2013“ ЕООД; цедирани задължения по договор за заем към „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД; Лихви по договор с „ВЕИ Проджект“ АД; задължение по договор с „ИКМ ИМО“ ЕАД; задължения за неустойка към „Технос“ ООД; задължения към „Титан България“ ООД по договор за заместване в дълг.
Съгласно сключен договор между дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД и „Интеркапитал” ЕООД, част от вземанията на дружеството по сключени договори за поддръжка на общите части на ваканционен комплекс „Марина Кейп“ са цедирани, като в договора е предвидена възможността, в случай на плащане от клиентите по сметки на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, постъпилите суми да бъдат възстановявани или вземанията да бъдат заменяни на Цесионера – „Интеркапитал“ ЕООД.

19 Приходи от продажби

Приходите от продажби на Групата могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	290	1430
Приходи от продажба на продукция	306	369
Приходи от продажби на стоки	204	194
Приходи от предоставяне на услуги	1002	1178
Други	311	7714
	2113	**10885**

20 Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Разходи за материали	()	(173)
Разходи за обзавеждане		(-)
Разходи за асансьори		(-)
Разходи за топло и ел.ен-я	(245)	(263)
Други разходи	(142)	(3)
	(387)	**(439)**

21 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Разходи за поддръжка и управление	(73)	(103)
Счетоводни услуги	(66)	(92)
Консултански услуги	(76)	(91)
Разходи по продажби	(3)	(1)
Други	(527)	(527)
	(745)	**(814)**

Разходите за консултантски услуги са формирани от сключен договор за консултантска дейност с ИП Интеркапитал Маркетс АД. Дружеството е избрано на учредителното събрание на акционерите на ИКПД АДСИЦ да предоставя инвестиционни съвети, изготвя мотивирани предложения за промени в инвестиционните цели и насоки в инвестиционната дейност, да консултира ИКПД при изготвянето на проспекти за публично предлагане на ценни книжа и да оказва съдействие при организацията и реализирането на публични емисии ценни книжа и др. В перото „други разходи за външни услуги“ са включени разходите за брокерски комисионни, наем, реклама и т.н.

22 Печалба / (Загуба) от продажба на нетекущи активи

	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Приходи от продажба	290	1430
Балансова стойност на продадените нетекущи активи	(352)	(1692)
Печалба/(Загуба) от продажба на нетекущи активи	**(62)**	**(262)**

23 Други разходи

	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Други разходи	(2268)	(263)
	(2268)	**(263)**

24 Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Разходи за лихви	(1835)	(3229)
Разходи по валутни операции	(1)	(2)
Други финансови разходи	(16)	(528)
Финансови разходи	**(1 852)**	**(3 759)**

Финансовите приходи са в размер на 3038 хил.лв за 2015 г. и 100 хил.лв за 2014 г.

Обезценки на Инвестиционните имоти за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани, както следва:

	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти-	(98)	(2752)
компенсирано	-	
		-
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	**(98)**	**(2752)**

25 Разходи за данъци върху дохода

Финансовият резултат на Фирмата-майка не подлежи на облагане с корпоративен данък,съгл. чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

26 Доход/ (Загуба) на акция и дивиденти

а. Доход/ (Загуба) на акция

Основният доход/(загуба) на акция и доходът/(загубата) на акция с намалена стойност са изчислени, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на предприятието майка.

Средно претегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход/ (загуба) на акция, както и нетната печалба/ (загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции, е представен, както следва:

	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.

Печалба/(Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	(1374)	(5187)
Средно претеглен брой акции	6011	6011
Основен доход/ (загуба) на акция (в лв. за акция)	**(0.23)**	**(0.86)**

b. Дивиденти

През 2013 г. Групата не е изплатила дивидент на своите собственици, тъй като през отчетната 2012 година Групата отчита загуба. През 2014 г. Групата не е изплатила дивиденти, тъй като през отчетната 2013 година Групата отново отчита загуба.

27 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционерите на Дружеството, ключов управленски персонал и други свързани лица описани по-долу.

Разчети с дъщерни предприятия:

	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Продажба/покупка на стоки и услуги		
- извършени услуги от "МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД на ИКПД	2010	1484
- извършени услуги от ИКПД на "МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД /по договор/	1931	1567

a. Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Групата включва членовете на съвета на директорите / управителния съвет и надзорния съвет. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2014 '000 лв.	31.12.2013 '000 лв.
Краткосрочни възнаграждения:		
Заплати на управленския персонал в Групата	[redacted]	140
Общо възнаграждения	[redacted]	**140**

28 Рискове, свързани с финансовите инструменти

Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Групата е изложена на различни видове рискове по отношение на финансовите си инструменти. Най-значимите финансови рискове, на които е изложена Групата са пазарен риск, кредитен риск и ликвиден риск.

Управлението на риска на Групата се осъществява СД на дружеството-майка, подпомаган от ИП Интеркапитал Маркетс АД, с който има сключен договор и за оценка и управление на риска на Групата в сътрудничество със Съвета на директорите. Приоритет на ръководството е да осигури краткосрочните и средносрочни парични потоци, като намали кредитната си изложеност. Дългосрочните финансови инвестиции се управляват, така че да имат дълготрайна възвращаемост.

Дружеството-майка няма право да търгува нафинансовите пазари.

a. Анализ на пазарния риск

Валутен риск

Разходите на Групата са деноминирани в лева или в евро. В лева са деноминирани разходите, свързани със строителството, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти. Себестойността (покупната цена) на недвижимите имоти най-често се договаря в евро. От друга страна част от приходите на

Групата се договарят в евро, но всички разплащания в брой са в български лева В условията на валутен борд и фиксиран обменен курс на лева спрямо еврото, валутен риск за дружеството практически няма.
При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в отчета за доходите. През представените отчетни периоди Групата не е била изложена на валутен риск, доколкото за него не са възниквали позиции, позиционирани във валути, различни от лева и евро.
Политиката по управление на валутния риск, осъществявана от Групата, е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро.
Финансовите активи и пасиви, които са деноминирани в чуждестранна валута и са преизчислени в български лева към края на отчетния период.

Лихвен риск

Групата може да бъде изложена на лихвен риск, ако има разминаване между вида (фиксиран или плаващ доход съответно лихва) на активите и пасивите. Основните активи на Групата представляват имоти (поземлени или такива в процес на изграждане). Може да се приеме, че тези активи са с фиксирана цена или доход, тъй като цената им не се влияе пряко от промени на лихвените равнища. Групата се стреми да финансира тези активи с дългови инструменти, които също са с фиксирана лихва. Когато това не е възможно или не е благоприятно за Групата, тя прибягва и до използването на дълг с плаваща лихва. В тези случаи Групата анализира постоянно прогнозите относно лихвените проценти. В случай на значителни рискове от голямо покачване на лихвите, което да окаже съществено негативно влияние върху печалбите на Групата, тя може да използва деривативни или други финансови инструменти за хеджиране на този риск. Това могат да бъдат договори за суап на плащания от плаваща във фиксирана лихва, фючърси или други инструменти. Към края на 2014 г. по-голяма част от задълженията на Групата са с плаваща лихва, базирана на EURIBOR. В тази връзка компанията е изложена на риск от покачване на основната лихва в Еврозоната.
Следва да се отбележи, че евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти вероятно ще се отрази неблагоприятно и върху цените и търсенето на недвижими имоти, тъй като голяма част от тези сделки се финансират със заеми.
Политиката на Групата е насочена към минимизиране на лихвения риск при дългосрочно финансиране.

b. Анализ на кредитния риск

В своята дейност Групата може да бъде изложена на кредитен риск в случаите, когато плаща авансово (предоставя аванси) на свои доставчици или има вземания от продажби (вкл.и при продажба на разсрочено плащане). Политиката на Групата предвижда избягване доколкото е възможно на авансови плащания. Когато все пак такива се наложат (например за закупуването на дограма, асансьори и др. за строящи се сгради, за материали и услуги), Групата ще анализира подробно и задълбочено репутацията и финансовото състояние на съответните доставчици и при необходимост ще изисква банкови и други гаранции за добро изпълнение. Аналогично при осъществяване на продажби на стоки и услуги и предоставяне на кредити на клиенти, Групата ще акцентира върху кредитната репутация на контрагентите.

c. Анализ на ликвидния риск

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Групата и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск Групата да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност Групата да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове. Групата цели да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост при използването на средства с различна матуритетна структура. Групата се стреми да намалява рисковете от недостиг на ликвидни средства като предприема инвестиции и строителни работи само когато тяхното финансиране е осигурено със собствени средства, авансови плащания от клиенти или заемни средства. Групата следи от близо финансовите пазари и възможностите за набиране на допълнителни средства (собствени или дългови). Групата се стреми да съкрати сроковете за набиране на подобни средства при необходимост.

29 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Групата във връзка с управлението на капитала са:

- да осигури способността на Групата да продължи да съществува като действащо предприятие; и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите/съдружниците, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Групата наблюдава капитала на базата на съотношението на коригирания собствен капитал към нетния дълг.

