

# Консолидиран Годишен Финансов Отчет

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ


31 Декември 2017 г.

## Консолидиран отчет за финансовото състояние

Активи	Пояснение	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
<b>Нетекущи активи</b>			
Имоти, машини и съоръжения и оборудване	6	13 477	12 748
Инвестиционни имоти	7	26 699	35 637
Нематериални активи	8		3
Други вземания	10.2	447	893
Активи по отсрочени данъци		21	21
Нетекущи активи		<b>40 644</b>	<b>49 302</b>
<b>Текущи активи</b>			
Материали и стоки	9.1	1 060	1 060
Незавършено строителство	9.2	328	1 056
Данъчни вземания	12	10	91
Търговски и Други вземания	10.1	4 750	6 762
Пари и парични еквиваленти	11	172	412
Текущи активи		<b>6 320</b>	<b>9 381</b>
<b>Общо активи</b>		<b>46 964</b>	<b>58 683</b>


Дата: 20.04.2018

Съставил:

  
/Оптимиз Оудит АД/



Изпълнителен директор:

  
/Величко Клинов/



Съгласно одиторски доклад:

  
/Николай Полинчев, дес/



## Консолидиран отчет за финансовото състояние

(продължение)

Собствен капитал и пасиви	Пояснение	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
<b>Собствен капитал</b>			
Основен/Акционерен капитал	13.1	6 011	6 011
Премии от емисии	13.2	7 651	7 651
Резерв от последваща оценка на активите	13.2	5 963	5 115
Общи резерви	13.2	1	1
Натрупана загуба, нетно		(15 460)	(15 803)
<b>Общо собствен капитал</b>		<b>4 166</b>	<b>2 975</b>
<b>Пасиви</b>			
<b>Нетекущи пасиви</b>			
Задължения към финансови предприятия	14.2	16 095	-
Задължения по облигационни заеми	14.3	-	3 912
Задължения по финансов лизинг	14.1	1 570	1 530
Други задължения	17	873	1 502
<b>Нетекущи пасиви</b>		<b>18 538</b>	<b>6 944</b>
<b>Текущи пасиви</b>			
Задължения към финансови предприятия	14.2	386	23 446
Задължения по финансов лизинг	14.1	366	275
Задължения по облигационен заем	14.3	4 407	978
Търговски задължения	15	7 304	13 324
Задължения към персонала и осигурителни институции		296	222
Данъчни задължения	16	467	362
Други задължения	17	11 034	10 157
<b>Текущи пасиви</b>		<b>24 260</b>	<b>48 764</b>
<b>Общо пасиви</b>		<b>42 798</b>	<b>55 708</b>
<b>Общо собствен капитал и пасиви</b>		<b>46 964</b>	<b>58 683</b>

Дата: 20.04.2018

Съставил:

/Оптимизация АД/



Изпълнителен директор:

/Величко Клингов/



Съгласно одиторски доклад:

27.04.2018  
/Николай Полинчев, дес/



## Консолидиран отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Приходи от продажби	18	5 354	1 694
Други приходи	19	16 302	2 455
Разходи за материали	20	(302)	(330)
Разходи за външни услуги	21	(993)	(694)
Разходи за персонала	22	(301)	(231)
Разходи за амортизация и обезценка	6	(113)	(125)
Други разходи	23	(8 475)	(826)
<b>Печалба/Загуба от оперативна дейност</b>		<b>11 472</b>	<b>1 943</b>
Финансови приходи/разходи	24	(6 583)	(1 875)
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти		(4 507)	(189)
<b>Печалба/(Загуба) преди данъци</b>		<b>382</b>	<b>(121)</b>
Разход за текущи корпоративни данъци върху печалбата		(39)	(6)
<b>Печалба/(Загуба) за годината след облагане</b>		<b>343</b>	<b>(127)</b>
Доход на акция		0.05	(0.02)
Друг всеобхватен доход			
Печалби/Загуби от преоценки на имоти		848	(109)
Общо всеобхватен доход за годината		1 191	(236)

Дата: 20.04.2018

Съставил:

/Оптимизация Аудит АД/



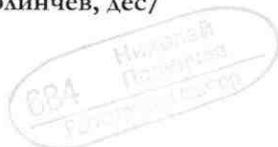
Изпълнителен директор:

/Величко Клингов/



Съгласно одиторски доклад: 27.04.2018

/Николай Полинчев, дес/



## Консолидиран отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са представени в '000 лв.	Основен/ Акционерен капитал	Премиян резерв	Други резерви	Неразпределена печалба/ (Натрупана загуба)	Общо капитал
Салдо към 1 януари 2016 г.	6 011	12 160	716	(15 676)	3 211
Печалба/ (Загуба) за годината				(127)	(127)
Друг всеобхватен доход:					
Последващи оценки на ДМА:					
Намаления		(109)			(109)
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>(109)</b>		<b>(127)</b>	<b>(236)</b>
	6 011	12 051	716	(15 803)	2 975
Салдо към 31 декември 2016 г.					
Печалба/ (Загуба) за годината				343	343
Друг всеобхватен доход:					
Последващи оценки на ДМА:					
Увеличения		848			848
<b>Общо всеобхватен доход за годината</b>		<b>848</b>		<b>343</b>	<b>1 191</b>
Салдо към 31 декември 2017 г.	6 011	12 899	716	(15 460)	4 166

Дата: 20.04.2018

Съставил:

/Оптимизм Аудит АД/



Изпълнителен директор:

/Велитчко Клингов/



Съгласно одиторски доклад:

27.04.2018  
/Николай Полинчев, дес/



## Консолидиран отчет за паричните потоци

Пояснение	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
<b>Оперативна дейност</b>		
Постъпления от клиенти	1 586	1 815
Плащания към доставчици	(1 090)	(1 002)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(452)	(246)
Платени/възстановени данъци (без корп.данък)	(3)	(169)
Платени корпоративни данъци	-	(4)
Други плащания от оперативна дейност	(280)	(20)
<b>Нетен паричен поток от оперативна дейност</b>	<b>(239)</b>	<b>374</b>
<b>Инвестиционна дейност</b>		
Покупка на дълготрайни активи	(1)	(3)
<b>Нетен паричен поток от инвестиционна дейност</b>	<b>(1)</b>	<b>(3)</b>
<b>Финансова дейност</b>		
Получени заеми	-	(181)
Плащания по заеми	-	(124)
Плащания на лихви, такси	-	(305)
<b>Нетен паричен поток от финансова дейност</b>	<b>-</b>	<b>(305)</b>
<b>Нетна промяна в пари и парични еквиваленти</b>	<b>(240)</b>	<b>66</b>
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	412	81
<b>Пари и парични еквиваленти в края на годината</b>	<b>172</b>	<b>147</b>

Дата: 20.04.2018

Съставил:



/Оуптима Оудит АД/

Изпълнителен директор:

/Величко Клингов/



Съгласно одиторски доклад:

27.04.2018  
/Николай Полинчев, дес/



## 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 излаване 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 Клинов,
- 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 отчетяване (МСФО), разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС).

