

ДОКЛАД НА НЕЗАВИСИМИЯ ОДИТОР

До : Акционерите на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

Доклад върху финансовия отчет

Мнение

Ние извършихме одит на финансовия отчет на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ (Дружеството), състоящ се от отчета за финансовото състояние към 31.12.2023 г. и отчета за всеобхватния доход, отчета за промените в собствения капитал и отчета за паричните потоци за годината, завършваща на тази дата, както и пояснителните приложения към финансовия отчет, включително обобщеното оповестяване на значимите счетоводни политики.

По наше мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти, финансовото състояние на Дружеството към 31.12.2023 г., неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейският съюз

Основание за изразяване на мнение

Ние извършихме нашия одит в съответствие с Международните одиторски стандарти (МОС). Нашите отговорности съгласно тези стандарти са описани допълнително в раздела от нашия доклад Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет. Ние сме независими от Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ в съответствие с Международния етичен кодекс на професионалните счетоводители (включително Международни стандарти за независимост) на Съвета за международни стандарти по етика за счетоводители (Кодекса на СМСЕС), заедно с етичните изисквания на Закона за независимия финансов одит (ЗНФО), приложими по отношение на нашия одит на финансовия отчет в България, като ние изпълнихме и нашите други етични отговорности в съответствие с изискванията на ЗНФО и Кодекса на СМСЕС. Ние считаме, че одиторските доказателства, получени от нас, са достатъчни и уместни, за да осигурят база за нашето мнение.

Ключови одиторски въпроси

Ключови одиторски въпроси са тези въпроси, които съгласно нашата професионална преценка са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период. Тези въпроси са разгледани като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло и формирането на нашето мнение относно него, като ние не предоставяме отделно мнение относно тези въпроси.

1. Инвестиционни имоти и активи в процес на изграждане – Оценка

Виж приложение 6 към финансовия отчет.

Ключов одиторски въпрос	Как този ключов одиторски въпрос беше адресиран при проведения от нас одит
Дружеството притежава инвестиционни имоти, с балансова стойност 36 786 хил. лв. Активите се оценят по справедлива стойност. Дружеството използва независим оценител за определяне на справедливите стойности инвестиционните имоти. Тази оценка е важна тъй като тя представлява 73.8 % от активите на дружеството. Възможно е оценката да не е подходяща. Съществува риск от неправилно представяне в отчета на притежаваните имоти.	В тази област нашите одиторски процедури включиха проверка на адекватността на оценката на ръководството и изготвената пазарна оценка от независим оценител за стойността на инвестиционните имоти и активите в процес на изграждане . В нашата работа използвахме външни експерти с експертиза в оценката на недвижими имоти. Ние направихме допълнителни изчисления на получените сравнителни стойности. Тествахме избрани данни, върху които се основава оценката на инвестиционните имоти, чрез съпоставка с алтернативни източници на информация. Установихме, че не се забелязват съществени разлики в цените на имотите и те са в рамките на допустимите отклонения.

Доклад върху други правни и регулаторни изисквания

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС по отношение на доклада за дейността, декларацията за корпоративно управление и доклада за изпълнение на политиката за възнагражденията, ние изпълнихме и процедурите, добавени към изискваните по МОС. Тези процедури касаят проверки за наличието, както и проверки на формата и съдържанието на тази друга информация с цел да ни подпомогнат във формиране на становище относно това дали другата информация включва оповестяванията и докладванията, предвидени в Глава седма от Закона за счетоводството и в Закона за публичното предлагане на ценни книжа, (чл. 100н, ал. 10 от ЗППЦК във връзка с чл. 100н, ал. 8, т. 3 и 4 от ЗППЦК, както и чл. 100н, ал. 13 от ЗППЦК във връзка с чл. 116в, ал. 1 от ЗППЦК), приложими в България.

Становище във връзка с чл. 37, ал. 6 от Закона за счетоводството

На базата на извършените процедури, нашето становище е, че:

- Информацията, включена в доклада за дейността за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, съответства на финансовия отчет.
- Докладът за дейността е изготвен в съответствие с изискванията на Глава седма от Закона за счетоводството и на чл. 100(н), ал. 7 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

- В декларацията за корпоративно управление за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е представена изискваната съгласно Глава седма от Закона за счетоводството и чл. 100 (н), ал. 8 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа информация.
- Докладът за изпълнение на политиката за възнагражденията за финансовата година, за която е изготвен финансовият отчет, е предоставен и отговаря на изискванията, определени в наредбата по чл. 116в, ал. 1 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

Становище във връзка с чл. 100(н), ал. 10 във връзка с чл. 100 н, ал. 8, т. 3 и 4 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

На база на извършените процедури и на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и средата, в която то работи, по наше мнение, описанието на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на предприятието във връзка с процеса на финансово отчитане, което е част от доклада за дейността (като елемент от съдържанието на декларацията за корпоративно управление) и информацията по чл. 10, параграф 1, букви "в", "г", "е", "з" и "и" от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 година относно предложенията за поглъщане, не съдържат случаи на съществено неправилно докладване.

Допълнително докладване относно одита на финансовия отчет във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „б“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Информацията относно сделките със свързани лица е оповестена в Приложение Сделки със свързани лица към финансовия отчет. На база на извършените от нас одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от нашия одит на финансовия отчет като цяло, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31.12.2023., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 „Оповестяване на свързани лица“. Резултатите от нашите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

Изявление във връзка с чл. 100(н), ал. 4, т. 3, б. „в“ от Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Нашите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на нашия доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от нас одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31.12.2023, не са ни станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направим заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от нашите одиторски процедури

върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от нас в контекста на формирането на нашето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Докладване съгласно чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014 във връзка с изискванията на чл. 59 от Закона за независимия финансов одит

Съгласно изискванията на Закона за независимия финансов одит във връзка с чл. 10 от Регламент (ЕС) № 537/2014, ние докладваме допълнително и изложената по-долу информация.

- Николай Полинчев е назначен за задължителен одитор на финансовия отчет за годината, завършваща на 31.12.2023 г. на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ, от общото събрание на акционерите, проведено на 27-06-2023, за период от една година
- Одитът на финансовия отчет за годината, завършваща на 31.12.2023 г. на Дружеството представлява седми пълен непрекъснат ангажимент за задължителен одит на това предприятие, извършен от нас.
- Потвърждаваме, че изразеното от нас одиторско мнение е в съответствие с допълнителния доклад, представен на одитния комитет на Дружеството, съгласно изискванията на чл. 60 от Закона за независимия финансов одит.
- Потвърждаваме, че не сме предоставяли посочените в чл. 64 от Закона за независимия финансов одит забранени услуги извън одита.
- Потвърждаваме, че при извършването на одита сме запазили своята независимост спрямо Дружеството.
- За периода, за който се отнася извършеният от нас задължителен одит, освен одита, ние не сме предоставили други услуги Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ и контролираните от него предприятия, които не са посочени в доклада за дейността или финансовия отчет на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

Докладване за съответствие на електронния формат на индивидуалния финансов отчет, включен в годишния индивидуален финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал.4 от ЗППЦК с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ

В допълнение на нашите отговорности и докладване съгласно МОС, описани в раздела Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет, ние изпълнихме процедурите, съгласно Указания относно изразяване на одиторско мнение във връзка с прилагането на единния европейски електронен формат (ЕЕЕФ) за финансовите отчети на дружества, чиито ценни книжа са допуснати за търгуване на регулиран пазар в Европейския съюз (ЕС) на професионалната организация на регистрираните одитори в България, Института на дипломираните експерт-счетоводители (ИДЕС). Тези процедури касаят проверка на формата и дали четимата от човек част на този електронен формат съответства на одитирания индивидуален финансов отчет и изразяване на становище по отношение на съответствието на електронния формат на финансовия отчет на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за годината, завършваща на 31.12.2023 година, приложен в електронния файл „25490027CZAZKV10Y612-20231231-BG-SEP.zip“, с изискванията на Делегиран Регламент (ЕС) 2019/815 на Комисията от 17 декември 2018 г. за допълнение на Директива 2004/109/ЕО на Европейския парламент и на Съвета чрез регулаторни технически стандарти за определянето на единния електронен формат за отчитане („Регламент за ЕЕЕФ“). Въз основа на тези изисквания, електронният формат на финансовия отчет, включен в годишния

индивидуален отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК, трябва да бъде представен в XHTML формат.

Ръководството на Дружеството е отговорно за прилагането на изискванията на Регламента за ЕЕЕФ при изготвяне на електронния формат на финансовия отчет в XHTML.