Групата наблюдава структурата на капитала и прави необходимите корекции в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи. За да запази или коригира капиталовата структура, Групата може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на собствениците, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

Капиталът за представените отчетни периоди може да се анализира, както следва:

	31.12.2014 '000 лв.	**31.12.2013 '000 лв.**
Собствен капитал	6011	6011
+Увеличение		
- Намаление		
Коригиран капитал	**6011**	**6011**
Общо Собствен капитал:	**6011**	**6011**

Годишен консолидиран доклад за дейността
на ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АДСИЦ
за 2014 година

28 април 2015 г.

Съдържание на годишния консолидиран доклад за дейността

I. Обща информация за Дружеството на консолидирана основа.....3
II. Основни параметри на годишния консолидиран финансов отчет.....3
III. Изложение на развитието на дейността и на състоянието на предприятието, както и на бъдещите перспективи:.....5
1. Ликвидност: 5
а) тенденциите, обстоятелствата или рисковете 5
б) развитие на инвестиционните проекти на Дружеството.....6
в) финансиране на дейността на Дружеството.....7
2. Капиталови ресурси:
а) съществени ангажименти за извършване на капиталови разходи към края на последния отчетен период;.....8
б) посочване на съществените тенденции, благоприятни или не, за капиталовите ресурси на дружеството;.....9
в) посочване на очакваните съществени изменения на съотношението и относителната цена на тези ресурси;.....9
3. Резултати от дейността.....10
а) необичайни или спорадични събития 10
б) разкриване на промяна в отношението между приходите и разходите. 10
в) анализ на ефекта на инфлацията и променящите се цени върху приходите от основна дейност на дружеството за отчетния период. 10
IV. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване.....11
V. Важни научни изследвания и разработки.....11
VI. Промени в цената на акциите на дружеството.....11
VII. Информация относно програмата за прилагане на международно признатите стандарти за добро корпоративно управление по чл. 94, ал. 2, т. 3 ЗППЦК.....22
VIII. Информация по чл.187д от Търговския закон. 18
IX. Наличие на клонове на Дружеството.....12
X. Допълнителна информация съгласно Приложение № 10 по Наредба №2..... 13

I. Обща информация за Дружеството на консолидирана основа

1. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ – компанията майка

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ е дружество, регистрирано съгласно ЗДСИЦ за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; „секюритизация на недвижими имоти" означава, че дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ е учредено в Република България и първоначално е вписано в регистъра на СГС с Решение № 1 от 29.03.2005 г., парт. № 92329, том 1204, рег. I, стр. 23 по фирмено дело № 3624/2005 г. Към настоящия момент Дружеството е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с единен идентификационен код 131397743. Седалището и адресът на управление на Дружеството е: гр. София, ул. Аксаков № 7а.

Дружеството се управлява от Съвет на директорите. Членовете на Съвета на директорите към настоящия момент са: Величко Клингов, Цветелина Христова и Ахелой 2012 ООД, ЕИК 202371390, със седалище и адрес на управление в гр. София, район Средец, ул. Аксаков № 7А, ет. 4, представлявано от Николай Чергиланов. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ се представлява от Величко Клингов в качеството му на Изпълнителен директор.

Директор за връзки с инвеститорите е: Милен Божилов.

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

Към 31.12.2014 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2013 '000 лв	участие %	2012 '000 лв	участие %
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	5	100%	5	100%

„Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД е със седалище: гр. София и адрес на управление: ул. Аксаков № 7а, тел: +359 (2) 980 12 51, факс: +359 (2) 980 61 40, e-mail: office@marinacape.com.

"Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД е регистрирано с решение от 18.10.2006 г. на Софийски градски съд по фирмено дело № 12083/2006 г. и е вписано в Търговския регистър към Агенция по вписвания с ЕИК 175158218.

"Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД е 100% дъщерно дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ, учредено през 2006 г. с цел поемане обслужването на апартаментите и търговските площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп". Дружеството се представлява и управлява от Веселин Терзиев и Николай Ханджиев. „Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД е дружество, с което всички клиенти, придобили имоти във ваканционен комплекс "Марина Кейп" сключват договор за поддръжка и управление при годишно възнаграждение от 12 евро на квадратен метър.

II. Основни параметри на годишния консолидиран финансов отчет

А. Разходи на дружеството на консолидирана база

През отчетната 2014 г. в Дружеството на консолидирана база са отчетени разходи на обща стойност (без разходи за корпоративен данък) 6 824 хил.лв. От тях 4 972 хил. лв. представляват разходи за оперативна дейност, от които 98 хил.лв. - разходи от промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти на Дружеството. Финансовите разходи за 2014 г. възлизат на 1 852 хил.лв.

Б. Финансов резултат на дружеството на консолидирана база

През 2014 г. на консолидирана база Дружеството реализира нетна загуба в размер на 1 374 хил.лв.

В. Приходи на дружеството на консолидирана база

Една част от приходите от продажби на Дружеството на консолидирана основа заемат приходите от продажба на недвижими имоти (жилищни сгради за сезонно ползване от ваканционен комплекс „Марина Кейп"), които възлизат на 290 хил.лв. или 15.16% от общите приходи от продажби.

Приходите от експлоатация на търговските обекти (в т.ч. ресторанти, воден бар, супермаркет, спортен и спа център, детски център, други заведения за хранене и забавление) са в размер на 616 хил.лв.

Приходите от отдаване под наем - както на собствени имоти (имоти на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ), така и на чужди имоти (имоти, собствениците на които са сключили договор за управление с „Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД) са на стойност 405 хил.лв.

Приходите от предоставяне на услуги (основно по поддръжка на имоти и представителство) на собственици в комплекса „Марина Кейп" (собственици, различни от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ) са в размер на 426 хил.лв.

През 2014 г. в допълнение към продажбите на апартаменти, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ реализира и финансови приходи в размер на 2 796 хил.лв., които представляват основно приходи от продажба на две дъщерни дружества. Сделките са описани по-долу в настоящия доклад.

Дружеството реализира и „извънредни приходи" в размер на 200 хил.лв., които представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му през второто тримесечие на 2014 г.

Общо приходите от дейността за 2014 г. са на стойност 5 452 хил.лв.

Г. Активи на дружеството на консолидирана база

Към 31.12.2014 г. активите на Дружеството на консолидирана база са на стойност 59 223 хил.лв., в т.ч.:

Дълготрайни материални активи: 49 276 хил.лв., от които с най-голям дял е стойността на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти – 36 143 хил.лв.

Дълготрайни нематериални активи: 10 хил.лв.

Активи по отсрочени данъци: 21 хил.лв.

Разходи за бъдещи периоди: 1 785 хил.лв.

Краткотрайни активи: 8 131 хил.лв., от които с най-голям дял са стойността на незавършеното производство – 1 062 хил.лв. и вземанията от клиенти и доставчици – 4 127 хил.лв.

Д. Пасиви на дружеството на консолидирана база

Краткосрочните пасиви на Дружеството на консолидирана основа към 31.12.2014 г. възлизат на 47 753 хил. лв. От тях с най-голям дял са задълженията към банки и небанкови финансови институции – 22 913 хил.лв. Задълженията към доставчици и клиенти към 31.12.2014 г. са на стойност 4 851 хил.лв. В допълнение към 31.12.2014 г. Дружеството е получило авансово суми от клиенти и гаранционни депозити по сключени договори за покупка на недвижими имоти на стойност 9 003 хил.лв.

Дългосрочните пасиви включват получени банкови заеми на стойност 212 хил.лв., облигационна емисия на стойност 4 890 хил.лв., задължения по финансов лизинг на стойност 1 436 хил.лв. и други задължения на стойност 1 897 хил.лв.

Е. Собствен капитал

Собственият капитал на Дружеството на консолидирана база към 31.12.2014 г. е в размер на 3 035 хил.лв. Той включва:

Основен капитал: 6 011 хил.лв.

Премийни резерви при емитиране на ценни книжа: 7 651 хил.лв.

Резерв от последващи оценки на активите и пасивите: 5 267 хил.лв.

Общи резерви: 1 хил.лв.

Резултат от предходни години: –14 521 хил.лв.

Текуща печалба/загуба: –1 374 хил.лв.

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

1. Ликвидност:

а) тенденциите, обстоятелствата или рисковете

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

- от дейността. Това са основно авансови и окончателни плащания по договори за покупко-продажба на изграждани от Дружеството-майка жилищни имоти, както и приходи от туристическа дейност, осъществявана от дъщерното дружество „Марина Кейп Менджмънт" ЕООД.
- от финансови дейности. В случай на емитиране на ценни книжа (капитал или дълг) и на получаване на банкови заеми.