Финансовите отчети на дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Комисията на Европейския съюз. Те включват Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards (IAS)), Международните стандарти за финансови отчети (International Financial Reporting Standards (IFRS)) и тълкуванията за тяхното прилагане (SIC - IFRS interpretations). Международните стандарти за финансови отчети включват и последващите изменения и допълнения на тези стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, както и бъдещите стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, изготвени от съвета по международни счетоводни стандарти (International Accounting Standards Board (IASB)).

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 2016 г.), освен ако не е посочено друго.

### 3. Действащо предприятие

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

Към 31.12.2017 г. Групата отчита печалба за периода в размер на 331 хил. лв. и отрицателен паричен поток от оперативна дейност в размер на 242 хил. лв. Текущите пасиви надвишават текущите активи с 17 939 хил. лв.

За 2016 г. Групата отчита загуба за периода в размер на 127 хил. лв. и положителен паричен поток от оперативна дейност в размер на 265 хил. лв. Текущите пасиви надвишават текущите активи с 39 383 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.

Групата не успява да генерира достатъчно парични потоци и поради това не успя да изплати дължимите към 14.08.2017 г. лихва в размер на 32 610 евро и главница в размер на 125 000 евро по облигационен заем. Като резултат на 24.10.2017 г. беше уведомено, че довереникът по емисията, Инвестбанк АД, обявява целия облигационен заем на емитента за предсрочно изискуем. За повече подробности виж бел. 14.3 Облигационен заем.

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

- Групата е реструктурирала краткосрочните си задължения към банките кредитори, в резултат на което са отписани задължения по лихви в размер на 12 604 хил. лв., което подобри финансовото състояние на Групата.
- В резултат на реструктурирането на задълженията, бяха вдигнати ипотечи върху част от имотите на дружеството, което му позволи да изплати голяма част от задълженията си към своите клиенти.
- Дружеството провежда политика на оптимизиране на разходите и елементите на оборотния капитал. Очакваният резултат от тези мерки е подобряването на ликвидността.

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 реструктуриране на финансиранятия 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.

#### **4. Промени в счетоводната политика**

##### **Изменени стандарти**

Този финансов отчет е изготвен съгласно приетата счетоводна политика в последния годишен финансов отчет към 31 декември 2016 г., с изключение на прилагането на следните нови стандарти, изменения на стандарти и разяснения:

##### ***Нови и изменени стандарти***

Групата е приложила следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2017 г., но нямат съществен ефект от прилагането им върху финансовия резултат и финансовото състояние на Групата:

**МСС 7 (променен) Отчет за паричните потоци - относно инициатива за оповестявания (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г.).** Тази промяна е важно разяснение на самия стандарт с насока към информацията, предоставяна на потребителите на финансовите отчети, които да могат да подобрят разбирането си за ликвидността и финансовите операции на дружеството. Промяната изисква допълнително оповестяване и пояснения да бъдат направени относно промените в пасивите на дружеството във връзка с: (а) промени от финансиращата дейност в резултат на операции, водещи до промени в паричните потоци; или (б) от промени в резултат на непарични трансакции като придобивания и освобождавания, начислявания на лихви, ефекти от курсови разлики, промени в справедливите стойности, и други подобни. Промени във финансови активи би следвало да се включат в това оповестяване, ако произтичащи от това парични потоци са представени към финансиращата дейност (например, при определени хедж операции). Допустимо е включването и на промени в други обекти, като част от оповестяването, като те се посочват отделно;



**МСС 12 (променен) Данъци върху дохода (в сила за годишни периоди, започващи на или след 01.01.2017 г.)** - признаването на отсрочени данъчни активи за нереализирани загуби. Тази промяна пояснява отсрочените данъци при случаите, когато актив се оценява по справедлива стойност и оценката по справедлива стойност е по-ниска от данъчната база. Уточнението включва: а) временни разлики възникват независимо дали балансовата стойност на актива по-ниска от данъчната му основа; б) съответното предприятие би трябвало да прецени при определянето на своите бъдещи данъчни печалби дали би могло да приспада по-голяма сума от балансовата стойност на актива или не; в) ако според данъчното законодателство има ограничения за използването на данъчни печалби, срещу които може да се възстановяват определени отсрочени данъчни активи, то прегледът и оценката на възстановяването на отсрочените данъчни активи трябва да бъде направена в комбинация с останалите отсрочени данъчни активи от същия вид; и г) намаленията за данъчни цели, в резултат от обратното проявление на отсрочени данъчни активи, се изключват от прогнозата на бъдещите данъчни печалби, използвани за оценка на възстановимостта на тези активи;

**Подобрения в МСФО Цикъл 2014-2016 (м. декември 2016 г.) - подобрения в МСФО 12 (в сила за годишни периоди от 01.01.2017 г.), МСФО 1 и МСС 28 (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.)**. Тези подобрения внасят частични промени и редакции в съответните стандарти, основно с цел да премахнат съществуваща непоследователност или неясноти в приложението на правилата и изискванията на отделните стандарти, както и да се внесе по-прецизна терминология на понятия. Основно промените са насочени към следните обекти или операции: а) обхващат и изискванията към оповестяването по МСФО 12 са валидни и за дружества, класифицирани по реда МСФО като държани за продажба, за разпределение или като преустановени дейности; б) отменяне на някои изключения за прилагане на МСФО 1; и в) изборът на фондове за рисков капитал или други подобни предприятия относно оценката на техните участия в асоциирани или съвместни дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата, който избор може да бъде правен на база индивидуална инвестиция, при първоначалното ѝ признаване (МСС 28);