Нашето становище е само по отношение на електронния формат на финансовия отчет, приложен в електронния файл „25490027CZAZKV10Y612-20231231-BG-SEP.zip“ и не обхваща другата информация, включена в годишния финансов отчет за дейността по чл. 100н, ал. 4 от ЗППЦК.

На базата на извършените процедури, нашето мнение е, че електронният формат на финансовия отчет на Дружеството за годината, завършваща на 31.12.2023 година, съдържащ се в приложения електронен файл „25490027CZAZKV10Y612-20231231-BG-SEP.zip“, е изготвен във всички съществени аспекти в съответствие с изискванията на Регламента за ЕЕЕФ.

Друга информация, различна от финансовия отчет и одиторския доклад върху него

Ръководството носи отговорност за другата информация. Другата информация се състои от доклад за дейността, в т.ч. декларация за корпоративно управление и доклад за изпълнение на политиката за възнагражденията, изготвени от ръководството съгласно Глава седма от Закона за счетоводството, но не включва финансовия отчет и нашия одиторски доклад, върху него, която получихме преди датата на нашия одиторски доклад.

Нашето мнение относно финансовия отчет не обхваща другата информация и ние не изразяваме каквато и да е форма на заключение за сигурност относно нея, освен ако не е изрично посочено в доклада ни и до степента, до която е посочено.

Във връзка с нашия одит на финансовия отчет, нашата отговорност се състои в това да прочетем другата информация и по този начин да преценим дали тази друга информация е в съществено несъответствие с финансовия отчет или с нашите познания, придобити по време на одита, или по друг начин изглежда да съдържа съществено неправилно докладване. В случай че на базата на работата, която сме извършили, ние достигнем до заключение, че е налице съществено неправилно докладване в тази друга информация, от нас се изисква да докладваме този факт.

Нямаме какво да докладваме в това отношение.

Отговорности на ръководството за финансовия отчет

Ръководството носи отговорност за изготвянето и достоверното представяне на този финансов отчет в съответствие с Международните счетоводни стандарти, приети от Европейският съюз и за такава система за вътрешен контрол, каквато ръководството определя като необходима за осигуряване изготвянето на финансови отчети, които не съдържат съществени неправилни отчитания, независимо дали дължащи се на измама или грешка.

При изготвяне на финансовия отчет ръководството носи отговорност за оценяване способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие, оповестявайки, когато това е приложимо, въпроси, свързани с предположението за действащо предприятие и използвайки счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие, освен ако ръководството не възнамерява да ликвидира Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт

АДСИЦ или да преустанови дейността му, или ако ръководството на практика няма друга алтернатива, освен да постъпи по този начин.

Лицата, натоварени с общо управление, носят отговорност за осъществяването на надзор над процеса по финансово отчитане на Дружеството.

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Нашите цели са да получим разумна степен на сигурност относно това дали финансовият отчет като цяло не съдържа съществени отклонения, независимо дали дължащи се на измама или грешка, и да издадем одиторски доклад, който да включва нашето мнение. Разумната степен на сигурност е висока степен на сигурност, но не е гаранция, че одит, извършен в съответствие с МОС, винаги ще разкрива съществено отклонение, когато такова съществува. Отклоненията могат да възникнат в резултат на измама или грешка и се считат за съществени, ако би могло разумно да се очаква, че те, самостоятелно или като съвкупност, ще окажат влияние върху икономическите решения на потребителите, вземани въз основа на този финансов отчет.

Допълнителни детайли за нашата отговорност са изложени в Приложение към настоящия доклад

Регистриран одитор:

Николай Полинчев

Дата: 01 април 2024 г.

ПРИЛОЖЕНИЕ към Доклад на независимия одитор върху финансовия отчет на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за 2023 г

Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет

Като част от одита в съответствие с МОС, ние използваме професионална преценка и запазваме професионален скептицизъм по време на целия одит.

Ние също така:

- идентифицираме и оценяваме рисковете от съществени отклонения във финансовия отчет, независимо дали дължащи се на измама или грешка, разработваме и изпълняваме одиторски процедури в отговор на тези рискове и получаваме одиторски доказателства, които да са достатъчни и уместни, за да осигурят основание за нашето мнение. Рискът да не бъде разкрито съществено отклонение, което е резултат от измама, е по-висок, отколкото риска от съществено отклонение, което е резултат от грешка, тъй като измамата може да включва тайно споразумяване, фалшифициране, преднамерени пропуски, изявления за въвеждане на одитора в заблуждение, както и пренебрегване или заобикаляне на вътрешния контрол.
- получаваме разбиране за вътрешния контрол, имащ отношение към одита, за да разработим одиторски процедури, които да са подходящи при конкретните обстоятелства, но не с цел изразяване на мнение относно ефективността на вътрешния контрол на Дружеството.
- оценяваме уместността на използваните счетоводни политики и разумността на счетоводните приблизителни оценки и свързаните с тях оповестявания, направени от ръководството.
- достигаме до заключение относно уместността на използване от страна на ръководството на счетоводната база на основата на предположението за действащо предприятие и, на базата на получените одиторски доказателства, относно това дали е налице съществена несигурност, отнасяща се до събития или условия, които биха могли да породят значителни съмнения относно способността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие. Ако ние достигнем до заключение, че е налице съществена несигурност, от нас се изисква да привлечем внимание в одиторския си доклад към свързаните с тази несигурност оповестявания във финансовия отчет или в случай че тези оповестявания са неадекватни, да модифицираме мнението си. Нашите заключения се основават на одиторските доказателства, получени до датата на одиторския ни доклад. Бъдещи събития или условия обаче могат да станат причина Дружеството да преустанови функционирането си като действащо предприятие.
- оценяваме цялостното представяне, структура и съдържание на финансовия отчет, включително оповестяванията, и дали финансовият отчет представя стоящите в основата сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне.

Ние комуникираме с лицата, натоварени с общо управление, наред с останалите въпроси, планирания обхват и време на изпълнение на одита и съществените констатации от одита, включително съществени недостатъци във вътрешния контрол, които идентифицираме по време на извършвания от нас одит.

Ние предоставяме също така на лицата, натоварени с общо управление, изявление, че сме изпълнили приложимите етични изисквания във връзка с независимостта и че ще комуникираме с тях всички взаимоотношения и други въпроси, които биха могли разумно да бъдат разглеждани като имащи отношение към независимостта ни, а когато е приложимо, и свързаните с това предпазни мерки.

Сред въпросите, комуникирани с лицата, натоварени с общо управление, ние определяме тези въпроси, които са били с най-голяма значимост при одита на финансовия отчет за текущия период и които следователно са ключови одиторски въпроси. Ние описваме тези въпроси в нашия одиторски доклад, освен в случаите, в които закон или нормативна уредба възпрепятства публичното оповестяване на информация за този въпрос или когато, в изключително редки случаи, ние решим, че даден въпрос не следва да бъде комуникиран в нашия доклад, тъй като би могло разумно да се очаква, че неблагоприятните последствия от това действие биха надвишили ползите от гледна точка на обществения интерес от тази комуникация.

ДО

Акционерите на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 3 от

Закона за публичното предлагане на ценни книжа

Долуподписаният: Николай Михайлов Полинчев, в качеството ми на регистриран одитор (с рег. № 684 от регистъра при ИДЕС по чл. 20 от Закона за независимия финансов одит) и декларирам, че

бях ангажиран да извърша задължителен финансов одит на финансовия отчет на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за 2023 г., съставен съгласно Международните стандарти за финансово отчитане, приети от ЕС, общоприето наименование на счетоводната база, дефинирана в т. 8 на ДР на Закона за счетоводството под наименование „Международни счетоводни стандарти“, и че

съм отговорен за одит ангажимента от свое име

С настоящото УДОСТОВЕРЯВАМ, ЧЕ както е докладвано в издадения от мен одиторски доклад относно годишния финансов отчет на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за 2023 година, издаден на 01-04-2024 година:

- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „а“ Одиторско мнение:** По мое мнение, приложеният финансов отчет представя достоверно, във всички съществени аспекти финансовото състояние на Дружеството към 31 декември 2023 г. и за неговите финансови резултати от дейността и паричните му потоци за годината, завършваща на тази дата, в съответствие с Международните стандарти за финансово отчитане (МСФО), приети от Европейския съюз (ЕС)
- Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „б“ Информация, отнасяща се до сделките на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ със свързани лица.** Информация относно сделките със свързани лица е надлежно оповестена в Приложение Сделки със свързани лица към финансовия отчет. На база на извършените от мен одиторски процедури върху сделките със свързани лица като част от одита на финансовия отчет като цяло, не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че сделките със свързани лица не са оповестени в приложения финансов отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., във всички съществени аспекти, в съответствие с изискванията на МСС 24 *Оповестяване на свързани лица*. Резултатите от моите одиторски процедури върху сделките със свързани лица са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху сделките със свързани лица.