През 2014 г. Дружеството отчита приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване, които изгражда във ваканционен комплекс „Марина Кейп" от края на 2005 г. Общата стойност на продадените апартаменти в комплекса през 2014 г. е в размер на 290 хил. лева и се отнася до продадена площ от 226.08 квадратни метра РЗП. За сравнение общата стойност на продадените апартаменти в комплекса през 2013 г. е в размер на 1 430 хил. лева и се отнася до продадена площ от 937.38 квадратни метра РЗП. Причината за 80%-ния спад в приходите от продажби на апартаменти, респективно и в продадените квадратури през 2014 г. се дължи на неблагоприятните пазарни условия и ограниченото търсене на ваканционни имоти. Тук следва да се отбележи, че от началото на 2010 г. Дружеството предоставя възможност продажбите на апартаменти да се извършват при условията на разсрочено плащане (в рамките на максимум 3 години), като прехвърлянето на имота с нотариален акт на новия

собственик става след изплащането на цялата стойност на покупната цена. От друга страна съгласно счетоводната политика на Дружеството, последното отчита като приход цената на тези имоти, които са прехвърлени с нотариален акт или са предадени във владение. Към настоящия момент Дружеството е сключило предварителни договори за продажба на апартаменти с площ около 5 377.08 кв.м. от ваканционен комплекс „Марина Кейп".

Всички имоти, които са продадени през 2014 г. са прехвърлени на цени по-ниски от себестойността им. 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. Отстъпките най-често варират в зависимост от срока, който е договорен за изплащане на покупната цена на съответния имот. Принципно при незабавно и еднократно плащане на покупната цена, Дружеството е обявило на електронния си сайт отстъпка в размер на 5% от продажната цена, но при определени случаи отстъпката може да достигне и 15%.

През 2014 г. отчетната стойност на продадените от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ имоти в „Марина Кейп" възлиза на общо 352 хил. лева. Тази стойност именно представлява преоценената стойност на продадените инвестиционни имоти към 31.12.2013 г., определена от лицензиран оценител. Така брутният резултат от продажбата на имоти през 2014 г., е загуба в размер на 62 хил. лв.

Една от основните причини за загубата, реализирана от Дружеството през 2014 г. се дължи на обстоятелството, че след завършването на проекта „Марина Кейп" през август 2010 г. и замразяването на проекта „Гранд Боровец" през януари 2010 г., всички разходи за лихви по банкови и облигационни заеми се отчитат пряко като разход за съответния период, вместо да бъдат капитализирани в себестойността на изградените имоти. Поради тези причини, финансовите разходи на Дружеството през 2014 г. възлизат на 1 852 хил.лв., от които 1 835 хил.лв. представляват разходи за лихви.

В допълнение към продажбите на апартаменти, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ реализира финансови приходи в размер на 2 796 хил.лв., които представляват основно приходи от продажба на дъщерни дружества. На 11.08.2014 г. в Търговския Регистър към Агенция по вписванията е вписано учредяването на дъщерно дружество „АХЕЛОЙ ИМО" ЕАД, ЕИК 203175277, със собствен капитал в размер на 1 303 400 лв., 100% внесен от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ чрез апортна вноска, която представлява правото на собственост върху следните недвижими имоти:

1) КАФЕ С 18 („це" осемнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.3 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка три);

2) МАГАЗИН С 17 („це" седемнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.4 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка четири);

3) МАГАЗИН С 16 („це" шестнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.5 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка пет);

4) МАГАЗИН за сувенири С 15 („це" петнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.6 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка шест);

5) ОФИС С 14 („це" четиринадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.7 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка седем);

6) КАФЕ С 20 („це” двадесет) (по таблица за площообразуване, кадастрална схема и данъчна оценка – кафе) с идентификатор 00833.5.409.20.10 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка две нула точка едно нула);

7) МАГАЗИН за промишлени стоки С 19 („це” деветнадесет), с идентификатор 00833.5.409.20.11 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка две нула точка едно едно);

Съгласно Заключението на вещите лица по реда на чл. 72 ал. 2 от Търговския закон за оценка на непаричната вноска в капитала на новоучредяваното дружество, общата парична стойност на недвижимите имоти е в размер на 1 303 400 лева, като срещу непаричната вноска „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ записва 1 303 400 броя акции на Дружеството.

Също на 11.08.2014 г. в Търговския Регистър към Агенция по вписванията е вписано учредяването на дъщерно дружество „АХЕЛОЙ ИМО 2014“ ЕАД, ЕИК 203174990, учредено със собствен капитал в размер на 331 550 лв. чрез апортна вноска, като едноличен собственик на капитала е „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ" АДСИЦ.

На 18.08.2014 г. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ" АДСИЦ, сключи договор за покупко-продажба на налични акции, с който продаде 1 303 400 броя налични акции, всяка от които с право на глас или 100% от капитала на “АХЕЛОЙ ИМО” ЕАД за обща стойност 4 096 212.79 лв. Също на 18.08.2014 г. ИКПД АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба на налични акции, с който продаде 331 550 броя налични акции, всяка от които с право на глас или 100% от капитала на „АХЕЛОЙ ИМО 2014“ ЕАД за обща стойност от 335 000.00 лева.

През 2014 г. Дружеството реализира и „извънредни приходи“ в размер на 200 хил.лв., които представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му през второто тримесечие на 2014 г.

Другото съществено перо в приходите на консолидирана основа на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ са приходите от експлотация на изгражданите от Дружеството имоти. Дейността по експлоатиране на имотите се осъществява от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД. Резултатите от експлоатиране на недвижимите имоти могат да бъдат обособени в две основни направления: от експлоатация на търговските площи (в т.ч. ресторанти, воден бар, спа центрове и спортни центрове, конферентен център, магазини и др.) и от предоставяне на услуги на собственици и наематели (в т.ч. поддръжка на имотите, отдаване под наем и др.).

През 2014 г. приходите от експлоатация на търговските обекти във ваканционен комплекс „Марин Кейп”, (в т.ч. ресторанти, воден бар, спа център, фитнес център, боулинг зала, скуош център, магазини и др. заведения за хранене и забавления), са на стойност 616 хил.лв. при 683 хил.лв. за 2013 г. Брутната печалба от експлоатация на тези обекти през 2014 г. е 142 хил.лв. при 175 хил.лв. за 2013 г. В резултат брутният марж на продажбите през 2014 г. в този сегмент е 23% при 26% за 2013 г. Дружеството непрестанно се стреми да оптимизира съотношението продажни цени – разходи. Тук следва да се отбележи, че през 2014 г. беше реализирано значително увеличение на приходите на Спа бара и Боулинг бара в комплекса. На следващо място във ваканционното селище активно функционира конферентен център, в който редовно се провеждат мероприятия от конферентен тип. Дружеството има за цел да развива активно този вид туризъм.

Приходите от отдаване под наем на апартаменти (в т.ч. апартаменти - собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ и апартаменти – собственост на външни лица) са на стойност 405 хил.лв. при 489 хил.лв. за 2013 г. Брутният резултат на Дружеството от този вид дейност през 2014 г. е печалба в размер на 313 хил. лв. при 368 хил.лв. за 2013 г.

Приходите от предоставяне на услуги по поддръжка на имоти и представителство на собственици в комплекса „Марина Кейп" (собственици, различни от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ) са в размер на 426 хил.лв. Приходите от поддръжка представляват такси, заплащани от собствениците на апартаменти във ваканционния комплекс на дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД. „Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД е дружество, с което всички клиенти, придобили имоти във ваканционен комплекс "Марина Кейп" сключват договор за поддръжка и управление при годишно възнаграждение от 12 евро на квадратен метър.

В края на 2014 г. съгласно изискванията на действащото законодателство е направена оценка на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти, земи и активи в процес на изграждане. Инвестиционните имоти на Дружеството включват всички обекти – жилищни и търговски площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп". В резултат на направената оценка към 31.12.2014 г. стойността на инвестиционните имоти на Дружеството е намалена с 98 хил.лв. спрямо стойността им преди извършване на оценката към 31.12.2014 г. Резултатът от преоценката на притежаваните от Дружеството земи към 31.12.2014 г. е положителен. Към 31.12.2014 г. стойността им е 5 177 хил.лв. при 5 074 хил.лв. към 31.12.2013 г.

б) развитие на инвестиционните проекти на Дружеството

„Марина Кейп"

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

Ваканционният комплекс се експлоатира целогодишно. През зимния сезон 2013-2014 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 2014 г. комплексът функционираше при над 90% заетост (за апартаментите, които са собственост на Дружеството и тези, които не са негова собственост, но се управляват от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД).

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

„Гранд Боровец"

През месец май 2008 г. Дружеството получи разрешението за строеж и започна строителните работи по проекта в курортния комплекс Боровец. За изпълнител на сградата до етап груб строеж беше избрано дружеството Мидия АД. Теренът, върху

който се изгражда проектът, е с площ 6 600 кв. м. Обектът е с разгъната застроена площ 10 000 кв. м и включва жилищна част - 5 175 кв. м, търговски площи - 3 140 кв. м и подземни гаражи – 1 685 кв. м.

