

**Пояснителни бележки  
към уведомление за финансовото състояние на  
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ  
към 31.03.2025 г.**

**28/04/2025**

## ICPD Q1 2025

### 1. Обща информация

#### 1.1. Финансови резултати

През първото тримесечие на 2025 г. Дружеството не е генерирало приходи от недвижими имоти.

През първото тримесечие на 2025 г. Дружеството не е реализирало приходи от 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>	31/03/2025	31/03/2024
Приходи от продажби <i>Sales Revenues</i>	-	-
Други приходи от дейността <i>Other revenues from the company's activity</i>	-	-
Финансови приходи <i>Financial revenues</i>	-	-
Извънредни приходи <i>Extraordinary revenues</i>	-	-
Резултат от основна дейност <i>Recurring Pre-tax Profit</i>	-62	-146
Нетен резултат от дейността <i>Net Income</i>	-62	-146
Нетен резултат на една акция <i>Earnings per share (EPS)</i>	-0.002	-0.005
Сума на активите <i>Total Assets</i>	47 884	45 341
Земи <i>Land</i>	8 467	8 467
Инвестиционни имоти <i>Investment Property</i>	39 224	36 874
Незавършено производство <i>Work in progress</i>	0	0
Нетни активи <i>Net Equity</i>		
Акционерен капитал <i>Registered Capital</i>	27 766	27 766
Брой акции <i>Number of Shares</i>	27 766 476	27 766 476

#### 1.2. Търговия с акциите

Към 31.03.2025 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.69 лева за акция.

В периода 01.01.2025 - 31.03.2025 г. най-високата и най-ниската пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София са съответно 0.69 и 0.69 лв.

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 31.03.2025 година цената на акциите на пазара “NewConnect” е 1.56 злоти за една акция.

## 2. Марина кейп

През първото тримесечие на 2025 г. бяха извършени дейности по отстраняване на възникнали нередности по време на експлоатацията и ремонтни работи на комплекса с цел подготовката му за летния сезон на годината. Ремонтните дейности се извършват от дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

Ваканционният комплекс се експлоатира целогодишно. През зимния сезон 2024-2025 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 поддържат минимум 100 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 2025 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 01.01.2025-31.03.2025 г., за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не са възниквали нови съществени вземания и/или задължения.

## 3. 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 2025 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 2025 г. в резултат на бавното възстановяване след неотдавнашната глобална финансова криза.
- риск от невъзможност за обслужване на взети банкови заеми и издадената облигационна емисия - в случай, че дружеството не успее да генерира достатъчно приходи за покриване на разходите за лихви и погасяване на главниците.

Непреките ефекти за Дружеството се очаква да се изразят в нарастването на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда през 2025 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.

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

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

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

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

**6. Информация за свикано Редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството**

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

**7. 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  
Изпълнителен директор