3. Чл. 100н, ал. 4, т. 3, буква „в” Информация, отнасяща се до съществените сделки. Моите отговорности за одит на финансовия отчет като цяло, описани в раздела на моя доклад „Отговорности на одитора за одита на финансовия отчет“, включват оценяване дали финансовият отчет представя съществените сделки и събития по начин, който постига достоверно представяне. На база на извършените от мен одиторски процедури върху съществените сделки, основополагащи за финансовия отчет за годината, завършваща на 31 декември 2023 г., не са ми станали известни факти, обстоятелства или друга информация, на база на които да направя заключение, че са налице случаи на съществено недостоверно представяне и оповестяване в съответствие с приложимите изисквания на МСФО, приети от Европейския съюз. Резултатите от моите одиторски процедури върху съществените за финансовия отчет сделки и събития на Дружеството са разгледани от мен в контекста на формирането на моето мнение относно финансовия отчет като цяло, а не с цел изразяване на отделно мнение върху тези съществени сделки.

Удостоверяванията, направени с настоящата декларация, следва да се разглеждат единствено и само в контекста на издадения от мен одиторски доклад в резултат на извършения независим финансов одит на годишния финансов отчет на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ за отчетния период, завършващ на 31 декември 2023 , с дата 01-04-2024 Настоящата декларация е предназначена единствено за посочения по-горе адресат и е изготвена единствено и само в изпълнение на изискванията, които са поставени с чл. 100н, ал. 4, т. 3 от Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и не следва да се приема като заместваща моите заключения, съдържащи се в издадения от мен одиторски доклад от 01-04-2024 по отношение на въпросите, обхванати от чл. 100н, т. 3 от ЗППЦК.

01-04-2024 г.

За регистрирания одитор_____

Гр София

Николай Полинчев

Годишен финансов отчет

„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ
ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД СИЦ

31 декември 2023 г.

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2023 ‘000	31.12.2022 ‘000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	6	8 467	20 544
Инвестиционни имоти	7	36 786	28 908
Нетекущи активи		49 253	49 452
Текущи активи			
Търговски вземания	9	1 974	1 867
Предоставени аванси	10	1 106	2 664
Други вземания	11	1 483	207
Пари и парични еквиваленти	12	1	8
Текущи активи		4 564	4 746
Общо активи		49 817	54 198

Дата: 28.03.2024

Изготвил: _____
/Оптим Одит АД,
Благородна Атанасова-управител/

Изпълнителен
директор: _____
/Величко Клингов/

Финансов отчет, върху който е издаден
одиторски доклад с дата 01 април 2024

/Николай Полинчев, дес 684/

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	13	27 766	27 766
Премии от емисии		7 651	7 651
Резерв от последваща оценка на активи		9 401	9 250
Общи резерви		1	1
Неразпределена печалба		14 447	13 974
Непокрита загуба		(29 830)	(29 830)
Текуща печалба/ (загуба)		573	473
Собствен капитал		30 009	29 285
Пасиви			
Нетекущи пасиви			
Задължения по облигационен заем	14	11 735	11 735
Нетекущи пасиви		11 735	11 735
Текущи пасиви			
Текуща част на дългосрочни задължения	14	203	405
Търговски задължения	15	3 616	2 150
Авансово получени суми от клиенти	16	1 199	1 437
Данъчни задължения	17	281	38
Задължения към персонала и осигурителни институции	18	135	102
Други задължения	19	2 639	9 046
Текущи пасиви		8 073	13 178
Общо пасиви		19 808	24 913
Общо собствен капитал и пасиви		49 817	54 198

Дата: 28.03.2024

Изготвил: _____
/Оптим Одит АД,
Благородна Атанасова-управител /

Изпълнителен
директор: _____
/Величко Клингов/

Финансов отчет, върху който е издаден
одиторски доклад с дата 01 април 2024

/Николай Полинчев, дес 684/

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Приходи от продажби	20	9 141	875
Разходи за материали		(1)	
Разходи за външни услуги	21	(162)	(147)
Разходи за персонала	22	(56)	(56)
Разходи за амортизация			
Други разходи	23	(666)	(1 112)
Балансова стойност на продадените активи		(8 238)	(70)
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		18	(510)
Финансови приходи/разходи	25	(826)	(949)
Промени в справедливата с-ст на инвестиционните имоти	26	1 381	1 932
Печалба/Загуба за годината		573	473
Доход на акция	27	0.021	0.017
Друг всеобхватен доход			
Печалби/Загуби от преоценки на имоти		151	(97)
Общо всеобхватен доход за годината		724	376

Дата: 28.03.2024

Изготвил: _____
/Оптимa Одит АД,
Благородна Атанасова-управител /

Изпълнителен
директор: _____
/Величко Клингов/

Финансов отчет, върху който е издаден
одиторски доклад с дата 01 април 2024

/Николай Полинчев, дес 684/

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

Годишен Финансов отчет 31 декември 2023 г.

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в ‘000 лв.	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпре- делена печалба	Непокри- та загуба	Общо капитал
Салдо 1 януари 2022 г.	27 766	7 651	9 348	13 974	(29 830)	28 909
Емитиран капитал						
Печалба/Загуба	-	-	-	473	-	473
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-	-
Преоценка на нетекущи активи	-	-	(97)	-	-	(97)
Общо всеобхватен доход	-	-	(97)	473	-	376
Салдо към 31 декември 2022 г.	27 766	7 651	9 251	14 447	(29 830)	29 285
Печалба/Загуба	-	-	-	573	-	573
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-	-
Преоценка на нетекущи активи		-	151	-	-	151
Други изменения						
Общо всеобхватен доход	-	-	151	573	-	724
Салдо към 31 декември 2023 г.	27 766	7 651	9 402	15 020	(29 830)	30 009
Дата: 28.03.2024						

Изготвил: _____

/Оптим Аудит АД,
Благородна Атанасова-управител /

Изпълнителен

директор: _____

/Величко Клингов/

Финансов отчет, върху който е издаден
одиторски доклад с дата 01 април 2024

/Николай Полинчев, дес 684/

Отчет за паричните потоци

Пояснения	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	804	628
Плащания към доставчици	(145)	(167)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(19)	(130)
Платени /въстановени данъци различни от корпоративен данък	(55)	277
Други постъпления и плащания от оперативна дейност, нетно	10	(100)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	595	508
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения		(109)
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	(109)
Финансова дейност		
Постъпление от облигационен заем		
Плащания по предоставни заеми	106	
Плащания на лихви, такси и комисионни	(708)	(357)
Плащания по лизингови договори		(52)
Нетен паричен поток от финансова дейност	(602)	(409)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(7)	(10)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	8	18
Пари и парични еквиваленти в края на периода	1	8
Дата: 28.03.2024		

Изготвил: _____
/Оптима Одит АД,
Благородна Атанасова-управител /

Изпълнителен
директор: _____
/Величко Клингов/

Финансов отчет, върху който е издаден
одиторски доклад с дата 01 април 2024

/Николай Полинчев, дес 684/

Пояснения към финансовия отчет

1. Обща информация

Дружеството „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е регистрирано съгласно ЗДСИЦ за секюритизиране на недвижими имоти. Дружеството функционира като колективна инвестиционна схема за недвижими имоти; „секюритизация на недвижими имоти“ означава, че дружеството закупува недвижими имоти с паричните средства, които е набрало от инвеститорите чрез издаване на ценни книжа (акции, облигации).

Дружеството е регистрирано като акционерно дружество и е вписано в регистъра на търговските дружества при Софийски градски съд, по фирмено дело № 3624/2005г., партида № 92329, том 1204, рег. I, стр.: 23. Кодът по ЕИК е 131397743. Седалището и адресът на управление на Дружеството е – София, ул. „Добруджа“ № 6.

Акциите на Дружеството са регистрирани за търговия на Българска фондова борса – София АД и на алтернативния пазар „NewConnect“, организиран от Варшавската фондова борса.

Дружеството има едностепенна форма на управление. Съветът на директорите е в състав, както следва:

- Величко Клинов,
- Цветелина Христова.
- „АХЕЛОЙ 2012“ ООД, представлявано от Петя Георгиева Йорданова.