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

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

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

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

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

На 17 декември 2013 г. Дружеството сключи договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг" ЕАД с лизингов обект: инвестиционния проект „Гранд Боровец". Лизинговата цена, която следваше да бъде изплатена беше в размер на 2 927 724,36 евро без ДДС. Първоначално лизинговата цена следваше да бъде изплатена в срок 2 години от предаване на владението върху лизинговите обекти, от които 6 месеца гратисен период, чрез 24 лизингови вноски, дължими на 20 число на месеца, за който вноската е дължима, при фиксирана годишна лихва от 9 %. По взаимно споразумение между страните от 2014 г. срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2019 г., в резултат на което лизинговата цена беше променена на 3 183 968.45 евро без ДДС. По силата на Договора от 17 декември 2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ е прехвърлило по нотариален ред правото на собственост върху поземления имот с идентификатор 65231.918.189, находящ се гр. Самоков, община Самоков, Софийска област, и построената в този имот сграда, представляваща хотелския апартаментен комплекс с обслужващи обекти с идентификатор 65231.918.189.2, на лизингодателя „България Лизинг" ЕАД. В резултат на това и при условията на обратен лизинг „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ получи от лизингодателя владението върху имотите, предмет на Договора за финансов лизинг.

в) финансиране на дейността на Дружеството

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. Като обезпечение на задълженията по този договор е учредена договорна ипотека от 05.02.2014 г., нотариален акт № 53, том I, рег. № 358, дело № 51/2014 г. на нотариус Гергана Недина, върху собствени на Дружеството недвижими имоти, представляващи жилищни обекти, находящи се в комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп", изграден в поземлен имот с идентификатор 00833.5.409, гр. Ахелой, общ. Поморие, обл. Бургас, местността „Пречиствателната". С анекс от ноември 2014 г., страните се съгласиха срокът на погасяване да бъде удължен до 20.12.2016 г. и задължението по главницата да бъде погасявано на равни месечни вноски от 2500 евро.

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, която следваше да бъде изплатена беше в размер на 2 927 724,36 евро без ДДС. Първоначално лизинговата цена следваше да бъде изплатена в срок 2 години от предаване на владението върху лизинговите обекти, от които 6 месеца гратисен период, чрез 24 лизингови вноски, дължими на 20 число на месеца, за който вноската е дължима, при фиксирана годишна лихва от 9 %. По взаимно споразумение между страните от 2014 г. срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2019 г., в резултат на което лизинговата цена беше променена на 3 183 968.45 евро без ДДС.

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

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

1. Удължаване срока на емисията с 24 месеца (считано от 14.08.2018 г. – до 14.08.2020 г.);

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

2.1. Главницата се изплаща на следните вноски:

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)

14.02./ 62 500	14.02./ 62 500	14.02./ 125 000	14.02. /125 000	14.02./ 187 500	14.02./ 250 000
14.05./ 62 500	14.05./ 62 500	14.05./ 125 000	14.05./ 125 000	14.05./ 187 500	14.05./ 250 000
14.08./ 62 500	14.08./ 62 500	14.08./ 125 000	14.08./ 125 000	14.08./ 187 500	14.08./ 250 000
14.11./ 62 500	14.11./ 62 500	14.11./ 125 000	14.11./ 125 000	14.11./ 187 500	

2.2. Лихвените плащания се дължат при следните условия:

а) Уговореният лихвен процент по облигационния заем се намалява на 6 % на годишна база, считано от 14.02.2015 г.

б) Запазва се възможността за прилагане на стъпка на намаление на лихвения процент по облигационния заем в размер на 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента), само при условие че е налице плащане в срок на лихвените и главничните плащания, до достигане на лихвен процент в размер на 5 % на годишна база. Главничните и лихвените плащания се считат за платени в срок в случай, че общата сума, дължима за предходния тримесечен период, е наредена по банковата сметка на „Централен депозитар" АД, обслужваща плащанията по облигационния заем, не по-късно от два работни дни преди съответния падеж.

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

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни	Лихвен процент	Сума на дължима лихва (евро)
14.02.2015	92	365	7,00%	52 932
14.05.2015	89	365	6,00%	42 976
14.08.2015	92	365	5,75%	41 668
14.11.2015	92	365	5,50%	38 990
14.02.2016	92	366	5,25%	36 291
14.05.2016	90	366	5,00%	33 043
14.08.2016	92	366	5,00%	32 992
14.11.201	92	366	5,00%	32 206

6				
14.02.2017	92	365	5,00%	31 507
14.05.2017	89	365	5,00%	28 955
14.08.2017	92	365	5,00%	28 356
14.11.2017	92	365	5,00%	26 781
14.02.2018	92	365	5,00%	25 205
14.05.2018	89	365	5,00%	22 860
14.08.2018	92	365	5,00%	22 055
14.11.2018	92	365	5,00%	20 479
14.02.2019	92	365	5,00%	18 904
14.05.2019	89	365	5,00%	16 002
14.08.2019	92	365	5,00%	14 178
14.11.2019	92	365	5,00%	11 815
14.02.2020	92	366	5,00%	9 426
14.05.2020	90	366	5,00%	6 148
14.08.2020	92	366	5,00%	3 142

3. Ако в срок от 3 (три) дни преди изтичане на 30-дневния срок от падежа на което и да е дължимо главнично и/или лихвено плащане Емитентът не представи на Довереника на облигационерите надлежен документ, че съответното плащане е получено по банковата сметка на „Централен депозитар" АД, обслужваща плащанията по облигационния заем, то това се приема за Случай на неизпълнение по емисията облигации, като „ИНВЕСТБАНК" АД може да упражни правата си на довереник на облигационерите, съгласно сключения договор с Емитента и приложимите законови разпоредби.

4. Облигационерите се съгласяват, че всяко плащане съгласно условията на емисията, направено в срока по т. 3 ще се счита за плащане по емисията и няма да е

основание за каквито и да е неблагоприятни последици за Емитента. Плащане, което да отговаря на условията на предходното изречение, може да бъде направено както от Емитента, така и от което и да е трето лице.

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

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

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

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

На 14.02.2014 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ изплати дължимата лихва по облигационния си заем в размер на EUR 59 390 и главница в размер на EUR 62 500.

Поради обстоятелството, че ИКПД АДСИЦ спази условието за навременно плащане по отношение на дължимото плащане към 14.02.2014 г., гласувано на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 06.02.2013 г., лихвеният процент, който се прилагаше върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започващ на 15.02.2014 г., беше в размер на 7.00% на годишна база.

На 03.06.2014 г., Дружеството изплати дължимите към 14.05.2014 г. лихва в размер на EUR 54 406 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.05.2014 – 03.06.2014 г. в размер общо на BGN 468.87 (или BGN 0.093774 за една облигация).

На 09.09.2014 г., Дружеството изплати дължимите към 14.08.2014 г. лихва в размер на EUR 55 137 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.08.2014 – 09.09.2014 г. в размер общо на BGN 609.51 (или BGN 0.121902 за една облигация).

На 10.12.2014, Дружеството изплати дължимите към 14.11.2014 г. лихва в размер на EUR 54 034 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.11.2014 – 10.12.2014 г. в размер общо на BGN 609.51 (или BGN 0.121902 за една облигация).

На 12.03.2015 г., Дружеството изплати дължимите към 14.02.2015 г. лихва в размер на EUR 52 932 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите

и лихва за забава за периода 15.02.2015 – 12.03.2015 г. в размер общо на BGN 609.51 (или BGN 0.121902 за една облигация).

Съгласно решението на Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., лихвеният процент, който ще се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започващ на 15.02.2015 г., е в размер на 6.00% на годишна база.

През 2014 г. Дружеството не е набирало собствени средства под формата на акционерен капитал.

2. Капиталови ресурси:

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

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

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

Както беше отбелязано по-горе, към настоящия момент строителните дейности по проекта „Гранд Боровец" са замразени поради липсата на финансиране. По оценки на мениджмънта на Дружеството за завършването на проекта са необходими около 2 500 000 евро, които включват разходи за изграждане на всички инсталации в комплекса (в т.ч. водопроводна, канализационна, ел.инсталация), поставяне на настилки, облицовки, вертикална планировка, топлоизолации, мазилка, фасади и всичко останало, което е необходимо за получаване на удостоверение за въвеждане в експлоатация.