***Нови стандарти и тълкувания, които са издадени но все още не са влезли в сила***

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовите години, започващи след 1 януари 2017 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Групата. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приложени през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

**МСФО 9 Финансови инструменти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г.)**. Този стандарт е нов стандарт за финансовите инструменти. Крайното му предназначение е да замести изцяло МСС 39. Той установява нови принципи, правила и критерии за класификация, оценка и отписване на финансовите активи и пасиви, вкл. хибридните договори. МСФО 9 въвежда изискване класификацията на финансовите активи да бъде правена на база бизнес модела на предприятието за тяхното управление и на характеристиките на договорените парични потоци на съответните активи. Определя само две основни категории оценки – по амортизируема и по справедлива стойност. Новите правила ще доведат до промени основно в отчитането на финансови активи като дългови инструменти и на финансови пасиви приети за отчитане по справедлива стойност през текущите печалби и загуби (за кредитния риск). Особеност при класификацията и оценъчния модел за финансовите активи по справедлива стойност е добавената категория – с оценка по справедлива стойност през другия всеобхватен доход (за някои дългови и капиталови инструменти). Счетоводно отчитане на хеджирането – за целта е приета нова глава към МСФО 9, с която се въвежда нов модел за счетоводно отчитане на хеджирането, който позволява последователно и цялостно отразяване на всички финансови и нефинансови рискови експозиции, обект на операции по хеджиране, и от друга – по-добро представяне на дейностите по управление на риска във финансовите отчети, особено на връзката им с хеджиращите сделки и на обхвата и вида документация, която да се използва. Също така са подобрени изискванията към структурата, съдържанието и подхода на представяне на оповестяванията по хеджирането. Допълнително, въведена е опцията отчитането на промените в справедливата стойност на собствените дългове, оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата, но в частта, дължаща се на промени в качеството на собствената кредитоспособност на дружеството, да се представя в другия всеобхватен доход вместо в печалбата или загубата. Предприятията, прилагащи МСС

39, ще могат да приемат като политика тази опция, а също така, те ще могат да продължат да прилагат изискванията за счетоводното отчитане на хеджиране на справедлива стойност на лихвена експозиция според изискванията на МСС 39, дори и след като МСФО 9 влезе в сила. Методология на определяне на обезценката - промяната предлага приложение на модела на „очаквана загуба“. Съгласно този модел всички очаквани загуби на един амортизируем финансов инструмент (актив) се признават на три етапи, в зависимост от промяната на кредитното му качество, а не само при изкристализирането на събитие, както е в сегашния модел по МСС 39. Трите етапи са: при първоначалното признаване на финансовия актив – обезценка за 12-месечен период или за целия живот на актива; и съответно - при настъпването на фактическа обезценка. Те определят и как да се измерват загубите от обезценка и респ. прилагането на ефективния лихвен процент;

**МСФО 15 Приходи по договори с клиенти (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г).** Този стандарт е изцяло нов стандарт. Той въвежда цялостен комплекс от принципи, правила и подходи за признаването, отчитането и оповестяването на информацията относно вида, сумата, периода и несигурностите във връзка с приходите и паричните потоци, произхождащи от договори с контрагенти. Стандартът ще замени действащите до този момент стандарти, свързани с признаването на приходи, основно МСС 18 и МСС 11. Водещият принцип на новият стандарт е в създаването на модел от стъпки, чрез който определянето на параметрите и времето на прихода са съизмерими спрямо задължението на всяка от страните по сделката помежду им. Ключовите компоненти са: а) договори с клиенти с търговска същност и оценка на вероятността за събиране на договорените суми от страна на предприятието съгласно условията на дадения договор; б) идентифициране на отделните задължения за изпълнение по договора за стоки или услуги - отграничаемост от останалите поети ангажименти по договора, от които клиентът би черпил изгоди; в) определяне на цена на операцията – сумата, която предприятието очаква, че има право да получи срещу прехвърлянето на съответната стока или услуга към клиента – особено внимание се отделя на променливия компонент в цената, финансовия компонент, както и на компонента, получаван в натура; г) разпределение на цената на операцията между отделните задължения за изпълнение по договора – обичайно на база самостоятелната продажна цена на всеки компонент; и д) моментът или периодът на признаване на прихода – при успешното изпълнение на задължение по договора чрез трансфериране на контрола върху обещаната стока или услуга, било то в даден момент или за определен период във времето. Предположението е, че въвеждането на този стандарт може да доведе до следните промени: а) при комплексни договори, с обвързани продажби на стоки и услуги – ще е необходимо ясно разграничаване между стоките и услугите на всеки компонент и условие по договора; б) вероятност за промяна на момента на признаване на продажбата; в) увеличаване на оповестяванията; и г) въвеждане на допълнителни правила за признаването на приходи от определен тип договори – лицензии; консигнации; еднократно събирани предварителни такси; гаранции и др. под. Стандартът допуска както пълно ретроспективно приложение, така и модифицирано ретроспективно приложение, от началото на текущия отчетен период, с определени оповестявания за предходните периоди;

МСФО 15 Приходи по договори с клиенти – пояснения (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. – не е приет от ЕК). Тези пояснения са свързани с (а) идентифициране на задължения за изпълнение на базата на конкретни обещания за доставката на стоки или услуги, (б) идентифициране дали дружество е принципал или агент при предоставянето на стоки или услуги, и (в) трансфера на лицензии. Също така тази промяна дава и облекчения при преминаването към новия стандарт;

Ръководството възнамерява да приложи стандарта ретроспективно, признавайки кумулативния ефект от първоначалното прилагане на този стандарт като промяна в началните салда на неразпределената печалба към датата на първоначално прилагане. Съгласно този метод МСФО 15 ще бъде приложен само към договори, които не са приключили към 1 януари 2018 г. Ръководството е започнало да оценява ефекта от прилагането на този нов стандарт..