Директор за връзки с инвеститорите е Радостина Пантелеева.

Обслужващи дружества, съгласно изискванията на ЗДСИЦ са: „Оптимал Оудит“ АД, „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД. Основен независим оценител на недвижимите имоти е „Доби 02“ ЕООД.

2. Основа за изготвяне на финансовите отчети

а. Изявление за съответствие

Дружеството води своето текущо счетоводство в съответствие с изискванията на българското търговско и счетоводно законодателство.

Финансовите отчети на дружеството са изготвени в съответствие с Международните стандарти за финансови отчети, приети от Комисията на Европейския съюз. Те включват Международните счетоводни стандарти (International Accounting Standards (IAS)), Международните стандарти за финансови отчети (International Financial Reporting Standards (IFRS)) и тълкуванията за тяхното прилагане (SIC - IFRS interpretations). Международните стандарти за финансови отчети включват и последващите изменения и допълнения на тези стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, както и бъдещите стандарти и тълкуванията за тяхното прилагане, изготвени от съвета по международни счетоводни стандарти (International Accounting Standards Board (IASB)).

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева (‘000 лв.) (включително сравнителната информация за 2022 г.), освен ако не е посочено друго.

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Този финансов отчет е индивидуален.

Отговорности на ръководството

Действията на ръководството и служителите са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата заинтересовани от управлението и дейността на Дружеството.

Ръководството потвърждава, че за отчетния период е прилагало последователно адекватни счетоводни политики при изготвянето на Годишният финансов отчет и е направило разумни и предпазливи преценки, предположения и приблизителни оценки.

Ръководството също потвърждава, че се е придържало към действащите счетоводни стандарти, като Годишният финансов отчет е изготвен на принципа на действащото предприятие.

б. Действащо предприятие

Дружеството е изготвило своя финансов отчет за годината, приключваща на 31 декември 2023 г., въз основа на предположението, че Дружеството е действащо предприятие, което предполага продължаване на настоящата стопанска дейност и реализиране на активите и уреждане на пасивите в нормалния ход на неговата дейност. Бъдещите финансови резултати на Дружеството зависят от по-широката икономическа среда, в която то осъществява дейността си. Факторите, които по-конкретно засягат резултатите на Дружеството, включват нулев или отрицателен икономически растеж, доверие на инвеститорите, цени на финансовите инструменти, както и наличие на подизпълнители и доставчици.

Дружеството е в изпълнение на своите финансови ангажименти към 31 декември 2023 г.

Ръководството няма планове или намерения, които да предвиждат съществено ограничаване на мащабите на дейността и/или преобразуване в прогнозируемо бъдеще в период минимум до една година на дружеството.

Сравнителни данни

Когато това е уместно за по-доброто представяне на финансовите отчети, сравнителната информация се рекласифицира с цел да се осигури сравнимост спрямо текущия период, като характерът, размерът и причините за рекласифицирането се оповестяват. Когато е практически невъзможно да се рекласифицират сравнителните данни, Дружеството оповестява причината за това и каква е същността на промените, които биха били направени, ако сумите бяха рекласифицирани.

3. Промени в счетоводната политика

а. Нови и изменени стандарти

Счетоводните политики на Дружеството са последователни с тези, прилагани през предходния отчетен период, с изключение на следните изменени МСФО, възприети от 1 януари 2023 г.:

За първи път през 2023 година се прилагат някои изменения и разяснения, но те нямат влияние върху финансовия отчет на Дружеството. Дружеството не е приело стандарти, разяснения или изменения, които са публикувани, но все още не са влезли в сила.

МСФО 17 Застрахователни договори

През май 2017 г. СМСС публикува МСФО 17 Застрахователни договори (МСФО 17), изчерпателен нов счетоводен стандарт за застрахователни договори, обхващащ признаването и оценяването, представянето и оповестяването. След влизането му в сила, МСФО 17 ще замени

МСФО 4 Застрахователни договори (МСФО 4), който беше публикуван през 2005 г. МСФО 17 се прилага към всички видове застрахователни договори (т.е. животозастраховане, общо застраховане, пряко застраховане и презастраховане), независимо от вида на дружествата, които ги издават, както и по отношение на определени гаранции и финансови инструменти с допълнителен, негарантиран доход (участие по преценка).

Прилагат се малко на брой изключения от обхвата. Общата цел на МСФО 17 е да осигури счетоводен модел за застрахователните договори, който е по-полезен и последователен за застрахователите. За разлика от изискванията в МСФО 4, които до голяма степен се базират на заварените, предишни, местни счетоводни политики, МСФО 17 осигурява изчерпателен модел за застрахователните договори, който обхваща всички съответни счетоводни аспекти. В ядрото на МСФО 17 стои общият модел, допълнен от:

- Конкретно адаптиране за договори с характеристики за пряко участие (подход на променливото възнаграждение)
- Опростен подход (подход за разпределение на премията) основно за краткосрочни договори.

МСФО 17 влиза в сила за отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., като се изисква сравнителна информация. По-ранното прилагане е допустимо, при условие че предприятието прилага също МСФО 9 и МСФО 15 на или преди датата, в която започва да прилага МСФО 17 за първи път. Стандартът не е приложим за Дружеството.

МСФО 17: Застрахователни договори (Изменения), МСФО 4: Застрахователни договори (Изменения)

Измененията в МСФО 17 влизат в сила със задна дата за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023, с разрешено по-ранно прилагане. Измененията имат за цел да помогнат на Дружествата да прилагат стандарта. По-конкретно, измененията са предназначени за намаляване на разходите чрез опростяване на някои изисквания в стандарта, улесняване обяснението на финансовото състояние и резултатите от дейността на Дружеството и улесняване на прехода чрез отлагане на датата на влизане на сила на Стандарта до 2023 г. и чрез предоставяне на допълнително улеснение за намаляване на усилията, необходими при прилагането на МСФО 17 за първи път. Измененията в МСФО 4 променят фиксираната дата на изтичане на временното освобождаване в МСФО 4 *Застрахователни Договори* от прилагането на МСФО 9 *Финансови Инструменти*, така че Дружествата ще трябва да прилагат МСФО 9 за годишни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Възприемането на измененията не е оказало влияние върху финансовото състояние или резултати от дейността на Дружеството.

Изменения в МСС 1 Представяне на финансови отчети и Изложение за практика по МСФО 2: Оповестяване на счетоводни политики

През февруари 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 1 и Изложение за практика по МСФО 2 *Извършване на преценки относно нивото на същественост* (ИП), в което предоставя насоки и примери в помощ на предприятията при прилагането на преценки относно нивото на съществено при оповестяването на счетоводни политики. Измененията целят да подпомогнат предприятията при предоставянето на оповестявания на счетоводни политики, които са полезни чрез:

- Замяна на изискването към предприятията да оповестяват своите „съществени“ счетоводни политики с изискване да оповестяват своите „значими“ счетоводни политики; и
- Добавяне на насоки относно това как предприятията да прилагат концепцията за съществеността, когато вземат решения относно оповестяванията на счетоводните политики

Измененията са в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. По-ранното приложение на измененията в МСС 1 е позволено, дотолкова доколкото този факт е оповестен. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Изменения в МСС 8 Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки: Дефиниция за счетоводни приблизителни оценки

През февруари 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 8, чрез които въвежда нова дефиниция за „счетоводни приблизителни оценки“. Измененията разясняват разликата между промени в счетоводните приблизителни оценки и промени в счетоводните политики и корекцията на грешки. Те също така разясняват по какъв начин предприятията използват техниките за оценяване и входящите данни за разработването на счетоводни приблизителни оценки.

Измененият стандарт пояснява, че ефектите върху дадена счетоводна приблизителна оценка в резултат на промяна във входящи данни или промяна в техниката за оценяване, представляват промени в счетоводните приблизителни оценки, ако не са в резултат на корекция на грешки от предходен период. Съветът запазва аспекта от дефиницията за счетоводни приблизителни оценки, че промените в счетоводните приблизителни оценки могат да са резултат от нова информация или нови развития.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. По-ранното приложение е позволено. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Отсрочен данък, свързан с активи и пасиви, възникващи в резултат на една сделка

През май 2021 г. Съветът публикува изменения в МСС 12, които стесняват обхвата на позволените изключения от първоначалното признаване съгласно МСС 12, така че те вече не са приложими за сделки, които пораждат равни облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики. Измененията поясняват, че когато плащанията, които уреждат дадено задължение, се признават за данъчни цели, е въпрос за преценка дали тези приспадания за данъчни цели могат да бъдат отнесени към признатото във финансовия отчет задължение или към свързания с него актив. Тази преценка е важна при определянето дали при първоначалното признаване на актива и пасива съществува временна разлика.