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

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

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

- Собствен капитал. През 2014 г. световните капиталови пазариха отчетоха поредно покачване, като американският пазар отново беше лидер по постигнат ръст. Наблюдаваха се множество интервенции от страна на водещите централни банки в световен мащаб, насочени към допълнително стимулиране на световната икономика. През първата половина на годината макроикономическите данни бяха положителни, след което последва леко охлаждане на икономиката,

предимно в страните от Еврозоната. Данните от САЩ продължиха да бъдат изключително силни, като нивото на безработица достигна предкризисните си нива отпреди 6 години. ФЕД финализира QE 3 програмата си през третото тримесечие на годината, докато Японската централна Банка обяви началото на подобна програма. Европейската Централна банка обяви програмата си за стартиране на QE през януари 2015 г., което окуражи инвеститорите и доведе до стабилно представяне на основните индекси. През 2014 г. американският S&P 500 отчете ръст от 11.4 %, докато европейските пазари, след силното си представяне през 2013 г., останаха без сериозна промяна. Основни фактори за това бяха конфликтът между Русия и Украйна и санкциите, които Западът наложи на Русия. Влияние оказаха и спада в цените на петрола през второто полугодие и сривът на еврото спрямо долара. От другите големи пазари, сериозно впечатление направи силното представяне на Китай, чиито водещи индекси отбелязаха ръст от над 50 % за годината. За 2015 г. очакванията са Европа най-после да реализира ръст и освен дълго чаканото QE, отделни реформи да бъдат прокарани в страните от Еврозоната. Конкурентно предимство за европейските износители ще даде курсът на слабото евро към долара, което ще бъде позитивно и за България и други страни от Източна Европа, чиито търговски партньори са главно тези развити пазари. В допълнение положителен ефект върху потребителското търсене може да дойде и от цената на горивата, които могат да допринесат за покачването му. На българския капиталов пазар основните борсови индекси започнаха годината със стойности от 493.68 за SOFIX, 350.44 за BGTR30, 100.39 за BGBX40 и 88.11 за BGREIT. Началото на 2014 г. беше силно за Българската Фондова Борса, основният индекс SOFIX достигна 625 пункта. След колапса в банковата система от юни, породен от обявяването в неплатежоспособност на една от най-големите банки в страната Корпоративна Търговска Банка (КТБ), натрупаната печалба от индексите беше изтрита за дни и последва негативен тренд в търговията, който се запази през цялата втора половина на годината. Индексите приключиха годината съответно на 522.10, 407.50, 104.61 и 98.75 пункта. За годината ръстът на индексите беше съответно 6.22% (SOFIX),16.75% (BGTR30), 4.61% (BGBX40) и 11.38% (BGREIT), като за сравнение ръстът на румънския BET беше 9.07%, а на германския DAX 2.23%. Поради гореописаните тенденции очакванията на мениджмънта на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ са умерено оптимистични, като дружеството не изключва проявата на волатилност на пазарите от региона на Централна и Източна Европа, свързани най-вече със събитията в Украйна и на Кримския полуостров Поради тази причина ръководството на Дружеството не може да прогнозира предстоящи процедури по увеличение на капитала на компанията.

- Дългови ценни книжа. Търговията на паричния пазар през 2014 г. се характеризираше главно със запазване на установената през 2013 година понижена активност; отчете се понижение на обемите, с изключение на репо-сделките. Същевременно се наблюдаваха

относително стабилни лихвени равнища през целия период. Местният паричен пазар се влияе силно от тенденциите на паричния пазар в евро и от паричната политика на ЕЦБ, вследствие на системата на валутен борд в България, който фиксира лева към еврото. В тази връзка отсъствието на значителни изменения в паричната политика на Евросистемата доведе до запазването на рекордно ниските, близки до нулата, лихвени равнища - както в евро зоната, така и у нас (с изключение на напрежението през първата половина на годината в евро зоната, което доведе до известно повишение на цената на евровия ресурс). През 2014 г. динамиката на междубанковия паричен пазар се характеризира с поддържане на рекордно ниски лихвени нива, в комбинация с понижена активност. Продължавайки тенденцията от предходната година, банките в България продължиха да поддържат значителен ресурс по разплащателните си сметки при БНБ и през 2014 г. Високият свръхрезерв в банковата система, но също и рекордно ниските лихвени нива, които лишиха пазарните участници от алтернативи за пласиране на ликвидните им средства, бяха причина за запазване на пониженатa активност на местния междубанков пазар. През 2014 г. продължи практиката на пласмент на корпоративни облигации извън фондовата борса, с последваща регистрация за борсова търговия. Петгодишните и тригодишните емисии облигации за поредна година продължават да бъдат с най-голям обем, а предпочитана валута на деноминация от емитентите остава еврото. Новите емисии, регистрирани за търговия на БФБ-София бяха 12. От мениджмънта на Дружеството очакват активизиране при издаването на нови емисии облигации, предпоставка за което е наблюдаваният спад в нивата на лихвените равнища по депозитите в България.

- Банкови заеми. Въпреки че още през 2011 г. на банковия пазар започна да се наблюдава някакво раздвижване, то беше по-скоро по отношение на жилищното кредитиране, т.е. в полза на купувачите и почти незначително по отношение на строителните предприемачи. Очакваме през 2015 г. обстановката на кредитния пазар да продължи да се подобрява, но секторът на строителното предприемачество вероятно ще продължи да бъде не много желан кредитополучател.

3. Резултати от дейността

а) необичайни или спорадични събития

През 2014 година за Дружеството не са настъпвали необичайни и спорадични събития, които да влияят на резултатите от дейността.

б) разкриване на промяна в отношението между приходите и разходите

Строителните дейности по проекта „Гранд Боровец" останаха замразени и през 2014 г. Те ще могат да бъдат възобновени при осигуряване на финансиране за довършване на обекта.

През 2014 г. разходите във връзка с проекта „Марина Кейп" бяха основно такси за поддръжка и управление и режийни разходи. Очакванията са, че през 2015 г. Дружеството ще продължи да реализира приходи от продажба на ваканционни имоти в „Марина Кейп", както и от тяхното управление.

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

През 2013 г. започна възстановяване от кризата и пазарът на недвижими имоти показваше по-често положителни данни. През 2014 г. тази тенденция на възходящ тренд на имотния сектор продължи. Според изчисленията на BULGARIAN PROPERTIES на база данните на НСИ, цените на имотите в София са нараснали номинално с +2.9% през 2014 г., а средно за страната номиналният ръст е +0.5%. След отчитане на инфлация годишните данни стават още по-категорични – реалният ръст на цените в София за 2014 г. е +4.5%, а средно за страната е +2.1%.

Според представените данни от НСИ, пазарът в София се възстановява и развива много по-бързо от всички други градове в страната. През четвъртото тримесечие на 2014 г. средните цени на жилищата в София са регистрирали реален годишен ръст (спрямо 4-то тримесечие на 2013 г.) от +5%.

През 2014 година пазарът на офис площи показа устойчиво възстановяване. Четвъртото тримесечие беше показателно и затвърди тази тенденция. В края на 2014 година може да се наблюдава спад в коефициента на незаетост на офис сгради в сравнение с четвъртото тримесечие на 2013 г. от 29.7% на 26.3%. Този спад идва главно от нуждите на големи международни фирми (от IT и BPO) за развитие.

По отношение на ваканционните имоти заради събитията в Украйна от 2014 година, големи руски и украински инвеститори заемат изчаквателни позиции. Този фактор оформя две тенденции. От една страна по-дребните клиенти от Украйна и Русия са намалели, като повечето от тях са в процес на изчакване. Според данни в проучването на компанията GreenLife 65% от купувачите през 2014 г. са разполагали с бюджет между 45 000 и 60 000 евро. Това са представителите на т.нар. средна класа руски граждани. Делът на семействата с ниски бюджети - под 40 000 евро, силно е намалял – част от тях са се оттеглили изцяло, докато други са се пренасочили към вторичния пазар, където има предлагане на различни цени. От друга страна обезценяването на рублата подтиква руските инвеститори да търсят сигурно убежище за парите си в България. Точно те са активни на българския пазар в момента, посочват от компанията GreenLife, като допълват, че в комплексите им в Созопол и Поморие огледи се правят от началото на януари, което не е характерно за сезона. В допълнение на пазара в България са се появили и руско-говорещи украинци, които търсят възможности да инвестират част от парите си. Към края на 2014 година те са достигнали 12% от купувачите на българския пазар.

Данните показват, че по време на кризата цените на ваканционните имоти с по-високо качество са се задържали. Става въпрос за апартаменти на първа или на втора линия, които са изпълнени с качествени материали, географското им положение е такова, че предполага хубава гледка, уредени са комуникациите. Именно това е едно от конкурентните предимства на ваканционен комплекс „Марина Кейп", собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ. Другото ключово обстоятелство, което поставя комплекса, респективно и Дружеството в благоприятна и конкурентна позиция спрямо множество други строителни предприемачи е фактът, че търсенето в

сектора се концентрира основно в търсене на завършени обекти (каквито са тези във ваканционния комплекс „Марина Кейп"), а не в инвестиции на зелено. Започналата през 2008 година тенденция купувачите да търсят имоти, които вече са готови за ползване, поради нежелание да поемат риск от инвестиции на зелено продължава и до сега. В тази връзка и при настоящите пазарни условия проектът на Дружеството във ваканционен комплекс „Марина Кейп" (който е изцяло завършен) може да се окаже по-рентабилен от проекта на компанията в к.к. „Боровец" (който е в процес на изграждане).

IV. Важни събития, настъпили след годишното счетоводно приключване

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

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

1. Удължаване срока на емисията с 24 месеца (считано от 14.08.2018 г. – до 14.08.2020 г.);

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

2.1. Главницата се изплаща на следните вноски:

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)
14.02./ 62 500	14.02./ 62 500	14.02./ 125 000	14.02. /125 000	14.02./ 187 500	14.02./ 250 000
14.05./ 62 500	14.05./ 62 500	14.05./ 125 000	14.05./ 125 000	14.05./ 187 500	14.05./ 250 000
14.08./ 62 500	14.08./ 62 500	14.08./ 125 000	14.08./ 125 000	14.08./ 187 500	14.08./ 250 000
14.11./ 62 500	14.11./ 62 500	14.11./ 125 000	14.11./ 125 000	14.11./ 187 500	

2.2. Лихвените плащания се дължат при следните условия:

а) Уговореният лихвен процент по облигационния заем се намалява на 6 % на годишна база, считано от 14.02.2015 г.

