# Пояснителни бележки
# към уведомление за финансовото състояние на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ към 30.09.2026 г.

26/10/2026

## 1. Обща информация

### 1.1. Финансови резултати

През деветмесечието на 2026 г. Дружеството е реализирало приходи в размер на 68 хил. евро, от които 30 хил. евро от наем на търговски площи и 37 хил. евро от предоставени услуги.

През деветмесечието на 2026 г. Дружеството не е реализирало приходи от продажба на недвижими имоти.

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

| *(хил. евро освен данни на акция/ in EUR '000, except per share data)* | 30/09/2026 | 30/09/2025* |
|---|---|---|
| Приходи от продажби<br>Sales Revenues | 67 | 157 |
| Други приходи от дейността<br>Other revenues from the company's activity | 1 | 5 |
| Финансови приходи<br>Financial revenues | - | - |
| Извънредни приходи<br>Extaordinary revenues | - | - |
| Резултат от основна дейност<br>Recurring Pre-tax Profit | -88 | -386 |
| Нетен резултат от дейността<br>Net Income | -378 | -567 |
| Нетен резултат на една акция<br>Earnings per share (EPS) | -0.0136 | -0.0204 |
| Сума на активите<br>Total Assets | 26 960 | 26 841 |
| Земи<br>Land | 4 812 | 4 812 |
| Инвестиционни имоти<br>Investment Property | 21 279 | 21 253 |
| Незавършено производство<br>Work in progress | 0 | 0 |
| Нетни активи<br>Net Equity | 16 742 | 17 119 |
| Акционерен капитал<br>Registered Capital | 14 197 | 14 197 |
| Брой акции<br>Number of Shares | 27 766 476 | 27 766 476 |

** Показателите от отчета за финансовото състояние (сума на активите, земи, инвестиционни имоти, незавършено производство, нетни активи, акционерен капитал) са към 31.12.2025 г. / Balance sheet figures are as of 31.12.2025.*

### 1.2. Търговия с акциите

Към 30.09.2026 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.31 евро за акция.

В периода 01.07.2026 - 30.09.2026 г. най-високата и най-ниската пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.31евро.
В Полша най-ниската цена е 0.92 злоти, а най-високата 0.93 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 30.09.2026 година цената на акциите на пазара "NewConnect" е 0.93 злоти за една акция.

## 2. Марина кейп

Ваканционният комплекс се експлоатира целогодишно. През сезон 2026 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. През деветмесечието на 2026 г. Дружеството не е продавало имоти.

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

В периода 01.01.-30.09.2026 г., за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ не са възниквали нови съществени вземания и/или задължения.

На 17.07.2026 г. Общото събрание на облигационерите по емисията корпоративни облигации с ISIN код BG2100010219 (представени 4 168 броя облигации или 69,47% от емисията) единодушно реши срокът на облигационния заем с номинал 6 000 000 евро да бъде удължен с 5 години, считано от 17.09.2026 г., с нов падеж 17.09.2031 г. Лихвата остава фиксирана в размер на 6% годишно, платима на шестмесечие (на 17 март и 17 септември). Главницата се погасява след двугодишен гратисен период, както следва: 1 500 000 евро на 17.09.2029 г., 1 500 000 евро на 17.09.2030 г. и 3 000 000 евро на 17.09.2031 г. Дружеството има право на предсрочно погасяване (кол опция) на части не по-малко от 1 000 000 евро или кратни на тях, на всяка дата на лихвено плащане, с едномесечно предизвестие.

Като ново обезпечение по емисията на 28.07.2026 г. е сключена застрахователна полица „Облигационен заем" № 12900100000119 със „ЗД Евроинс" АД в полза на облигационерите, представлявани от довереника „Тексим Банк" АД, с лимит 7 711 479,45 евро (главница 6 000 000 евро и лихви 1 711 479,45 евро) и срок от 17.09.2026 г. до 17.11.2031 г. Общата застрахователна премия е 31 462,84 евро (вкл. 2% данък върху застрахователната премия), платима на четири равни вноски. След сключване на застраховката учредената ипотека върху недвижими имоти на Дружеството ще бъде заличена.

**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., както и войната в Украйна.
- риск от невъзможност за обслужване на издадената облигационна емисия - в случай, че дружеството не успее да генерира достатъчно приходи за покриване на разходите за лихви и погасяване на главницата.

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 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 трето тримесечие на 2026 г. не е свикано редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството.

.....

Величко Клингов / Velichko Klingov
Изпълнителен директор / Executive Director