**МСФО 16 Лизинги (в сила за годишни периоди от 01.01.2019 г).** Този стандарт е с изцяло променена концепция. Той въвежда нови принципи за признаване, измерване и представяне на лизинга чрез налагане на нов модел с цел да осигури по-достоверно и адекватно представяне на тези сделки както за лизингополучателя, така и за лизингодателя. Стандартът ще замени действащия до този момент стандарт за лизинга - МСС 17. а) Водещият принцип на новия стандарт е въвеждането на еднотипен модел на счетоводно третиране на лизинга при лизингополучателите - за всички лизингови договори с продължителност от повече от 12 месеца ще се признава актив под формата на „право на ползване“, който ще се амортизира за периода на договора, и респективно, ще се отчита финансов

пасив за задължението по тези договори. Това е и съществена промяна в при текущата отчетна практика. За краткосрочни или на много ниска цена лизинги се допуска изключение и запазване на практиката; б) При лизингодателите не би имало съществени промени и те биха продължили да отчитат лизингите по подобие на стария стандарт МСС 17 – като оперативни и финансови. Доколкото новият стандарт дава по-цялостна концепция, един по-подробен анализ на условията на договорите следва да се направи и от тяхна страна и е възможно и при тях (лизингодателите) да настъпят основания за прекласификация на определени лизингови сделки. Новият стандарт изисква разширяване на оповестяванията. Ръководството на дружеството е в процес на задълбочено проучване на възможните ефекти и случаите на договори за наем и лизинг с клиенти, при които ще се наложат промени в прилаганата към настоящия момент счетоводна политика;

**КРМСФО 22 (променен) – Сделки с чуждестранна валута и авансови плащания (в сила за годишни периоди от 01.01.2018 г. ).** Това разяснение се отнася за отчитането на трансакции или части от трансакции в чуждестранна валута при получаването на авансови плащания, преди признаването на самия актив, разход или приход. В тези случаи предприятията отчитат актив по предплатени суми (предплащания по доставки на активи или услуги) или задължение по отсрочени приходи (получени аванси от клиенти по продажби) и те се третира за немонетарни. При получаването на такива авансови плащания в чужда валута датата на трансакцията се използва за определяне на обменния курс, а ако има множество плащания – дата на трансакцията се определя за всяко отделно плащане.

Промяната в счетоводната политика се прилага ретроспективно.

Няма други МСФО или КРМСФО разяснения, които все още не са влезли в сила, които биха се очаква да има съществено влияние върху финансовия отчет.

## 5. Счетоводна политика

### 5.1. 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.

### 5.2. 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

### 5.3. База за консолидация

Във финансовия отчет на Групата са консолидирани финансовите отчети на предприятието майка и всички дъщерни предприятия към 31 Декември 2017 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 2017 г.

Всички вътрешногрупави сделки и салда се елиминират, включително нереализираните печалби и загуби от трансакции 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.

#### Ивнестииции в дъщерни предприятия

Дъщерните предприятия, включени в консолидацията, са както следва:

Име на дъщерното предприятие	Страна на учредяване и основно място на дейност	Основна дейност	2017 участие %	2016 участие %
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	България	Отдаване под наем и експлоатация на недвижими имоти	100%	100%
Марина Кейп Турс ЕООД	България	Туроператорска дейност	100%	100%

По-долу е представана обобщена финансова информация за Дружеството преди вътрешногрупови елиминации:

	2017 ‘000 лв.	2016 ‘000 лв.
Нетекущи активи	40 686	49 317
Текущи активи	11 805	15 314
Общо активи	52 491	64 631
Нетекущи пасиви	18 538	6 944
Текущи пасиви	29 746	54 697
Общо пасиви	48 284	61 641
Собствен капитал, отнасящ се до собствениците на предприятието майка	4 207	2 975
Приходи	22 323	4 758
Печалба/(загуба) за годината	327	(127)
Друг всеобхватен доход/(загуба) за годината	848	(109)
Общо всеобхватен доход/(загуба) за годината	1 175	(236)
Нетни парични потоци от оперативна дейност	(239)	283
Нетни парични потоци от инвестиционна дейност	(1)	(3)
Нетни парични потоци от финансова дейност	-	(15)
Нетен паричен поток	(240)	147

#### 5.4. 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 трансакции 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 третираат като активи и пасиви на чуждестранното предприятие и се преизчисляват в български лева по заключителния курс.

#### 5.5. Приходи и разходи

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 количествениrabati, 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.

##### 5.5.1. 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 количествениrabati, 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 преценка 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.

#### **5.5.2. 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.

#### **5.5.3. 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).

#### **5.5.4 Приходи от лихви и дивиденди**

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

#### **5.5.5 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.

#### **5.5.5 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“.

### **5.6. 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)

#### 6. 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 оборудван е	Трансп. ср-ва и други	Разходи за придобив ане на Активи по стоп.начи н	Общо
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
<b>Брутна балансова стойност</b>						
Салдо към 1 януари 2017 г.	5 025	503	333	1 264	7 073	14 198
Новопридобити активи			2	4		6
Излезли от употреба			(224)	(273)		(496)
<b>Преоценка:</b>						
Увеличение						
Намаление	848					848
<b>Салдо към 31 Декември 2017г.</b>	<b>5 873</b>	<b>503</b>	<b>111</b>	<b>996</b>	<b>7 073</b>	<b>14 556</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>						
Салдо към 1 януари 2017 г.		(140)	(326)	(984)	(-)	(1 450)
Амортизация		(19)	(4)	(90)	(-)	(113)
Отписани амортизация			237	247	(-)	484
<b>Салдо към 31 Декември 2017 г.</b>		<b>(159)</b>	<b>(93)</b>	<b>(827)</b>		<b>(1 079)</b>
<b>Балансова стойност към 31 Декември 2017 г.</b>	<b>5 873</b>	<b>344</b>	<b>18</b>	<b>169</b>	<b>7 073</b>	<b>13 477</b>

	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.
<b>Брутна балансова стойност</b>						
Салдо към 1 януари 2016 г.	5 133	503	330	1 264	7 073	14 303
Новопридобити активи			3			3
Излезли от употреба						
Преоценка на Земя						
Увеличения						
Намаления	(108)					(108)
<b>Салдо към 31 декември 2016 г.</b>	<b>5 025</b>	<b>503</b>	<b>333</b>	<b>1 264</b>	<b>7 073</b>	<b>14 198</b>
<b>Амортизация и обезценка</b>						
Салдо към 1 януари 2016 г.		(120)	(323)	(885)	(-)	(1 328)
Амортизация		(20)	(3)	(99)	(-)	(122)
Салдо към 31 декември 2016 г.		(140)	(326)	(984)	-	(1 450)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2016 г.</b>	<b>5 025</b>	<b>363</b>	<b>7</b>	<b>280</b>	<b>7 073</b>	<b>12 748</b>

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.