б) Запазва се възможността за прилагане на стъпка на намаление на лихвения процент по облигационния заем в размер на 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента), само при условие че е налице плащане в срок на лихвените и главничните плащания, до достигане на лихвен процент в размер на 5 % на годишна база. Главничните и лихвените плащания се считат за платени в срок в случай, че общата сума, дължима за предходния тримесечен период, е наредена по банковата сметка на „Централен депозитар" АД, обслужваща плащанията по облигационния заем, не по-късно от два работни дни преди съответния падеж.

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

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни	Лихвен процент	Сума на дължима лихва (евро)
14.02.2015	92	365	7,00%	52 932
14.05.2015	89	365	6,00%	42 976
14.08.2015	92	365	5,75%	41 668
14.11.2015	92	365	5,50%	38 990
14.02.2016	92	366	5,25%	36 291
14.05.2016	90	366	5,00%	33 043
14.08.2016	92	366	5,00%	32 992
14.11.2016	92	366	5,00%	32 206
14.02.2017	92	365	5,00%	31 507
14.05.2017	89	365	5,00%	28 955
14.08.2017	92	365	5,00%	28 356
14.11.2017	92	365	5,00%	26 781
14.02.2018	92	365	5,00%	25 205
14.05.2018	89	365	5,00%	22 860

14.08.2018	92	365	5,00%	22 055
14.11.2018	92	365	5,00%	20 479
14.02.2019	92	365	5,00%	18 904
14.05.2019	89	365	5,00%	16 002
14.08.2019	92	365	5,00%	14 178
14.11.2019	92	365	5,00%	11 815
14.02.2020	92	366	5,00%	9 426
14.05.2020	90	366	5,00%	6 148
14.08.2020	92	366	5,00%	3 142

3. Ако в срок от 3 (три) дни преди изтичане на 30-дневния срок от падежа на което и да е дължимо главнично и/или лихвено плащане Емитентът не представи на Довереника на облигационерите надлежен документ, че съответното плащане е получено по банковата сметка на „Централен депозитар" АД, обслужваща плащанията по облигационния заем, то това се приема за Случай на неизпълнение по емисията облигации, като „ИНВЕСТБАНК" АД може да упражни правата си на довереник на облигационерите, съгласно сключения договор с Емитента и приложимите законови разпоредби.

4. Облигационерите се съгласяват, че всяко плащане съгласно условията на емисията, направено в срока по т. 3 ще се счита за плащане по емисията и няма да е основание за каквито и да е неблагоприятни последици за Емитента. Плащане, което да отговаря на условията на предходното изречение, може да бъде направено както от Емитента, така и от което и да е трето лице.

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

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

Точка трета: Приемане на решение за възлагане и упълномощаване на Емитента „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ" АДСИЦ да приеме съответните

решения и да предприеме всички правни и фактически действия необходими за извършване на гласуваните в предходната точка промени на условията по облигационната емисия;

На проведеното на 11.02.2015 г. Общо събрание на облигационерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ бяха приети предложени условия за преструктуриране на облигационния заем на Дружеството.

На 12.03.2014, Дружеството изплати дължимите към 14.02.2014 г. лихва в размер на EUR 52 932 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.02.2015 – 12.03.2015 г. в размер общо на BGN 609.51 (или BGN 0.121902 за една облигация).

Съгласно решението на Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., лихвеният процент, който ще се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започващ на 15.02.2015 г., е в размер на 6.00% на годишна база.

V. Важни научни изследвания и разработки

Няма важни научни изследвания и разработки

VI. Промени в цената на акциите на дружеството

- **на „Българска фондова борса – София" АД (валута - BGN)**



Източник: www.infostock.bg

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

- **на пазара „NewConnect", организиран от Варшавската фондова борса (валута - PLN)**



Източник: www.infront.com

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

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

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

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

VIII. Информация по чл.187д от Търговския закон

През 2014 г. Дружеството не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

Към 31.12.2014 г. дружеството не притежава собствени акции.

IX. Наличие на клонове на Дружеството

Към 31.12.2014 год. Дружеството няма открити клонове.

X. Допълнителна информация съгласно Приложение №10 (към чл. 32, ал. 1, т. 2, чл. 35, ал.1, т. 2, чл. 41, ал. 1, т. 2 от Наредба № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане и допускане до търговия на регулиран пазар на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа)

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги, с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година.

Едно от ключовите пера в приходите от продажби на Дружеството през 2014 г. продължават да бъдат приходите от продажби на жилищни сгради за сезонно ползване от ваканционен комплекс „Марина Кейп".

Приходи от дейността (в хил. лв.)	**2014**	**2013**
Нетни приходи от продажби на:		
1. Инвестиционни имоти	290	1 430
2. Продукция	306	369
3. Стоки	204	194
4. Услуги	1 002	1 178
5. Други	311	7 714
Общо:	**2 113**	**10 885**

От началото на годината приходите от продажба на имоти във ваканционния комплекс „Марина Кейп" възлизат на 290 хил.лв. и се отнасят за продадена площ от 226.08 кв.м.

Приходите от експлоатация на търговските обекти (в т.ч. ресторанти, воден бар, супермаркет, спортен и спа център, детски център, други заведения за хранене и забавление) са в размер на 616 хил.лв.

Приходите от отдаване под наем - както на собствени имоти (имоти на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ), така и на чужди имоти (имоти, собствениците на които са сключили договор за управление с „Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД) са на стойност 405 хил.лв.

Приходите от предоставяне на услуги (основно по поддръжка на имоти и представителство) на собственици в комплекса „Марина Кейп" (собственици, различни от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ) са в размер на 426 хил.лв.

През 2014 г. в допълнение към продажбите на апартаменти, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ реализира и финансови приходи в размер на 2 796 хил.лв., които представляват основно приходи от продажба на две дъщерни дружества. На 11.08.2014 г. в Търговския Регистър към Агенция по вписванията е вписано учредяването на дъщерно дружество „АХЕЛОЙ ИМО" ЕАД, ЕИК 203175277, със

собствен капитал в размер на 1 303 400 лв., 100% внесен от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ чрез апортна вноска, която представлява правото на собственост върху следните недвижими имоти:

1) КАФЕ С 18 („це” осемнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.3 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка три);

2) МАГАЗИН С 17 („це” седемнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.4 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка четири);

3) МАГАЗИН С 16 („це” шестнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.5 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка пет);

4) МАГАЗИН за сувенири С 15 („це” петнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.6 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка шест);

5) ОФИС С 14 („це” четиринадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.7 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка седем);

6) КАФЕ С 20 („це” двадесет) (по таблица за площообразуване, кадастрална схема и данъчна оценка – кафе) с идентификатор 00833.5.409.20.10 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка две нула точка едно нула);

7) МАГАЗИН за промишлени стоки С 19 („це” деветнадесет), с идентификатор 00833.5.409.20.11 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка две нула точка едно едно);

Съгласно Заключението на вещите лица по реда на чл. 72 ал. 2 от Търговския закон за оценка на непаричната вноска в капитала на новоучредяваното дружество, общата парична стойност на недвижимите имоти е в размер на 1 303 400 лева, като срещу непаричната вноска „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ записва 1 303 400 броя акции на Дружеството.

Също на 11.08.2014 г. в Търговския Регистър към Агенция по вписванията е вписано учредяването на дъщерно дружество „АХЕЛОЙ ИМО 2014“ ЕАД, ЕИК 203174990, учредено със собствен капитал в размер на 331 550 лв. чрез апортна вноска като едноличен собственик на капитала е „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ" АДСИЦ.

На 18.08.2014 г. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ" АДСИЦ, сключи договор за покупко-продажба на налични акции, с който продаде 1 303 400 броя налични акции, всяка от които с право на глас или 100% от капитала на “АХЕЛОЙ ИМО” ЕАД за обща стойност 4 096 212.79 лв. Също на 18.08.2014 г. ИКПД АДСИЦ сключи договор за покупко-продажба на налични акции, с който продаде 331 550 броя налични акции, всяка от които с право на глас или 100% от капитала на „АХЕЛОЙ ИМО 2014“ ЕАД за обща стойност от 335 000.00 лева.

През 2014 г. Дружеството реализира и „извънредни приходи“ в размер на 200 хил.лв., които представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му през второто тримесечие на 2014 г.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай, че

относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

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

През последната година усилията на Дружеството по отношение на продажбите са насочени към достигане на нови географски пазари. Дружеството започна делови отношения с партньори от Китай за предлаганите от него имоти. Продадените през 2014 г. имоти са основно на руски граждани, като мениджмънтът на Дружеството е обнадежден от възобновяването на интереса за недвижими имоти на този пазар.

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

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

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

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

През 2014 год. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ не е сключвало големи сделки и такива от съществено значение за дейността, с изключение на сделките за продажба на дъщерни дружества, описани в т. Х.1 по-горе.