Съгласно измененията изключенията в първоначалното признаване не са приложими за сделки, които при първоначалното признаване, пораждат равни облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики. То е приложимо, единствено ако признаването на лизингов актив и задължение по лизинг (или задължение за извеждане от експлоатация и компонент от актив, подлежащ на извеждане от експлоатация) пораждат облагаеми и признаващи се за данъчни цели временни разлики, които не са равни.

Измененията влизат в сила за годишни отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г. Предприятията трябва да прилагат измененията по отношение на сделки, които възникват на или след началото на най-ранния представен сравнителен период. В допълнение, в началото на най-ранния представен сравнителен период, предприятието трябва също да признае отсрочен данъчен актив (при условие, че е на разположение достатъчна облагаема печалба) и отсрочен данъчен пасив за всички приспадащи се и облагаеми временни разлики, свързани с лизинги и задължения за извеждане от експлоатация. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

Изменения в МСС 12 Данъци върху дохода: Международна данъчна реформа – Модел на правила по втори стълб

Измененията на МСС 12 са приети на 23 май 2023 г. в отговор на правилата на ОИСР по втория стълб на Намаляване на данъчната основа и прехвърляне на печалби и включват:

- Задължително временно изключение от признаването и оповестяването на отсрочени данъци, произтичащи от прилагането от юрисдикцията на примерните правила по втори стълб; и
- Изисквания за оповестяване на засегнатите предприятия, за да се помогне на ползвателите на финансовите отчети да разберат по-добре експозицията на предприятието към данъците върху дохода по втория стълб, произтичащи от това законодателство, особено преди датата на влизането му в сила.

Задължителното временно изключение, чието използване се изисква да бъде оповестено, се прилага незабавно. Останалите изисквания за оповестяване се прилагат за годишните отчетни периоди, започващи на или след 1 януари 2023 г., но не и за междинните периоди, приключващи на или преди 31 декември 2023 г. Тези изменения не оказват влияние върху финансовия отчет на Дружеството.

б. Публикувани стандарти, които все още не са в сила и не са възприети по-рано

Към датата на одобрение на този финансов отчет са публикувани нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти, но не са влезли в сила или не са приети от ЕС за финансовия период, започващ на 1 януари 2023 г., и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството. Не се очаква те да имат съществен ефект върху финансовите отчети на Дружеството. Ръководството очаква всички стандарти и изменения да бъдат приети в счетоводната политика на Дружеството през първия период, започващ след датата на влизането им в сила.

Промените са свързани със следните стандарти:

- Изменения в МСС 1: Класификация на пасивите като текущи или нетекущи
- Изменения на МСФО 16: Пасив по лизинг при продажба с обратен лизинг
- Изменения на МСС 7 и МСФО 7: Споразумения за финансиране с доставчици
- Изменения в МСФО 10 и МСС 28 – Продажба или вноска на активи между инвеститор и негово асоциирано или съвместно предприятие Тези изменения все още не са приети от ЕС.

с. Промени в счетоводната политика

Възприетата счетоводна политика е последователна с прилаганата през предходната година.

4. Счетоводна политика

а. Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на този индивидуален финансов отчет, са представени по-долу.

Финансовите отчети са изготвени при спазване на принципите за оценка за всеки вид активи, пасиви, приходи и разходи съгласно МСФО. Базите за оценка са оповестени подробно по-нататък в счетоводната политика към финансовите отчети. Индивидуалния финансов отчет е изготвен при спазване на принципа на действащо предприятие.

Следва да се отбележи, че при изготвянето на представените финансови отчети са използвани счетоводни оценки и допускания. Въпреки че те са базирани на информация, предоставена на ръководството към датата на изготвяне на финансовите отчети, реалните резултати могат да се различават от направените оценки и допускания.

В отчета за финансовото състояние се представят два сравнителни периода, когато Дружеството:

а) прилага счетоводна политика ретроспективно;

б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или

в) прекласифицира позиции във финансовия отчет и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

Дружеството е приело да представя два сравнителни периода във всички случаи с цел осигуряване на последователност в представянето за всяка година.

б. Сделки в чуждестранна валута

Отделните елементи на финансовите отчети на Дружеството се оценяват във валутата на основната икономическа среда, в която предприятието извършва дейността си (“функционална валута”). Финансовите отчети на Дружеството са изготвени в български лева (лв). Това е функционалната валута и валутата на представяне на Дружеството.

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на Българска народна банка). Приходите и разходите от курсови разлики, които възникват при уреждането на тези сделки и преоценяването на паричните позиции в чуждестранна валута в края на периода, са отразени в Отчета за доходите.

Валутният борд в България е въведен на 1 юли 1997 г. в изпълнение на препоръките на Международния Валутен Фонд (МВФ) и първоначално стойността на българския лев бе фиксирана към стойността на германската марка в съотношение 1:1. След въвеждането на еврото българският лев бе фиксиран към еврото в съотношение 1 евро = 1.95583 лв.

с. Приходи и разходи

Признаване на приходи

Дружеството признава приходи, да са отрази прехвърлянето на обещаните с договора стоки или услуги на клиенти, в размер, който отразява възнаграждението, на което Дружеството очаква да има право в замяна на прехвърлените стоки или услуги.

Прехвърлянето на стоките или услугите се основава на концепцията за прехвърляне на контрола върху тях, способността да се ръководи използването на актива и да се получават по същество всички останали ползи от него. Контролът включва и способността за предотвратяване на това други дружества да ръководят използването на актива и получаването на ползи от него.

Приходите от договори с клиенти се признават, както следва:

- в течение на времето по начин, който отразява извършаната от Дружеството работа по договора;
- в определен момент, когато се прехвърля контролът върху стоките или услугите на клиента.
- Приходите от договори с клиенти се признават на база 5-етапен модел за признаване, като разграничение се прави в следните две насоки според момента на удовлетворяване на задължението за изпълнение:
 - задължение за изпълнение (прехвърляне на контрол) в течение на времето – в този случай приходите се признават постепенно, следвайки степента на прехвърляне на контрола върху стоките или услугите на клиента;

- за изпълнение, удовлетворено (прехвърлен контрол) в определен момент – клиентът получава контрол върху стоките или услугите в определено време и приходите се признават изцяло наведнъж.

d. Оперативни разходи

Оперативните разходи се признават в печалбата или загубата при ползването на услугите или на датата на възникването им. Разходите за гаранции се признават и се приспадат от свързаните с тях провизии при признаването на съответния приход.

e. Разходи по заеми

Разходите по заеми основно представляват лихви по заемите на Дружеството. Всички разходи по заеми, включително тези, които директно могат да бъдат отнесени към закупуването, строителството на отговарящ на условията актив, се признават като разход за периода, в който са възникнали като част от „финансови разходи” в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход. В Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход са отчетени допълнително платени банкови такси, свързани с предоговаряне на заемни взаимоотношения. До окончателното завършване на СМР за съответния обект, разходите по земи увеличават себестойността на изгражданите имоти. След окончателното завършване на строителството, капитализирането на разходите по заеми се прекратява. Прекратява се капитализирането на тези разходи и при временно спиране извършване на СМР.

f. Доходи на персонала

Краткосрочните доходи на персонала включват заплати, възнаграждения, вноски за социално осигуряване и годишни компенсирани отпуски на служителите, които се очаква да бъдат изцяло уредени в рамките на 12 месеца след края на отчетния период. Когато Дружеството получи услугата, те се признават като разход за персонала в печалбата или загубата. Краткосрочните доходи на персонала се оценяват по недисконтираната сума на очакваните за уреждане разходи.

За целите на Политиката за възнагражденията на Дружеството, постоянни възнаграждения са всички плащания или други облаги, които са определени предварително и не зависят от постигнатия резултат, а променливи възнаграждения са всички допълнителни плащания или други облаги, които се определят и изплащат в зависимост от постигнатия резултат или от други договорно определени условия.

Изплащаното възнаграждение съответства на вида на предоставяните професионални услуги; нивото на образование на служителя; нивото в корпоративната структура, което заема; професионалният опит; наложените ограничения (забрана за извършване на определена дейност или действие, несъвместимост за заемане на длъжност по допълнително правоотношение и др.).

Членовете на Съвета на директорите получават твърдо месечно възнаграждение, определяно от Общото събрание, което не може да превишава 10 минимални месечни работни заплати. Общото събрание е приело също така решение възнаграждението на изпълнителния директор да е в размер на до 12 минимални работни заплати.