## 7. 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 дружеството-майка (ИКПА) 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 31.12.2017 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 2016 и 2017 година.



	Инвестиционни имоти ‘000 лв.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2017 г.</b>	<b>35 637</b>
Новопостъпили активи	263
Излезли активи	(4 694)
Нетна загуба от промяна в справедлива стойност на пив.имоти	(4 507)
<b>Балансова стойност към 31 Декември 2017 г.</b>	<b>26 699</b>

	Инвестиционни имоти ‘000 лв.
<b>Балансова стойност към 1 януари 2016 г.</b>	<b>35 970</b>
Излезли активи	(157)
Нетна загуба от промяна в справедлива стойност	(176)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2016 г.</b>	<b>35 637</b>

#### 8. 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.
<b>Отчетна стойност</b>	<b>66</b>	<b>66</b>
Салдо към 31 Декември 2017 г.	66	66
<b>Амортизация и обезценка</b>		
Салдо към 1 януари 2017 г.	(63)	(63)
Отписани активи		
Амортизация	(3)	(3)
Салдо към 31 Декември 2017 г.	(66)	(66)
<b>Балансова стойност към 31 Декември 2017 г.</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

Нематериални активи	Програмни продукти ‘000 лв.	Общо ‘000 лв.
<b>Отчетна стойност</b>	<b>66</b>	<b>66</b>
Салдо към 1 януари 2016 г.		
Салдо към 31 декември 2016 г.	66	66
<b>Амортизация и обезценка</b>		
Салдо към 1 януари 2016 г.	(60)	(60)
Отписани активи		
Амортизация	(3)	(3)
Салдо към 31 декември 2016 г.	(63)	(63)
<b>Балансова стойност към 31 декември 2016 г.</b>	<b>3</b>	<b>3</b>

## 9.1 Материални запаси

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

	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Материали	706	724
Стоки	354	336
<b>Материални запаси</b>	<b>1 060</b>	<b>1 060</b>

	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Гориво-смазочни	8	9
Основни материали	692	685
Материали Снек бар	5	14
Материали Пицария	1	16
<b>ОБЩО:</b>	<b>706</b>	<b>724</b>

Основните материали формират съдържанието на продукта на труда или играят основна роля в експлоатационната дейност. Това са материали с нисък срок на използване, които се влагат директно в стойността на туристическата услуга. Това са спално бельо, ел.уреди, сгъваеми временни легла, пердетата и завеси за обслужваните апартаменти, резервни части ,метални контейнери за отпадъци, хигиенни материали и др.

	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Стоки на склад-обзавеждане	227	226
Общ склад-стоки	122	104
Супермаркет	5	6
<b>ОБЩО:</b>	<b>354</b>	<b>336</b>

Дружеството поддържа високо ниво на стоки на склад. Това е предимно закупено обзавеждане – мебели, ел. Уреди, санитарен фаянс. Същите стоки се реализират чрез директна продажба на клиентите на дружеството. Стоките в Супермаркет и боулинг бар са предимно хранителни и се продават без да бъде извършена каквато и да е била обработка.

При изписването на стоките се прилага среднопретегления метод – при него се изчислява средно претеглена цена на стоките и отделните отчетни групи.

## 9.2. Незавършено строителство

В следващата таблица е представена информацията относно незавършеното строителство по обекти:

	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Обект Марина Кейп	328	1 056
<b>Общо</b>	<b>328</b>	<b>1 056</b>

Към 31 декември 2017 г. отчита като незавършено строителство единствено разходи по продажба – брокерски комисионни и реклама за недвижими имоти от обект „Марина Кейп” в размер на 328 хил. лв. (2016 г.: 795 хил. лв.), които ще бъдат признати в момента на признаване на прихода (окончателно прехвърляне на собствеността или учредяване право на ползване).

## 10. Търговски и други вземания

### 10.1 Текущи

	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Местни и чуждестранни физически лица	224	188
Гранд Боровец 2013 ЕООД	3 068	3 703
Предоставени аванси	5	234
Други	189	936
<b>Търговски вземания</b>	<b>3 486</b>	<b>5 061</b>
Вземания от персонал		50
Разсрочени разходи по договор за обратен лизинг	446	451
Други	818	1 200
<b>Други вземания</b>	<b>1 264</b>	<b>1 701</b>
<b>Текущи търговски и други вземания</b>	<b>4 750</b>	<b>1 701</b>

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. Групата няма очаквания дължимите от клиенти средства да не бъдат платени съгласно предварително сключените договори. Всички търговски вземания са обект на кредитен риск.

### 10.2 Нетекущи други вземания

	31.12.2017	31.12.2016
Разсрочени разходи по договор за обратен лизинг	447	893
	<b>447</b>	<b>893</b>

Разходите за бъдещи периоди през отчетния период са формирани във връзка със сключен договор за обратен лизинг от страна на Дружеството от 17 декември 2013 г. с „България Лизинг“ ЕАД. Резултатът от продажбата с обратен лизинг е финансов лизинг. В съответствие с пар. 20 от МСС 17 „Лизинг“ в началото на лизинговия срок на финансовия лизинг Дружеството признава обекта на лизинга като актив и пасив в отчета за финансово си състояние с размер, който е равен на справедливата стойност на наетата собственост в началото на лизинговия срок или, ако е по-нисък – на настоящата стойност на минималните лизингови плащания, определени в началото на лизинговия договор. Първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството – такси за проучване, първоначална такса и т.н. се прибавят към сумата, призната като актив. Резултатът от продажбата с обратен лизинг е финансов лизинг. Следователно реализираният при сделката финансов резултат не е окончателен. Той не е признат за периода на сключване на сделката в печалбите или в загубите на двете страни по тази сделка, за да се спази изискването за вярно и честно представяне.

Разликата между получените приходи от продажба и балансовата стойност на продадения актив е отрицателна величина (т.е. балансовата стойност е по-голяма по размер от постигнатата продажна цена и получените постъпления от продажбата), в резултат на което се реализира загуба. Тя е разсрочена и ще се амортизира през срока на лизинговия договор. В договора за обратен лизинг, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ реализира загуба – разликата между балансовата стойност на актива и лизинговата цена е на стойност от 4 274 хил. лв. Този разход съгласно МСС 17 не е окончателен и е разсрочен за срока на лизинговия договор.