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.	2014	2013
Продажби/покупки на стоки и услуги		
- извършени услуги от Марина Кейп Мениджмънт ЕООД за Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ	478	609

- извършени услуги от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	672	536

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 2014 год. не е имало събития с необичаен за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ характер, имащи съществено влияние върху дейността му, върху реализираните приходи и извършените разходи от дружеството.

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

През 2014 год. в „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ няма сделки, които да се водят извънбалансово.

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

Към 31.12.2014 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ има следните инвестиции в дъщерни дружества:

Име на дъщерното дружество	2013 '000 лв	участие %	2012 '000 лв	участие %
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	**5**	**100%**	**5**	**100%**

Към 31.12.2014 г. балансовата стойност на притежаваните от Дружеството земи е в размер на 5 177 хил. лв., на инвестиционните имоти – 36 143 хил. лв., на активите в процес на изграждане – 7 073 хил.лв. и на незавършеното производство (във връзка с изграждането на ваканционен комплекс „Марина Кейп") – 1 062 хил. лв.

В края на 2014 г. Дружеството на консолидирана база разполага с 81 хил. лв. парични средства в брой и в разплащателни сметки.

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

Към 31.12.2014 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ има следните задължения за главница към финансови предприятия:

Име на кредитора	**Краткосрочно задължение, EUR**	**Дългосрочно задължение, EUR**	**Падеж**
Банка Пиреос България АД	3 131 180,38	-	30.10.2015
Банка Пиреос България АД	2 562 680.06	-	30.01.2014
Банка Пиреос България АД	2 535 185.23	-	30.01.2014
Тексим банк АД	30 000.00	97 500.00	20.12.2016

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

1. Към „Банка Пиреос България" АД

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

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 08.11.2007г., №112, том XII, рег. №3901, дело № 2217/2007г. на нотариус Христо Ройдев, обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007г., сключен на 19.10.2007г., включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп", гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 04.12.2009г., № 80, том VII, рег. № 4288, дело № 1226/2009г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007 г., сключен на 19.10.2007 г. и Анекс А1-1236 от 16.01.2009 г. и Анекс А2-1236 от 19.10.2009 г., включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп", гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;
- Договор за особен залог на вземания №1236-1/2007, сключен на 23.10.2007 г,. обезпечение на задълженията по инвестиционен кредит №1236/2007, с предмет вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина кейп", предмет на обезпечение по инвестиционен кредит №1236/2007 – вписан в ЦРОЗ на 07.11.2007 г.;
- Договор за особен залог на вземания №1236-2/2007, сключен на 23.10.2007 г,. обезпечение на задълженията по инвестиционен кредит №1236/2007, с предмет вземания на парични средства от специална банкова сметка на Дружеството, открита в „Банка Пиреос България" АД – вписан в ЦРОЗ на 07.11.2007 г;

- Договор за учредяване на особен залог върху вземания №1236-4/ 2009 г., сключен на 19.10.2009 г., с предмет вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина кейп", подпробно описани в приложение към договора – вписан в ЦРОЗ на 03.12.2009 г.

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

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 09.07.2008г., №35, том VIII, рег. №2387, дело № 1404/2008г. на нотариус Христо Ройдев, обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008 г., сключен на 07.07.2008 г., включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп", гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;
- Договор за особен залог върху вземания № 736 – 1/2008, сключен на 07.07.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008г. от 07.07.2008 г. - Вписан особен залог върху вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина кейп", подробно описани в приложение към договора в ЦРОЗ;
- Договор за особен залог върху вземания № 736 – 2/2008, сключен на 07.07.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008г. от 07.07.2008 г. - Вписан особен залог върху вземания на парични средства от специална банкова сметка на Дружеството, открита в „Банка Пиреос България" АД, в ЦРОЗ;
- Договор за особен залог върху обзавеждане и съоръжения № 736 – 3/2008, сключен на 10.07.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008г. от 07.07.2008 г. - Вписан особен залог върху обзавеждане и съоръжения на апартаментите от Зона 4 в комплекс „Марина Кейп", гр. Ахелой, община Поморие;
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 04.12.2009г., № 80, том VII, рег. № 4288, дело № 1226/2009г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2007 г., сключен на 07.07.2008 г. и Анекс А1-736 от 16.01.2009 г. и Анекс А2-736 от 19.10.2009 г., включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп", гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска.

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

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

2). Към „Гранд Боровец 2013" ЕООД

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

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

Със споразумение от 27.12.2013 г., сключено между „Гранд Боровец 2013" ЕООД от една страна и „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ като Главен длъжник и „Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД, „Марина Кейп Турс" ЕООД и Величко Стойчев Клингов като Солидарни длъжници, беше договорено размерът на остатъчния дълг на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ към „Гранд Боровец 2013" ЕООД да бъде намален със сумата от 2 000 000 лв., както и да бъде заличена договорната ипотека, вписана върху поземлен с идентификатор 65231.918.189, находящ се гр. Самоков, община Самоков, Софийска област, и построената в този имот сграда, представляваща хотелски апартаментен комплекс с обслужващи обекти с идентификатор 65231.918.189.2, която обезпечава вземането на „Гранд Боровец 2013" ЕООД. Заличаването на ипотеката е вписано на 21.01.2014 г.

През 2014 г. бяха отписани още 200 хил.лв. от задължението на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ към „Гранд Боровец 2013" ЕООД и беше заличена

ипотеката върху търговските обекти, разположени във в.к. Марина Кейп, които също обезпечаваха вземането на новия кредитор.

3). Към „БГ Инвест Пропъртис" ЕАД

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

4). Към Тексимбанк АД:

- Договор за банков кредит за оборотни средства от 09.12.2013 г., сключен между „Тексимбанк" АД и "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ, по силата на който „Тексимбанк" АД е предоставила на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ в качеството му на кредитополучател, кредит в размер на 130 000 (сто и тридесет хиляди) евро, предназначен за оборотни средства.

Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 05.02.2014 г., акт № 53, том I, рег. № 358, дело № 51/2014 г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по Договор за банков кредит от 09.12.2013 г., върху собствени на Дружеството недвижими имоти, представляващи жилищни обекти, находящи се в комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп", изграден в поземлен имот с идентификатор 00833.5.409 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет), гр. Ахелой, общ. Поморие, обл. Бургас, местността „Пречиствателната".

До настоящия момент дъщерното дружество на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ – „Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД е ползвало един единствен банков заем от "УниКредит Булбанк" АД в размер на 100 хил.лв., усвоен през първото тримесечие на 2009 г. Кредитът е револвиращ, като първоначалната дата за погасянето на главницата беше 24.03.2010 г. С Анекси към Договора за банков кредит срокът на заема беше удължаван неколкократно, като към 31.12.2014 г. дължимата главница е в размер на 21 хил.лв. Заемът е обезпечен със залог върху движими вещи.

9. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемодатели, договори за заем, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица, с посочване на конкретните условия по тях, включително на крайните срокове за плащане, и целта, за която са били отпуснати.

През 2014 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 2014 г. Дружеството не е реализирало нови емисии ценни книжа.

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

Дружеството не публикува прогнозни финансови резултати.

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

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

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

1. Удължаване срока на емисията с 24 месеца (считано от 14.08.2018 г. – до 14.08.2020 г.);

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

2.1. Главницата се изплаща на следните вноски:

2015 г.	2016 г.	2017 г.	2018 г.	2019 г.	2020 г.
дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)	дата/сума (евро)
14.02./ 62 500	14.02./ 62 500	14.02./ 125 000	14.02. /125 000	14.02./ 187 500	14.02./ 250 000
14.05./ 62 500	14.05./ 62 500	14.05./ 125 000	14.05./ 125 000	14.05./ 187 500	14.05./ 250 000

14.08./ 62 500	14.08./ 62 500	14.08./ 125 000	14.08./ 125 000	14.08./ 187 500	14.08./ 250 000
14.11./ 62 500	14.11./ 62 500	14.11./ 125 000	14.11./ 125 000	14.11./ 187 500	

2.2. Лихвените плащания се дължат при следните условия:

а) Уговореният лихвен процент по облигационния заем се намалява на 6 % на годишна база, считано от 14.02.2015 г.

б) Запазва се възможността за прилагане на стъпка на намаление на лихвения процент по облигационния заем в размер на 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента), само при условие че е налице плащане в срок на лихвените и главничните плащания, до достигане на лихвен процент в размер на 5 % на годишна база. Главничните и лихвените плащания се считат за платени в срок в случай, че общата сума, дължима за предходния тримесечен период, е наредена по банковата сметка на „Централен депозитар" АД, обслужваща плащанията по облигационния заем, не по-късно от два работни дни преди съответния падеж.