По решение на Общото събрание на акционерите, членовете на Съвета на директорите могат да получат тантиеми в размер не повече от 0.1% от печалбата на Дружеството преди разпределението на дивиденди за всеки един член на Съвета на директорите, но не повече от 0.5% общо за целия Съвет.

Дружеството не дължи никакви други суми и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите.

Дружеството формира единствено постоянно възнаграждение, което се определя в сключените договори. Не се формира и не се изплаща променливо възнаграждение. В постоянното възнаграждение се включва:

- основна работна заплата, определена съгласно действащата нормативна уредба и прилаганата система на заплащане на труда;
- допълнителни трудови възнаграждения с непостоянен характер, в предвидените в Кодекса на труда, в наредбата или в друг нормативен акт извънредни случаи, като например за извънреден труд;
- други трудови възнаграждения, определени в нормативен акт;
- възнаграждения по договори за управление и други нетрудови договори – плащане, установено в индивидуалния договор, което не е поставено в пряка зависимост от оценката за изпълнението на дейността.

Възнагражденията могат да включват непаричен компенсационен пакет - средства за здравна профилактика, средства за подобряване условията на труда и техническата/компютърна обезпеченост, средства за повишаване на професионалната квалификация, както и допълнителни стимули свързани с доброволно пенсионно и/или здравно осигуряване и застраховки, при спазване на общите принципи на тази политика.

Дружеството може да изплаща допълнителни възнаграждения с непостоянен характер и под формата на еднократни възнаграждения за получени годишни резултати, целеви бонуси за изпълнение на допълнително възложени или успешно изпълнени допълнителни задачи. Допълнителни възнаграждения може да се изплащат след положителни финансови резултати за минал период и позитивни прогнози за бъдещ период.

Дружеството не се възползвало от извънредна държавна помощ.

g. Нематериални активи

Нематериалните активи се оценяват първоначално по себестойност. В случаите на самостоятелно придобиване тя е равна на покупната цена, както и всички невъзстановими данъци и направените преки разходи във връзка с подготовка на актива за експлоатация.

Последващото оценяване се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в периода на тяхното възникване, освен ако има вероятност те да спомогнат на актива да генерира повече от първоначално предвидените бъдещи икономически изгоди и когато тези разходи могат надеждно да бъдат оценени и отнесени към актива. Ако тези две условия са изпълнени, разходите се добавят към себестойността на актива.

Амортизацията се изчислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен срок на годност на отделните активи, както следва:

Софтуер 2 години

Други 6,5 години

Амортизацията е включена в ред “разходи за амортизация и обезценка на нефинансови активи” на отчета за всеобхватния доход.

Търговските марки и лицензи се показват по историческа цена. Те имат ограничен полезен живот и се отнасят по себестойност, намалена с натрупаната амортизация.

Дружеството извършва внимателна преценка, когато определя дали критериите за първоначално признаване като актив на разходите по разработването са били спазени. Преценката на ръководството е базирана на цялата налична информация към датата на Отчета за финансовото състояние. В допълнение всички дейности, свързани с разработването на нематериален дълготраен актив, се наблюдават и контролират текущо от ръководството.

Избраният праг на същественост за нематериалните дълготрайни активи на Дружеството е в размер на 700 лв.

h. Имоти, машини, съоръжения и оборудване (нетекущи материални активи)

Имотите, машините, съоръженията и оборудването се оценяват първоначално по себестойност, включваща цената на придобиване, както и всички преки разходи за привеждането на актива в работно състояние.

Последващото оценяване на земите и сградите се извършва по преоценена стойност, която е равна на справедливата стойност към датата на преоценката, намалена с натрупаните в последствие амортизации и загуби от обезценка. Направените преоценки се представят в отчета за всеобхватния доход и се отчитат за сметка на собствения капитал (преоценъчен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценъчен резерв се отразява за сметка на неразпределената печалба.

Последващото оценяване на всички други групи активи се извършва по цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход за съответния период.

Последващи разходи свързани с определен актив от имоти, машини, съоръжения и оборудване, се прибавят към балансовата сума на актива, когато е вероятно дружеството да има икономически ползи, надвишаващи първоначално оценената ефективност на съществуващия актив. Всички други последващи разходи се признават за разход за периода, в който са направени.

Дружеството е възприело алтернативния подход за последваща оценка на земя и сгради и препоръчителния за всички останали нетекущи материални активи.

Увеличенията на стойността, въз основа на преоценка на земята, се отчитат в увеличение на резервите. Намаления, които са до размера на предишни увеличения за същия актив ще се отчитат като намаление на същия резерв. По-нататъшни намаления в стойността на актива се отчитат в намаление на допълнителните резерви (ако има такива) или като текущ разход.

Преоценъчният резерв се признава като неразпределена печалба след извеждането от употреба на съответния актив.

Резултатите от извеждането на нетекущи активи се определят като се съпоставят постъпленията с балансовата стойност и се отчитат във финансовия резултат за периода.

Когато балансовата стойност на даден нетекущ актив е по-висока от възстановимата стойност, този актив се обезценява до неговата възстановима стойност.

Имоти, машини, съоръжения и оборудване придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират на база на очаквания полезен срок на годност, определен посредством сравнение с подобни активи или на база стойността на лизинговия договор, ако неговият срок е по-кратък.

Амортизацията на имоти, машини, съоръжения и оборудване се начислява, като се използва линейният метод върху оценения полезен живот на отделните групи активи, както следва:

- | | |
|----------------------|-------------|
| • Машини | 3,3 години |
| • Стопански инвентар | 6,67 години |
| • Съоръжения | 10 години |
| • Компютри | 2 години |
| • Други | 6,67 години |

Избраният праг на същественост за имоти, машини, съоръжения и оборудване на Дружеството е в размер на 700 лв.

i. Отчитане на лизинговите договори

На датата на влизане на договора в сила Дружеството преценява дали договорът представлява или съдържа лизинг. А именно, дали договорът прехвърля правото да се контролира използването на идентифицирания актив за определен период от време.

Дружеството като лизингополучател

Дружеството прилага единен подход за признаване и оценяване на всички лизинги, с изключение на краткосрочните лизинги (т.е. лизинги със срок на лизинговия договор до 12 месеца) и лизингите на активи с ниска стойност. Дружеството признава задължения по лизинги за плащане на лизинговите вноски и активи с право на ползване, представляващи правото на ползване на активите.

Активи с право на ползване

Дружеството признава активи с право на ползване от началната дата на лизинга (т.е. датата, на която основният актив е на разположение за употреба). Активите с право на ползване се оценяват по цена на придобиване, намалена с натрупаната амортизация и загуби от обезценка, и коригирана с всяка преоценка на лизинговите задължения. Цената на придобиване на активите с право на ползване включва сумата на признатите задължения по лизинга, понесените първоначални преки разходи и лизинговите плащания, извършени на или преди началната дата на лизинга, приблизителна оценка на разходите, които ще бъдат понесени от лизингополучателя при демонтажа и преместването на актива, възстановяване на площадката, върху която се намира той или възстановяване на актива до състоянието, което се изисква съгласно условията на лизинга, намалени с каквито и да било получени стимули по лизинга.

Ако в края на срока на лизинга собствеността върху лизинговия актив се прехвърля към Дружеството, или цената на придобиване отразява упражняването на опция за закупуване, амортизацията се изчислява като се използва очакваният срок на полезния живот на актива.

Активите с право на ползване са предмет и на обезценка.

Задължения по лизинги

От началната дата на лизинга Дружеството признава задължения по лизинги, оценени по сегашната стойност на лизинговите плащания, които ще бъдат извършени за срока на лизинга. Лизинговите плащания включват фиксирани вноски (включително фиксирани плащания по съществу), намалени с каквито и да било подлежащи на получаване стимули по лизинга, променливи лизингови плащания, които зависят от индекс или лихвен процент, както и суми, които се очаква да бъдат платени по гаранции за остатъчна стойност. Лизинговите плащания включват също цената на упражняване на опция за закупуване, за която в разумна степен е сигурно, че ще бъде упражнена от Дружеството, както и плащания на неустойки за прекратяване

на лизинга, ако срокът на лизинга отразява упражняването от страна на Дружеството на опция за прекратяване.

Променливи лизингови плащания, които не зависят от индекс или лихвен процент, се признават като разходи (освен ако не бъдат извършени за производството на материални запаси) през периода, в който възникне събитието или условието, което задейства плащането.

