

**Пояснителни бележки
към уведомление за финансовото състояние на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
към 30.09.2024 г.**

27/10/2024

1. Обща информация**1.1. Финансови резултати**

През трето тримесечие на 2024 г. Дружеството е генерирало приходи в размер на 43 хил лв продажбата на недвижими имоти.

През трето тримесечие на 2024 г. Дружеството не е реализирало приходи от продажба на стоки.

Общият резултат от дейността, включващ и финансовите разходи, е описан по-долу.

<i>(хил. лева освен данни на акция/ in BGN '000, except per share data)</i>	30/09/2024	30/09/2023
Приходи от продажби Sales Revenues	42	8 199
Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity	1	831
Финансови приходи Financial revenues	-	-
Извънредни приходи Extraordinary revenues	-	-
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	-135	-377
Нетен резултат от дейността Net Income	-286	-377
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	-0.0103	-0.014
Сума на активите Total Assets	48 479	43 142
Земи Land	8 467	8 316
Инвестиционни имоти Investment Property	36 874	34 826
Незавършено производство Work in progress	0	0
Нетни активи Net Equity	28 907	28 907
Акционерен капитал Registered Capital	29 721	27 766
Брой акции Number of Shares	27 766 476	27 766 476

1.2. Търговия с акциите

Към 30.09.2024 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.65 лева за акция.

В периода 01.07.2024 - 30.09.2024 г. най-високата и най-ниската пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.70 лв., като цената на затваряне е на тези стойности през целия период.

В Полша най-ниската цена е 1.63 злоти, а най-високата 2.18 злоти

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

Към 30.09.2024 година цената на акциите на пазара “NewConnect” е 1.40 злоти за една акция.

2. Марина кейп

Ваканционният комплекс се експлоатира целогодишно. През сезон 2024 г., функционираха всички ресторанта, както и спа центърът, фитнес-залата и скуош кортовете. За отдаване на туристи - случайни и организирани посетители, се поддържат минимум 180 апартамента.

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

2.1 Продажби

През последните няколко години усилията на Дружеството по отношение на продажбите са насочени към достигане на нови географски пазари. Дружеството започна делови отношения с партньори от Китай за предлаганите от него имоти. Продадените през 2024 г. имоти са на български юридически лица.

2.2 Финансиране и информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за през отчетния период

В периода 01.01.-30.09.2024 г., за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не са възниквали нови

съществени вземания и/или задължения.

2. Боровец

На 20.03.2023 г. Дружеството подписа споразумение с „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ АД, по силата на което прехвърли на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ АД правото за придобиване на правото на собственост върху лизингови обекти по Договор за финансов лизинг на недвижими имоти, по който договор Дружеството е лизингополучател. „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ АД придобива правото срещу сумата от 8 069 527.13 лв. (осем милиона и шестдесет и девет хиляди петстотин двадесет и седем лева и тринадесет стотинки).

В тази връзка беше извършено прихващане на насрещни вземания на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД към Дружеството в размер на 6 669 527.13 лв. (шест милиона шестстотин шестдесет и девет хиляди петстотин двадесет и седем лева и тринадесет стотинки), в резултат на което остатъчното вземане на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ към „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД е в размер на 1 400 000 лв. (един милион и четиристотин хиляди лева).

4. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ през останалата част на финансовата година

Основните рискове и несигурности, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ може да срещне през 2024 година са:

- пазарен риск - риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти, които дружеството продава в резултат на свито търсене на ваканционни имоти, както и риск от нисък туристически поток за 2024 г. в резултат на бавното възстановяване след неотдавнашната глобална

финансова криза, както и войната в Украйна.

- риск от невъзможност за обслужване на взети банкови заеми и издадената облигационна емисия - в случай, че дружеството не успее да генерира достатъчно приходи за покриване на разходите за лихви и погасяване на главниците.

Събитие с изключително отрицателно въздействие, е избухналият военен конфликт между Русия и Украйна. Дружеството няма директни експозиции във финансови инструменти, издадени от емитенти в Русия и Украйна и отношения с руски банки.

Непреките ефекти за Дружеството се очаква да се изразят в нарастването на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда през 2024 г. Дружеството отчита, че е възможно да се влоши платежоспособността на негови клиенти в резултат на инфлацията, повишените цени на енергоносителите и загубата на работни места. Поради непредсказуемата на военния конфликт, на този етап практически е невъзможно да се направи категорична прогноза за отражението върху финансовото състояние на Дружеството.

5. Информация за сключени големи сделки със свързани и/или заинтересовани лица

През разглеждания период "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АД СИЦ не е сключвало големи сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

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

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

7. Информация за свикано Редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството

През трето тримесечие не е свикано редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството.

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

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



.....
Величко Клингов / Velichko Klingov
Изпълнителен директор / Executive Director