

**Пояснителни бележки
към уведомление за финансовото състояние на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
към 31.12.2025 г.**

Януари 2026

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

През четвърто тримесечие на 2025 г. Дружеството няма реализирани приходи от недвижими имоти.

През четвърто тримесечие на 2025 г. Дружеството не е реализирало приходи от стоки.

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

(хил. лева освен данни на акция)	31/12/2025	31/12/2024
Приходи от продажби	304	872
Други приходи от дейността	10	0
Финансови приходи	-	-
Извънредни приходи	-	-
Резултат от основна дейност	-1566	2052
Нетен резултат от дейността	-1566	2052
Нетен резултат на една акция	-0,056	0,073
Сума на активите	49621	50587
Земи	8660	8660
Инвестиционни имоти	39516	39224
Незавършено производство	0	0
Нетни активи	30687	32252
Акционерен капитал	27 766	27 766
Брой акции	27 766 476	27 766 476

1.2. **Търговия с акциите**

Към 31.12.2025 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса – София е 0.61 лева за акция.

В периода 01.01.2025 – 31.12.2025 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.68лв.,

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.

2. **Марина кейп**

През четвърто 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 обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

Ваканционният комплекс се експлоатира цялостно. През зимния сезон 2025 г., функционираха 1 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. Отново се възстановяват контакти с клиенти и купувачи от България

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

В периода 01.01.-31.12.2025 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 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 2026 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.

друго 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 2025-26 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 четвърто 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

.....