При изчислението на сегашната стойност на лизинговите плащания Дружеството използва вътрешно присъщ лихвен процент по заеми на началната дата на лизинга, тъй като заложеният в лизинга лихвен процент не може да бъде надеждно определен. След началната дата размерът на лизинговите задължения се увеличават с лихвата и се намаляват с извършените лизингови плащания. В допълнение балансовата стойност на лизинговите задължения се преоценява, ако е налице модификация, промяна в срока на лизинга, промяна в лизинговите плащания (например, промени в бъдещите плащания в резултат на промяна в индекса или лихвения процент, използван за определяне на тези лизингови плащания) или промяна в оценката на опцията за закупуване на основния актив.

Краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност

Дружеството прилага освобождаването от признаване на краткосрочни лизинги по отношение на краткосрочните си лизинги, чийто лизингов срок е 12 месеца или по-малко от началната дата и които не съдържат опция за закупуване. То прилага и освобождаването от признаване на лизинги на активи с ниска стойност за лизингите на офис оборудване, което се счита за такова с ниска стойност. Лизинговите плащания по краткосрочни лизинги и лизинги на активи с ниска стойност се изписват като разход на линейна база за срока на лизинга.

ј. Тестове за обезценка на нематериалните активи и имоти, машини, съоръжения и оборудване

При изчисляване на обезценката Дружеството дефинира най-малката разграничима група активи, за които могат да бъдат определени самостоятелни парични потоци – единица, генерираща парични потоци. В резултат на това някои от активите подлежат на тест за обезценка на индивидуална база, а други на база единица, генерираща парични потоци.

Всички активи и единици, генериращи парични потоци, се тестват за обезценка, когато събития или промяна в обстоятелства индикират, че тяхната балансова стойност може да не бъде възстановена.

Когато възстановимата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, е по-ниска от съответната балансова стойност, последната следва да бъде намалена до размера на възстановимата стойност на актива. Това намаление представлява загуба от обезценка. За да определи възстановимата стойност, ръководството на Дружеството изчислява очакваните бъдещи парични потоци за всяка единица, генерираща парични потоци, и определя подходящия дисконтов фактор с цел калкулиране на настоящата стойност на тези парични потоци. Данните, използвани при тестването за обезценка, са пряко свързани с последния одобрен прогнозен бюджет на Дружеството, коригиран при необходимост, за да бъде изключено влиянието на бъдещи реорганизации и значителни подобрения на активите. Дисконтовите фактори се определят по отделно за всяка една единица, генерираща парични потоци, и отразяват рисковия профил, оценен от ръководството на Дружеството.

Загубите от обезценка на единица, генерираща парични потоци, се разпределят в намаление на балансовата сума на активите от тази единица пропорционално на балансовата им стойност. Ръководството на Дружеството преценява последващо дали съществуват индикации за това, че загубата от обезценка, призната в предходни години, може вече да не съществува или да е намалена. Призната в минал период обезценка се възстановява, ако възстановимата стойност на единицата, генерираща парични потоци, надвишава нейната балансова стойност.

к. Инвестиционни имоти

Дружеството отчита като инвестиционни имоти сгради, които се държат по-скоро за получаване на приходи от наем или за увеличение на капитала или и за двете, но също и за продажба в рамките на обичайната икономическа дейност.

Инвестиционните имоти се признават като актив във финансовите отчети на Дружеството само при условие, че са изпълнени следните две изисквания:

- вероятно е да бъдат получени бъдещи икономически изгоди от инвестиционните имоти
- стойността на инвестиционните имоти може надеждно да бъде оценена.

Инвестиционните имоти се оценяват първоначално по себестойност, включваща покупната цена и всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например хонорари за правни услуги, данъци по прехвърляне на имота и други разходи по сделката.

След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва моделът на справедливата стойност. Справедливата стойност представлява най-вероятната цена, която може да бъде получена на пазара към датата на баланса. Инвестиционните имоти се преоценяват на годишна база и се включват в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход по пазарни стойности. Те се определят от независими оценители с професионална класификация и значителен професионален опит, както и скорошен опит в местонахождението и категорията на оценявания имот, базирайки се на доказателства за пазарните условия.

Печалбата или загубата, възникваща от промяна в справедливата стойност на инвестиционния имот, се включва в печалбата или загубата за периода, в който възниква.

Последващите разходи, свързани с инвестиционни имоти, които вече са признати във финансовите отчети на Дружеството, се прибавят към балансовата стойност на имотите, когато е вероятно Дружеството да получи бъдещи икономически изгоди, надвишаващи първоначално оценената стойност на съществуващите инвестиционни имоти. Всички други последващи разходи се признават за разход в периода, в който са възникнали.

Дружеството отписва инвестиционните си имоти при продажбата им или при трайното им изваждане от употреба, в случай че не се очакват никакви икономически изгоди от тяхната продажба. Печалбите или загубите, възникващи от изваждането им от употреба или продажбата им, се признават в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се отчитат съответно като „приходи от продажби” и „разходи за материали“, „разходи за външни услуги“ и „други разходи”.

1. Финансови активи

Финансови инструменти – първоначално признаване и последващо оценяване

Първоначално признаване

Дружеството класифицира при първоначалното признаване на финансовите активи в една от следните категории:

1. Оценявани по амортизирана стойност,
2. Оценявани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход и
3. Оценявани по справедлива стойност през печалбата или загубата.

Класификацията се определя на база бизнес модела за управление на дадения клас финансови активи и договорните характеристики на паричните потоци. Инвестиции, държани от Дружеството с цел получаване на печалба от краткосрочни продажби или обратни покупки, се класифицират като финансови активи, държани за търгуване. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци, се класифицират като финансови активи, отчитани по амортизирана стойност. Инвестиции в дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел събиране на договорените парични потоци и продажба се класифицират като финансови активи, отчитани по справедлива стойност в друг всеобхватен доход.

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по лизингови договори, вземания по предоставени депозити, вземания по цесии, вземания, придобити чрез цесии, кредити и заеми, придобити чрез цесии, инвестиции, държани до падеж.

Търговски вземания

Търговските вземания са суми, дължими от клиенти за продадени стоки или услуги, извършени в обичайната дейност на дружеството. Обикновено са със срок за уреждане в рамките на 30 дни и следователно всички са класифицирани като текущи. Търговските вземания се признават първоначално в размера на безусловната сума за получаване, освен ако не съдържат значителни финансови компоненти, тогава те са признават по справедлива стойност. Дружеството държи търговските вземания с цел събиране на договорните парични потоци и следователно ги оценява впоследствие по амортизирана стойност, използвайки метода на ефективния лихвен процент.

Други вземания

Тези суми обикновено произтичат от сделки извън обичайната оперативна дейност на дружеството. Лихви могат да се начисляват на база пазарните лихвени нива, когато срокът на погасяване надвишава шест месеца. Обикновено обезпечението не се получава. Нетекущите други вземания са дължими и дължими в рамките на три години след края на отчетния период.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

Дългови инструменти, които Дружеството държи в рамките на бизнес модел с цел както събиране на договорените парични потоци така и продажба на актива и при които договорните парични потоци пораждат плащания единствено на главница и лихва, се отчитат по справедлива стойност през друг всеобхватен доход.

В тази категория могат да попаднат следните финансови активи на Дружеството, в зависимост от избрания бизнес модел и характеристиките на паричните потоци от тях: търговски вземания, кредити и заеми, вземания по лизингови договори, вземания по предоставени депозити, вземания по цесии, вземания, придобити чрез цесии, кредити и заеми, придобити чрез цесии, финансови активи, дългови инструменти, които са на разположение за продажба.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Тази категория финансови активи, се разделя на две подкатегории: финансови активи, държани за търгуване и финансови активи, които не са класифицирани в горните две категории. Даден финансов актив се класифицира в тази категория, ако е придобит с цел продажба в кратък срок или договорните му характеристики не отговарят на условието да пораждат плащания единствено на главница и лихва. Деривативите също се категоризират като държани за

търгуване, освен ако не са определени за хеджиращи инструменти. Тези финансови активи могат да бъдат дългови или капиталови инструменти.

Последваща оценка на финансови активи

Финансови активи, отчитани по амортизирана стойност

След първоначалното признаване активите се отчитат по амортизирана стойност.