## 11. Пари и парични еквиваленти

Парите и паричните еквиваленти включват следните елементи:

	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Парични средства в банки и в брой в:		
- в брой	139	365
- в безсрочни депозити	5	-
-блокирани парични средства	28	47
<b>Пари и парични еквиваленти</b>	<b>172</b>	<b>412</b>

Сумата на пари и парични еквиваленти, която е блокирана за Групата към 31 декември 2017 г. , възлиза на 28 хил. лв. (47 хил.лв. за 2016 г.). Всички ограничения, свързани с банковите депозити за премахнати към датата на одобрение на консолидирания финансов отчет 20.04.2018, такива не съществуват.

## 12. Данъчни вземания

	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Авансови вноски ЗКПО	-	17
ДДС за възстановяване	10	74
<b>ОБЩО:</b>	<b>10</b>	<b>91</b>

## 13. Собствен капитал

### 13.1 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.

	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Брой издадени и напълно платени акции:		
В началото на годината	6 011 476	6 011 476
Емисия на акции		
<b>Общ брой акции, оторизирани към 31 март</b>	<b>6 011 476</b>	<b>6 011 476</b>

### 13.2 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 доходност.

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.

	31.12.2017	31.12.2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Премийни резерви от емитиране	7 651	7 651
Други резерви	1	1
Резерв от последващи оценки на активи	5 963	5 115
<b>Общо резерви</b>	<b>13 615</b>	<b>12 767</b>

#### 14. Заеми

Заемите включват следните финансови пасиви:

	Текущи		Нетекучи	
	2017	2016	2017	2016
	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Банкови заеми	386	23 446	16 095	
Облигационни заеми	4 407	978	-	3 912
Финансов лизинг	366	275	1 570	1 530
<b>Общо заеми</b>	<b>5 159</b>	<b>24 699</b>	<b>17 665</b>	<b>5 442</b>

##### 14.1 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 2011 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 gratuitен 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. В края на 2016 г. между страните беше подписано ново споразумение, съгласно което срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2021 г., а лизинговата цена съответно беше променена на 3 411 746 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.

#### 14.2 Банко заеми

В следващата таблица са отразени задълженията за главници на получените кредити от финансови институции с разпределение на задължението към 31 Декември 2016 г. в зависимост от падежа:

Име на кредитора	Краткосрочно задължение, EUR	Дългосрочно задължение, EUR	Падеж
Фючърс Кепитъл		8 229 046	31.12.2027
Тексим банк АД	37 500.00		- 20.12.2018

На 18.08.2017 г. "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ, беше уведомено от "Марина Кейп Пропъртис ООД, че съгласно сключен Договор за прехвърляне на вземания, "Марина Кейп Пропъртис" ООД с ЕИК 204372411 е прехвърлило на "Фючърс Кепитъл" АД, с ЕИК 201624613 вземанията по главници по договорите за инвестиционен кредит, сключени с "Банка Пиреос България" АД за инвестиционен кредит №736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г. Общата стойност на прехвърлените вземания по главници е 8 229 045.97 евро.

В следващата таблица са отразени основните детайли на ползваните от дружеството кредити към 31 Декември 2017 г.:

Име на кредитора	Лихвен процент	Падеж	Валута, в която се извършват плащанията
Фючърс Кепитъл	3.8%	30.01.2027	Евро
Тексим Банк АД	БЛП в евро + 1.25 %	20.12.2018	Евро

#### 14.3 Облигационни заеми

През 2007 година Дружеството е емитирало емисия облигации, обезпечена само със застрахователна полица за финансов риск, издадена от „Евро Инс“ АД. Меморандумът за пласиране на емисията предвиждаше средствата да се използват приоритетно за закупуване на поземлени имоти в София. Емисията беше издадена на 14 август 2007 година. Първоначалният срок беше 3 години. Размерът на емисията беше 5 милиона евро (9 779 хил. лева). Главницата следваше да се погаси в края на периода, а лихвите да се изплащат на 6 месеца. Купонът по емисията първоначално беше 9%, а падежът – 14 август 2010 година.

#### Общо събрани ена облигационерите от 6 август 2010 година

На 6 август 2010 година, на проведеното Общо събрание на облигационерите от емисията корпоративни облигации на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, облигационерите решиха следното:

Дават съгласие за реструктуриране на задълженията по Емисията корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, чрез преоговаряне на част от условията по емисията, както следва:

1. Удължаване срока на емисията с 36 месеца (считано от 14.08.2010 г. – до 14.08.2013 г.);
2. Лихвата по облигационния заем се изменя на 9.5 % на годишна база, платима на всеки три месеца;
3. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ се задължава да учреди следните обезпечения по облигационната емисия:

- 3.1. Обезпечение по чл. 100з, ал. 1 от ЗЗПЦК: Застраховка от „Евро Инс“ АД, покриваща риска от неплащане от Емитента на лихви или главница за новия срок на емисията.
- 3.2. Допълнително обезпечение: Учредяване на втора по ред ипотeka върху 7 835,99 кв. М. Търговски площи в к.к. Марина Кейп, гр. Ахелой (описани в приложение към писмените материали), в полза на довереника на облигационерите ТБ „Инвестбанк“ АД в срок не по-късно от един месец след датата на провеждане на това общо събрание.

Дружеството има право да погаси предсрочно цялата или част от оставащата главница по облигациите. Погасяването може да се извърши само на дата на лихвено плащане и след отправяне на едномесечно предизвестие до облигационерите. Минималната сума, която дружеството може да погаси частично и предсрочно е 250 000 евро или 5% от първоначалния размер на емисията.

В изпълнение на задълженията във връзка с предооговаряне на условията по облигационния заем и за обезпечение на вземанията на облигационерите беше в полза на банката – довереник по емисията облигации ТБ „Инвестбанк“ АД беше учредена втора по ред договорна ипотeka върху 24 (двадесет и четири) самостоятелни търговски обекта с обща застроена площ от 7 835,99 кв. М, собственост на Дружеството, разположени в комплекс Марина Кейп, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургас. Договорът за ипотeka беше сключен по силата на Нотариален акт за учредяване на договорна ипотeka от 01.09.2010 г., № 158, том IV, рег. № 3289, дело № 732/2010 на нотариус Гергана Недина.

