

**Междинен доклад за дейността на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
за първото шестмесечие на 2026 г.**

22/07/2026

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

През първото шестмесечие на 2026 г. Дружеството е реализирало нетни приходи в размер на 31 хил. евро. Приходите са от отдаване на офис площи под наем.

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

<i>(хил. евро освен данни на акция)</i>	30/06/2026	30/06/2025
Приходи от продажби	37	157
Други приходи от дейността		-
Финансови приходи		-
Извънредни приходи		-
Резултат от основна дейност	-221	-434
Нетен резултат от дейността	-221	-434
Нетен резултат на една акция	(0.00795)	(0.035)
Сума на активите	26881	24175
Земи	4812	4428
Инвестиционни имоти	21253	19747
Незавършено производство		-
Нетни активи	16898	15980
Акционерен капитал	14197	14197
Брой акции	27 766 476	27 766 476

1.2. Търговия с акциите

Към 30.06.2026 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса – София е 0.31 евро за акция.

През месец август 2010 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ 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 Юни 2026 година – цената на Варшавската Фондова Борса е 0,93 Полски Злоти.

2. Марина кейп

През първото шестмесечие на 2026 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 2025-2026 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 момента, по време на летния сезон 2026 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 пазари – Германия, Словакия, като отново се завръщат и българските клиенти.

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

В периода 01.01.2026 - 30.06.2026 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 2026 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.

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 2026 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 за важни събития настъпили след отчетния период

На 17.07.2026г се проведе общо събрание на облигационерите на дружеството, по емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100010219, на което събрание бяха взети решения касаещи промяна на параметрите и условията на емисията. Всички решения бяха взети единодушно от присъстващите облигационери, представляващи 168 броя облигации, или 69,47% от емисията. Промените са следните:

1. ПАДЕЖ И СРОЧНОСТ НА ЕМИСИЯТА

Емисията е издадена на 17.09.2021 г. със срок 5 години. Срокът ѝ се удължава с още 5 години, считано от 17.09.2026 г., като новият краен падеж и краен срок за погасяване на всички задължения по облигационния заем е 17.09.2031 г.

2. РАЗМЕР НА ЛИХВАТА, ПЕРИОДИЧНОСТ И ДАТИ НА ЛИХВЕНИТЕ ПЛАЩАНИЯ

Лихвеният процент по облигационния заем остава непроменен – фиксиран в размер на 6,00% (шест процента) на годишна база, при лихвени плащания на всеки 6 (шест) месеца. За удължения срок на емисията се приема следният погасителен план за главничните и лихвените плащания:

№ на лихвено плащане	Дата на лихвено/главнично плащане	Главнични плащания	Остатък а главница	Реален брой дни в периода	Реален брой дни в годината	Лихвени плащания
	17-Sep-26	0 €	6 000 000 €	184	365	181 479,45 €
1	17-Mar-27	0 €	6 000 000 €	181	365	178 520,55 €
2	17-Sep-27	0 €	6 000 000 €	184	365	181 479,45 €
3	17-Mar-28	0 €	6 000 000 €	182	366	179 016,39 €
4	17-Sep-28	0 €	6 000 000 €	184	366	180 983,61 €
5	17-Mar-29	0 €	6 000 000 €	181	365	178 520,55 €
6	17-Sep-29	1 500 000 €	4 500 000 €	184	365	181 479,45 €
7	17-Mar-30	0 €	4 500 000 €	181	365	133 890,41 €
8	17-Sep-30	1 500 000 €	3 000 000 €	184	365	136 109,59 €
9	17-Mar-31	0 €	3 000 000 €	181	365	89 260,27 €
10	17-Sep-31	3 000 000 €	- €	184	365	90 739,73 €

Общ размер на лихвените плащания за периода по новия погасителен план: 1 711 479,45 евро.

Общ размер на главничните и лихвените плащания за периода по новия погасителен план: 7 711 479,45 евро.

3. НАЧИН НА ПОГАСЯВАНЕ НА ГЛАВНИЦАТА

Главницата по облигационния заем в общ размер на 6 000 000 (шест милиона) евро се погасява, както следва:

- през първите две години от удължения срок е предвиден гратисен период без погашения по главницата;
- на 17.09.2029 г. се извършва главнично плащане в размер на 1 500 000 евро, представляващо 25% от главницата;
- на 17.09.2030 г. се извършва главнично плащане в размер на 1 500 000 евро, представляващо 25% от главницата;
- на 17.09.2031 г., на падежа на емисията, се изплаща остатъчната непогасена главница в размер на 3 000 000 евро.

4. УСЛОВИЯ ЗА ПРЕДСРОЧНО ПОГАСЯВАНЕ ПО ИНИЦИАТИВА НА ЕМИТЕНТА

Емитентът има право да упражнява кол опция (call option), като погаси предсрочно част или цялата главница по емисията.

Частичното предсрочно погасяване не може да бъде в размер, по-малък от 1 000 000 (един милион) евро, и се извършва в размер от 1 000 000 евро или кратен на 1 000 000 евро.

Частичното или пълното предсрочно погасяване може да бъде извършено на датата на всяко едно лихвено плащане, с едномесечно предизвестие, отправено от Съвета на директорите на Емитента до облигационерите.

При частично предсрочно погасяване съответният размер се разпределя и погасява пропорционално по всяка издадена облигация.

Уведомяването за упражняването на кол опцията се извършва чрез публикуване на съобщение на интернет страницата на Емитента на следния интернет адрес: www.icpd.bg и на интернет страницата на информационната медия x3news на следния интернет адрес: www.x3news.com.

5. ОБЕЗПЕЧЕНИЕ НА ОБЛИГАЦИОННАТА ЕМИСИЯ

С решение на Общото събрание на облигационерите от 17.07.2026 г. е приета промяна на обезпечението по облигационната емисия.

За обезпечаване на вземанията на облигационерите по главницата на облигационния заем с обща номинална стойност 6 000 000 евро, както и на вземанията за всички дължими върху главницата лихви, Емитентът ще сключи и ще поддържа договор за застраховка „Облигационен заем“ със „Застрахователно дружество Евроинс“ АД.

Застраховката следва да осигурява покритие на 100% от риска от неплащане от страна на Емитента на което и да е и всяко лихвено и/или главнично плащане по облигационната емисия, независимо от основанията за неговата дължимост и изискуемост, включително при обявяване на емисията за предсрочно изискуема.

Застраховката ще бъде сключена в полза на „Тексим Банк“ АД в качеството ѝ на довереник и представител на облигационерите, като банката ще има качеството на застрахован по смисъла на Кодекса за застраховането.

Застрахователният договор следва да има действие до датата на пълното

погасяване на облигационния заем.

Към датата на настоящия информационен документ съществуващото обезпечение, представляващо първа по ред договорна ипотека върху недвижими имоти, описани в договора с довереника на облигационерите и приложенията към него, не е заличено и продължава да действа.

Съществуващото ипотечно обезпечение ще бъде заличено единствено след:

- сключване и влизане в сила на договора за застраховка „Облигационен заем“;
- подписване на необходимия анекс към договора с довереника на облигационерите;
- изпълнение на относимите условия по договора с довереника; и
- получаване на необходимото съгласие и документи от „Тексим Банк“ АД.

До изпълнението на посочените условия съществуващото ипотечно обезпечение остава непроменено и действащо.

Всички останали параметри и условия на емисията корпоративни облигации с ISIN код BG2100010219, които не са изрично изменени с решенията на Общото събрание на облигационерите от 17.07.2026 г., остават непроменени.

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