

**Междинен доклад за дейността на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
за периода от 1 Януари до 30 Септември 2025 г.**

28/10/2025

1. Обща информация
1.1. Финансови резултати

Към 30 Септември 2025 г. Дружеството е реализирало нетни приходи в размер на 317 хил лв.

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

(хил. лева освен данни на акция)	30/09/2025	30/09/2024
Приходи от продажби	317	43
Други приходи от дейността	-	10
Финансови приходи	-	-
Извънредни приходи	-	-
Резултат от основна дейност	-754	-237
Нетен резултат от дейността	-1108	-286
Нетен резултат на една акция	-0.04	-0.007
Сума на активите 30/09/2025 -31/12/2024	47 070	47 884
Земи 30/09/2025 -31/12/2024	8 660	8 660
Инвестиционни имоти 30/09/2025 -31/12/2024	38410	39224
Незавършено производство	-	-
Нетни активи 30/09/2025 -31/12/2024	22242	22821
Акционерен капитал	27 766	27 766
Брой акции	27 766 476	27 766 476

1.2. Търговия с акциите

Към 30.09.2025 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса – София е 0.69 лева за акция.

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 Септември 2024 година – цената на Варшавската Фондова Борса е 1,32 Полски Злоти.

2. Марина кейп

Към 30 Септември 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 2025-2025г., 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.

По време на летния сезон 2025 г., комплексът функционира при заетост около 85-90% (за апартаментите, които са собственост на Дружеството и тези, които не са негова собственост, но се управляват от дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД).

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 продължава с делови отношения с партньори от Китай за предлаганите от него имоти..

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

В периода 01.01.2025-30.09.2025г., 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.

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.

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.

На 18.07.2025 г. се проведе редовно годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха представени 17 859 293 броя акции, представляващи 64,32 % от капитала на Дружеството.

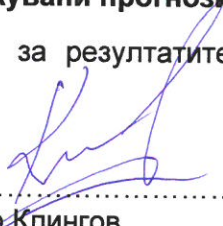
Общото събрание на акционерите прие годишния финансов отчет на дружеството за 2024 г., както и доклада на управителния орган за дейността на Дружеството, годишния доклад на Одитния комитет, доклада на избрания регистриран одитор по годишните финансови отчети на Дружеството, отчета на директора за връзка с инвеститорите и доклад на СД за изпълнение на политиката за възнагражденията. Общото събрание на акционерите прие решение относно финансовия резултат на Дружеството. Акционерите избраха регистриран одитор за 2025 г. и освободиха от отговорност членовете на Съвета на директорите за дейността им през 2024 г.

5. Информация за важни събития настъпили след отчетния период

Няма такива.

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.


.....
Величко Клингов
Изпълнителен директор