В допълнение, във връзка със сключването на застраховка с „Евро Инс“ АД, покриваща риска от неплащане от страна на Дружеството на лихви или главница за новия срок на емисията, и с цел обезпечаване на вземането на „Евро Инс“ АД към „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в размер на 84 000 евро, представляващи част от стойността на дължимата по застрахователната полица премия в размер на 104 000 евро, в полза на „Евро Инс“ АД беше учредена първа по ред договорна ипотeka върху 2 самостоятелни обекта, с обща застроена площ от 108,65 кв. М, собственост на Дружеството, разположени в комплекс Марина Кейп, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургас. Договорът за ипотeka беше сключен по силата на Нотариален акт за учредяване на договорна ипотeka от 09.08.2010 г., № 81, том IV, рег. № 2884, дело № 656/2010 на нотариус Гергана Недина.

### **Общо събрание на облигационерите от 6 февруари 2013 година**

На проведеното на 06.02.2013 г. Общо събрание на облигационерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ беше прието предложение за реструктуриране на облигационния заем на Дружеството.

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

1. Удължаване срока на емисията с 60 месеца (считано от 14.08.2013 до 14.08.2018 год.);
2. Лихвени плащания в удължения срок
  - 2.1. лихвеният процент по облигационния заем след 14.02.2013 г., се намалява на 7.25% на годишна база, платима на всеки три месеца на датите, посочени в приложената в поканата Таблица;
  - 2.2. лихвените плащания, дължими след 14.02.2013 г. до падежа са изчислени на базата на намаляващ лихвен процент при стъпка на намаление 0.25%. Конкретният размер на лихвените плащания, както и условията за прилагане стъпката за намаляване на лихвения процент, са посочени в поканата и приложената Таблица;

3. Емитентът запазва правото си да погаси предсрочно цялата или част от оставащата главница по облигационния заем. Погасяването може да се извърши само на дата на лихвено плащане. Минималната сума, която може да се погаси частично и предсрочно, е в размер на поне една главнична вноска, дължима за съответния период;
4. Обезпечения по емисията – освен застраховка от „Евро Инс“ АД и втора по ред ипотека, Емитентът се задължава да предостави нови допълнителни обезпечения като: подпише добавък към Застрахователната полица с „Евро Инс“ АД, както и да учреди първа по ред ипотека върху посочен в поканата собствен имот;
5. Други условия и съотношения:
  - 5.1. Съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг: Дружеството се задължава да поддържа съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг, изчислено като собственият капитал според баланса на дружеството се раздели със сумата на всички обезпечени задължения, в размер на не по-малко от 0.10 (нула цяло и десет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.
  - 5.2. Максимално съотношение на Пасиви (Задължения) към Активи по счетоводен баланс: Дружеството е задължено да поддържа максимално съотношение на Пасиви към Активи по счетоводен баланс в размер на не повече от 0.95 (нула цяло и деветдесет и пет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

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

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

#### Общо събрание на облигационерите от 11 февруари 2015 година

На 11.02.2015 г. беше проведено Общо събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, издадена от ИКПД. На основание чл. 214, ал. 1 от ТЗ Общото събрание на облигационерите беше свикано от представителя на облигационерите Търговска банка „ИНВЕСТБАНК“ АД.

Беше дадено съгласие за разсрочване и реструктуриране на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, чрез преговаряне 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:

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	



3. Лихвените плащания се дължат при следните условия:

- 3.1. Уговореният лихвен процент по облигационния заем се намалява на 6 % на годишна база, считано от 14.02.2015 г.
- 3.2. 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.
- 3.3. 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

1. 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.

2. 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.
3. 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.

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

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

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

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

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

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

дейността на БФБ-София АД, Съветът на директорите на БФБ-София окончателно прекрати регистрацията на емисията облигации, издадена от ИКПА АДСИЦ, считано от 27.10.2017 г.

## 15 Търговски задължения

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

<b>Текущи:</b>	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Телелинк АД	-	344
Милия АД	-	1 830
ВиК Бургас	183	121
Вентенерджи ООД	157	157
Марина Кейп Пропъртис ООД	156	-
ИП Интеркапитал Маркетс АД	269	384
Авансово получени суми от клиенти	5 371	7 981
Други	1 168	2 507
	<b>7 304</b>	<b>13 324</b>

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

## 16 Данъчни задължения

Данъчните задължения включват:

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
Данък върху добавената стойност	294	238
Други	173	124
	<b>467</b>	<b>362</b>

**Данъчните задължения** в размер на 467 хил.лв. към 31.12.2017 г. представлява ДДС, ДООД за отчетния период - 467 хил.лв. за 2015 г, 2016 и 2017 г., които ще бъдат изплатени през 2018 г.

## 17 Други задължения

Другите задължения могат да бъдат обобщени, както следва:

	<b>31.12.2017</b>	<b>31.12.2016</b>
	<b>'000 лв.</b>	<b>'000 лв.</b>
<b>Нетекущи:</b>		
Други нетекущи пасиви	873	1 502
	<b>873</b>	<b>1 502</b>
<b>Текущи:</b>		
Други текущи пасиви	11 034	10 157
	<b>11 034</b>	<b>10 157</b>

Другите нетекущи задължения на групата са формирани както следва:

Към Марина Кейп Имоти, съгласно договор за прехвърляне на задължения и други.

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“ АД; Лихви по договор с „ВЕИ Проджскт“ АД; задължение по договор с „ИКМ ИМО“ ЕАД и други

## 18 Приходи от продажби

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

	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от продажба на инвестиционни имоти	3 364	-
Приходи от продажба на продукция	211	259
Приходи от продажби на стоки	210	236
Приходи от предоставяне на услуги	1 306	1 134
Други приходи	263	65
	<b>5 354</b>	<b>1 694</b>

## 19 Други приходи

	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв.	'000 лв.
Отписани задължения	16 302	2 455
<b>Общо</b>	<b>16 302</b>	<b>2 455</b>

Основната част от отписаните задължения (12 604 хил. лв.) представляват отписани лихви по заеми към Банка Пиреос България АД. Съгласно споразумение от дата 27.12.2017 г., "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ и "Марина Кейп Пропъртис" ООД са се съгласили, че дългът на ИКПА АДСИЦ към "Марина Кейп Пропъртис" ООД, придобит в резултат на цесия на задължението към Банка Пиреос България АД, в размер на 6 444 263.63 евро се погасява чрез даване вместо изпълнение, като в срок до 31.03.2018 г.:

- да бъде заплатена сума в размер на 30 000 евро
- ИКПА АДСИЦ прехвърли на "Марина Кейп Пропъртис" ООД всички дружествени дялове от капитала на "Марина Кейп Мениджмънт" ООД

През 2017 г. бяха отписани допълнително 1 170 хил. лв. от задължение на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ към "Гранд Боровец 2013" ЕООД, възникнало по 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

Друга част на стойност 1 057 хил.лв. представляват приходи от отписани задължения към клиенти/контрагенти, като по-голям процент от задълженията са отписани във връзка с изтичане на давностен срок по задълженията.