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

Дата на лихвено плащане	Брой дни в лихвен период	Брой дни	Лихвен процент	Сума на дължима лихва (евро)
14.02.2015	92	365	7,00%	52 932
14.05.2015	89	365	6,00%	42 976
14.08.2015	92	365	5,75%	41 668
14.11.2015	92	365	5,50%	38 990
14.02.2016	92	366	5,25%	36 291
14.05.2016	90	366	5,00%	33 043
14.08.2016	92	366	5,00%	32 992
14.11.2016	92	366	5,00%	32 206
14.02.2017	92	365	5,00%	31 507
14.05.2017	89	365	5,00%	28 955

7				
14.08.2017	92	365	5,00%	28 356
14.11.2017	92	365	5,00%	26 781
14.02.2018	92	365	5,00%	25 205
14.05.2018	89	365	5,00%	22 860
14.08.2018	92	365	5,00%	22 055
14.11.2018	92	365	5,00%	20 479
14.02.2019	92	365	5,00%	18 904
14.05.2019	89	365	5,00%	16 002
14.08.2019	92	365	5,00%	14 178
14.11.2019	92	365	5,00%	11 815
14.02.2020	92	366	5,00%	9 426
14.05.2020	90	366	5,00%	6 148
14.08.2020	92	366	5,00%	3 142

3. Ако в срок от 3 (три) дни преди изтичане на 30-дневния срок от падежа на което и да е дължимо главнично и/или лихвено плащане Емитентът не представи на Довереника на облигационерите надлежен документ, че съответното плащане е получено по банковата сметка на „Централен депозитар” АД, обслужваща плащанията по облигационния заем, то това се приема за Случай на неизпълнение по емисията облигации, като „ИНВЕСТБАНК” АД може да упражни правата си на довереник на облигационерите, съгласно сключения договор с Емитента и приложимите законови разпоредби.

4. Облигационерите се съгласяват, че всяко плащане съгласно условията на емисията, направено в срока по т. 3 ще се счита за плащане по емисията и няма да е основание за каквито и да е неблагоприятни последици за Емитента. Плащане, което да отговаря на условията на предходното изречение, може да бъде направено както от Емитента, така и от което и да е трето лице.

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

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

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

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

На 12.03.2014 г., Дружеството изплати дължимите към 14.02.2014 г. лихва в размер на EUR 52 932 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.02.2015 – 12.03.2015 г. в размер общо на BGN 609.51 (или BGN 0.121902 за една облигация).

Съгласно решението на Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., лихвеният процент, който ще се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започващ на 15.02.2015 г., е в размер на 6.00% на годишна база.

Допълнителна информация относно предприетите от Дружеството мерки за преструктуриране задълженията на компанията са представени в т. III. 1 "в" по-горе, а именно "финансиране на дейността на Дружеството".

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

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

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

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

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

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

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

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

През отчетния период не са настъпили такива промени.

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

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансова отчетност (МСФО), разработени и публикувани от Съвета за Международни счетоводни стандарти (СМСС), действащи за 2014 година.

Международните стандарти за финансова отчетност обхващат:

а) Международните счетоводни стандарти

б) Международните стандарти за финансови отчети (МСФО)

в) Тълкуванията на Постоянния комитет за разяснения и Тълкуванията на Комитета за разяснения на МСФО

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

Съгласно решение на извънредно Общо събрание на акционерите на Дружеството от 14.03.2014 г. е вписана промяна в Съвета на директорите на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията. За нов член на Съвета на директорите на Дружеството на мястото на досегашния член Теменуга Иванова Иванова е избран „АХЕЛОЙ 2012" ЕООД, вписано в Търговския регистър към Агенция по вписванията с ЕИК 202371390, със седалище и адрес на управление: гр. София, район Средец, ул. „Аксаков" № 7А, ет. 4, представлявано от управителя Николай Стефанов Чергиланов. Новият член е избран с 5-годишен мандат, считано от датата на провеждане на това Общото събрание.

Промяната в Съвета на директорите е вписана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 20.03.2014 г. по партидата на Дружеството с номер 20140320113319.

През месец август 2014 г. юридическото лице, член на Съвета на Директорите на ИКПД, „АХЕЛОЙ 2012" ЕООД се преобразува от еднолично дружество с ограничена отговорност в дружество с ограничена отговорност и се преименува на „АХЕЛОЙ

2012“ ООД, след процедура по увеличение на капитала. Това обстоятелство е вписано по партидата „АХЕЛОЙ 2012“ ООД в Търговския Регистър към Агенция по вписванията на 11.08.2014 г. с номер 20140811094817.

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

а) получени суми и непарични възнаграждения;

б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;

в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.

Членовете на Съвета на директорите получават твърдо месечно възнаграждение, определяно от Общото събрание, което не може да превишава 10 минимални месечни работни заплати. Към настоящия момент членовете на Съвета на директорите получават месечно възнаграждение в размер на 3 100 (три хиляди и сто) лева. Общото събрание е приело също така решение възнаграждението на изпълнителния директор да е в размер на 12 минимални работни заплати.

Членовете на Съвета на Директорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ са получили следните парични възнаграждения през 2014 г.:

Членове на Съвета на директорите*	**в лева**
1. Величко Стойчев Клингов – Изп. Директор	23 753
2. Цветелина Чавдарова Христова - Член	15 970
3. Ахелой 2012 ООД – Член[!]	11 860

Посочената сума са изплатените възнаграждения

По решение на Общото събрание на акционерите, членовете на Съвета на директорите могат да получат тантиеми в размер не повече от 0.1% от печалбата на Дружеството преди разпределението на дивиденти 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 2014 г.

През 2014 г. на управителите на дъщерното дружество „Марина Кейп Мендижмънт” ЕООД са изплатени следните възнаграждения:

Управители на „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД	**в лева**
1. Веселин Тодоров Терзиев	10 860
2. Николай Росенов Ханджиев	10 860

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

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

	Брой акции	***% от капитала***
Величко Клингов[1]	77 111	1.28%

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

Към 31.12.2013 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:

	Брой акции	***% от капитала***
Величко Клингов[1]	77 111	1.28%

1. Към 31.12.2013 г. Величко Клингов е сключил Договори за репо на финансови инструменти с обезпечение - акции на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ (общо 41 656 броя), в качеството му на продавач (заемател), като тези акции са част от общия брой акции, посочени по-горе.

Емитентът не е издавал опции върху ценните книжа от капитала.

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

На Управителния орган на Дружеството не за известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или

вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно.

Към Дружеството има предявени съдебни дела в общ размер на 331 хил.лв. На етап изпълнително дело са дела в размер на 232 хил.лв.

По-долу е представена информация по висящите производства поотделно:

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

Цената на предявените искове е в размер на 14 000 евро, като частична претенция от 127 600 евро**.** Към момента е проведено едно заседание по делото на 10.03.2015 г. Следващото заседание е насрочено за 05.06.2015 г.

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

Искът е предявен за сумата от 65 925 евро. С решение от 30.07.2014 г. искът е уважен изцяло. Решението на Софийски градски съд е потвърдено с решение на Софийски апелативен съд. Към момента тече срок за обжалване на въззивното решение пред Върховния касационен съд.

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

3. **Гражданско дело № 395/2014 г. по описа на Районен съд – гр. Поморие, ГК, I състав, образувано от Роман Анатольевич Бурлаков с цел да бъде обявен за окончателен, сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот**

Към момента делото е препратено към Върховния касационен съд за произнасяне по частна жалба на Бурлаков срещу Определение на Районен съд – гр. Поморие, потвърдено с Определение на Окръжен съд – гр. Бургас, с което претенцията на ищеца имотът да му бъде прехвърлен свободен от вещни тежести е оставена без разглеждане от съда.

4. **Гражданско дело № 338/2014 г. по описа на Районен съд – гр. Поморие, ГК, IV състав, образувано от Анатолий Иванович Бурлаков с цел да бъде обявен за окончателен, сключен между страните предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот**

Към момента делото е обявено за решаване и очакваме постановяване на решение.

5. **Гражданско дело № 20309/2014 г. по описа на Софийски градски съд, ГО 1 – 6 състав, образувано от Алексей Анатолиевич Путинцев и Наталия Аликовна Путинцева срещу „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ" АДСИЦ за заплащане на суми по предварителен**

договор за покупко-продажба на недвижими имоти, които договор ищците считат за развален

Цената на предявения иск е в размер на 55 000 евро. Предстои делото да бъде насрочено за разглеждане в открито съдебно заседание.

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

Делото е образувано по искова молба на „ВОДОСНАБДЯВАНЕ И КАНАЛИЗАЦИЯ" ЕАД, с която се иска съдът да признае за установено, че в полза на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ" АДСИЦ са доставени количества вода за ваканционен комплекс „Марина Кейп", съгласно фактури, издадени за периода от 21.02.2013 г., до 17.12.2013 г., които не са заплатени. Според ищеца общата стойност на доставената вода е в размер на 67 383,34 лева. Към момента делото е висящо.

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

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

8. **Изпълнително дело № 692/2014 г. но ониса на частен съдебен изпълнител Станимира Николова, с рег. № 805 на КЧСИ, с район на действие Окръжен съд – гр. Бургас**

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

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

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

Милен Божилов
адрес за кореспонденция: гр. София, ул. Аксаков 7А, ет.4
тел: 02 / 980 12 51

Подпис:
/Величко Клингов – Изп. Директор/