## 20 Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	31.12.2017	31.12.2016
	'000 лв.	'000 лв.
Разходи за материали	(98)	(169)
Разходи за топло и ел.ен-я	(168)	(128)
Други разходи	(36)	(33)
	<b>(302)</b>	<b>(330)</b>

## 21 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Комуникационни услуги	(34)	(35)
Такси, счетоводни, одиторски и консултантски услуги	(183)	(167)
Други	(776)	(492)
	<b>(993)</b>	<b>(694)</b>

## 22 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2017 ‘000 лв.	30.09.2016 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(254)	(197)
Разходи за социални осигуровки	(47)	(34)
<b>Разходи за персонала</b>	<b>(301)</b>	<b>(251)</b>

Средно списъчният брой персонал в групата е 35 души. Няма начисления за провизии за отпуски.

## 23 Други разходи

	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Балансова стойност на продадените активи	(4 851)	(154)
Изменение на запасите от продукцията и незавършено производство (продадена продукцията)	(150)	(121)
Признаване на загуба от обр.фин.лизинг	(446)	(446)
Отписани вземания	(2 274)	
Разходи по продажби	(467)	
Други разходи	(287)	(105)
	<b>(8 475)</b>	<b>(835)</b>

## 24 Финансови приходи/разходи, нетно

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

	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
<b>Финансови разходи</b>		
Разходи за лихви	(6 575)	(1 866)
Други финансови разходи	(8)	(9)
<b>Финансови разходи общо</b>	<b>(6 583)</b>	<b>(1 875)</b>
<b>Финансови приходи</b>		
Други	-	-
<b>Финансови приходи общо</b>	<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Финансови приходи/разходи, нетно</b>	<b>(6 583)</b>	<b>(1 875)</b>

## 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.

За 2017 г. Дъщерното в дружество Марина Кейп Мениджмънт ЕООД е начислен корпоративен данък в размер на 39 хил.лв. За сравнение за 2016 г., начисления корпоративен данък е в размер на 6 хил.лв.

## 26 Доход/ (Загуба) на акция и дивиденди

### 26.1 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:

	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Печалба/(Загуба), подлежаща на разпределение (в лв.)	343	(127)
Средно претеглен брой акции	6 011	6 011
<b>Основен доход/ (загуба) на акция ( в лв. за акция)</b>	<b>0.06</b>	<b>(0.02)</b>

### 26.2 Дивиденди

През 2016 и 2017 групата не е изплащала дивиденди

### 27. Сделки със свързани лица

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

### 26.2 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:

	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Възнаграждения:	41	41
Заплати на управленския персонал в Групата	55	62
<b>Общо възнаграждения</b>	<b>96</b>	<b>103</b>

### 28. Условни задължения

Арбитражно дело № 10/2015 г. по описа на Арбитражен съд за търговски спорове – гр. Бургас, образувано от „МИДИЯ“ АД за заплащане на сума по споразумение от 25.10.2010 г. между „МИДИЯ“ АД и „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ

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

На 07.03.2016 г. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е уведомено, че вземането е прехвърлено в полза на „АВИ КОНСУЛТ“ ЕООД, ЕИК 131397729.

На 05.09.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, получи съобщение по изпълнително дело № 850/2016 г. по описа на ЧСИ Иванка Миндова, с рег. № 704 на КЧСИ, с което дружеството се уведомява, че с Постановление от 19.07.2016 г. по изпълнителното дело "АВИ КОНСУЛТ" ЕООД, ЕИК 131397729, е присъединено като възискател, за размера на дължимата сума в размер на 542 773,75 лв., включваща следните суми: 100 000 лв. - главница; 161 736.95 лв. -

обезщетение; 238 263.05 лв. - договорна лихва; 26 125,15 лв. - съдебни разноски, 157.00 лв. - такси и разноски по съдебното изпълнение.

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

- Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.101, с площ от 46.00 кв.м.;
- Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.18.13, с площ от 59.00 кв.м.;
- Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.19.29, с площ от 63.00 кв.м.;
- Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.35, с площ от 46.00 кв.м.;
- Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.85, с площ от 42.00 кв.м.;
- Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.22.12 с площ от 37.00 кв.м.

## 29. 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 на финансовите пазари.

Структура на финансовите активи и пасиви на групата към 31 декември по категории е посочена по-долу. Тя включва всички финансови активи в една група - "кредити и вземания", и всички финансови пасиви в една група - "други финансови пасиви":

	31.12.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
<b>Кредити и вземания</b>		
<b>Финансови активи</b>		
Вземания от клиенти и други вземания	5 207	7 746
Парични средства	172	412
<b>Общо</b>	<b>5 379</b>	<b>8 158</b>
<b>Други финансови пасиви</b>		
<b>Финансови пасиви</b>		
Задължения към доставчици и други задължения	42 797	55 708
<b>Общо</b>	<b>42 797</b>	<b>55 708</b>

### а. 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 отчетта 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 31 декември 2017 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.

#### **б. 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.

#### **с. 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 матуриретна 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.



### 30 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:

	31.12.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Собствен капитал	6 011	6 011
+Увеличение	-	-
- Намаление	-	-
<b>Коригиран капитал</b>	<b>6 011</b>	<b>6 011</b>
<b>Общо Собствен капитал:</b>	<b>6 011</b>	<b>6 011</b>

### 31 Информация за събития след датата на баланса

С писмо с изх. № 5146-1453/06.03.2018 г. на “Инвестбанк” АД, “Интеркапитал пропърти дивелопмънт” АДСИЦ е уведомено за свикано на 14.03.2018 г. Общо събрание на облигационерите на издадената от публичното дружество емисия корпоративни облигации, като към писмото е приложен и екземпляр от поканата за свикване на събранието. Подробности по проведеното събрание са оповестени в Доклада за дейността.