Отчитането по амортизирана стойност изисква прилагането на метода на ефективния лихвен процент. Амортизираната стойност на финансов актив е стойността по която финансовият актив е отчетен първоначално, намалена с погашенията по главницата плюс или минус натрупаната амортизация с използване на метода на ефективния лихвен процент на всяка разлика между първоначалната стойност и стойността на падеж и намалена с обезценката.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през друг всеобхватен доход

След първоначалното признаване активът се оценява по справедлива стойност с отчитане на промените в справедливата стойност в преоценъчния резерв на инвестициите в ценни книжа (друг всеобхватен доход). Когато дълговият инструмент се отпише, натрупаните печалби или загуби признати в друг всеобхватен доход се прехвърлят в печалбата или загубата.

Финансови активи, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

След първоначалното признаване активът се оценява по справедлива стойност с отчитане на промените в справедливата стойност в печалбата или загубата.

Обезценка на финансови активи

Дружеството признава обезценка за очаквани кредитни загуби за всички дългови инструменти, които не се отчитат по справедлива стойност в печалбата или загубата. Очакваните кредитни загуби се основават на разликата между договорните парични потоци и всички парични потоци, които дружеството очаква да получи, дисконтирани на годишна база с първоначалния ефективен лихвен процент.

Размерът на очакваните кредитни загуби, признати като коректив за обезценка, зависи от кредитния риск на финансовия актив при първоначалното му признаване и от промяната в кредитния риск през следващи отчетни периоди. Въведени са три етапа на влошаване на кредитния риск, като за всеки етап са предвидени специфични отчетни изисквания.

- Етап 1 (редовни експозиции) - класифицират се финансови активи без индикация за увеличение на кредитния риск спрямо първоначалната оценка. За финансови инструменти, за които не е имало значително увеличение кредитния риск в сравнение с първоначалното признаване, се признава коректив за очаквани кредитни загуби, които произтичат от възможно неизпълнение през следващите 12 месеца.
- Етап 2 (експозиции с нарушено обслужване) - класифицират се финансови активи със значимо увеличение на кредитния риск, спрямо първоначалната оценка, но без обективни доказателства за обезценка. За тези кредитни експозиции, за които е имало значителното нарастване на кредитния риск в сравнение с първоначалното признаване, се изисква признаване. Лихвите се начисляват на база брутната балансова стойност на инструмента.
- Етап 3 (експозиции с кредитна обезценка) - класифицират се финансови активи със значимо увеличение на кредитния риск, и за които са налице обективни доказателства за наличие на обезценка. За тези експозиции, които са необслужвани, се изисква признаване на кредитна обезценка за остатъчния живот на експозицията, независимо от времето на неизпълнението. Лихвите се изчисляват на база амортизираната стойност на актива.

Търговски вземания и договорни активи

Дружеството прилага опростения подход на МСФО 9 за измерване на очакваните кредитни загуби, при които се начислява обезценка за очаквани загуби през целия живот за всички търговски вземания и договорни активи.

За измерване на очакваните кредитни загуби, търговските вземания и договорните активи са групирани въз основа на споделените характеристики на кредитния риск и дните с просрочие. Договорните активи се отнасят до неизвършената работа и имат същите рискови характеристики като търговските вземания за същите видове договори. Дружеството признава в печалбата или загубата — като печалба или загуба от обезценка, размера на очакваните кредитни загуби (или обратно им възстановяване). Когато корективът за очаквани кредитни загуби е признат през друг всеобхватен доход, всяка корекция в него се признава в друг всеобхватен доход.

Не са извършвани промени в методологията и предположенията, на които Дружеството е базирало своите изчисления на очакваните кредитни загуби.

Отписване на финансови активи

Финансов актив се отписва от Дружеството, когато договорните права върху паричните потоци от този актив падежират или когато Дружеството е прехвърлило тези права чрез сделка, при която всички съществени рискове и изгоди, произтичащи от собствеността на актива се прехвърлят на купувача. Всяко участие във вече прехвърлен финансов актив, което Дружеството запазва или създава, се отчита самостоятелно като отделен актив или пасив.

В случаите когато Дружеството е запазило всички или по-голяма част от рисковете и изгодите свързани с активите, последните не се отписват от отчета за финансовото състояние (пример за такива сделки са репо сделките – продажба с уговорка за обратно изкупуване).

При сделки, при които Дружеството нито запазва, нито прехвърля рисковете и изгодите, свързани с финансов актив, последният се отписва от отчета за финансовото състояние тогава и само тогава, когато Дружеството е загубило контрол върху него. Правата и задълженията, които Дружеството запазва в тези случаи се отчитат отделно като актив или пасив. При сделки, при които Дружеството запазва контрол върху актива, неговото отчитане в отчета за финансовото състояние продължава, но до размера определен от степента, до която Дружеството е запазило участието си в актива и носи риска от промяна в неговата стойност.

Последваща оценка на финансови пасиви

Последващата оценка на финансовите пасиви, зависи от това как те са били класифицирани при първоначално признаване. Дружеството класифицира финансовите си пасиви в една от следните категории:

Пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата

Пасивите се класифицират в тази категория, когато те принципно са държани с цел продажба в близко бъдеще (търговски задължения) или са деривативи (с изключение на дериватив, който е предназначен за и е ефективен хеджиращ инструмент) или отговаря на условията за попадане в тази категория, определени при първоначалното признаване. Всички промени в справедливата стойност, отнасящи се до пасиви, отчитани по справедлива стойност през печалбата или загубата се отчитат в отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход към датата, на която възникват.

Пасиви, отчитани по амортизирана стойност

Всички задължения, които не са класифицирани в предишната категория попадат в тази категория. Тези задължения се отчитат по амортизирана стойност посредством метода на ефективния лихвен процент.

Елементите, класифицирани като търговски и други задължения обикновено не се оценяват отново, тъй като задълженията са известени с висока степен на сигурност и уреждането е краткосрочно.

В тази категория обикновено попадат следните финансови пасиви на Дружеството: търговски задължения, кредити и заеми, задължения по лизингови договори, задължения по получени депозити, задължения по цесии.

Отписване на финансови пасиви

Дружеството отписва финансов пасив, когато договорните задължения по него се погасят, изтекът или бъдат отменени.

Разликата между балансовата стойност на отписания финансов пасив и изплатената престация се признава в печалбата или загубата.

Компенсиране на финансов актив и финансов пасив

Финансовите активи и финансовите пасиви се компенсират и в отчета за финансовото състояние се представя нетната сума когато:

- има юридически упражняемо право да компенсира признатите суми; и
- има намерение или да уреди на нетна база, или да реализира актив и едновременно с това да уреди пасив.

Компенсирането на признат финансов актив и признат финансов пасив и представянето на нетната стойност се различават от отписването на финансов актив или финансов пасив.

Правото на компенсиране е юридическо право на длъжник по договор да уреди или по друг начин да елиминира цялата или част от сумата, дължима на кредитор, чрез приспадането от тази сума на сума, дължима от кредитора.

m. Материални запаси, незавършено строителство

Дружеството извършва дейността си, единствено чрез възлагане на различните видове дейности на конкретни изпълнители. Т.е., дружеството не разполага със собствен персонал и възлага всички работи на външни фирми. Себестойността на незавършеното строителство се състои от разходите за проектиране, строително-монтажни работи, реклама, строителен надзор, такси и други. Себестойността на готовата продукция включва и разходите по заеми, привлечени за изграждането на конкретен обект.

В себестойността на готовата продукция (недвижими имоти – апартаменти, търговски обекти и т.н.) ще се включи като елемент и част от стойността на земята, която съответства на обезценката ѝ, в следствие ограничените права за разпореждане. Земята ще бъде оценявана (според изискванията и на българската законова уредба) поне веднъж годишно от независим лицензиран оценител.

Преките разходи се натрупват в момента на тяхното извършване по партии за конкретните обекти, а непреките се разпределят пропорционално на извършените за обекта преки разходи.

Материалните запаси включват материали и готова продукция. В себестойността на материалните запаси се включват разходите по закупуването и други преки разходи, свързани с доставката им. Разходите по ползвано финансиране се включват в стойността на материалните запаси (незавършено строителство), като се отчита аналитично принадлежността към съответния обект, като след окончателното завършване на строително-монтажните работи,

разходите по финансиране се отчитат в резултата. При спиране на СМР се преустановява отчитането на разходите за лихви, такси и комисионни по ползвано финансиране към незавършеното строителство.

Дружеството определя разходите за материални запаси, като използва метода средно претеглена стойност.

При продажба на материалните запаси тяхната балансова стойност се признава като разход в периода, в който е признат съответният приход.

п. Данъци върху дохода

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгл. Чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

о. Пари и парични еквиваленти

Дружеството отчита като пари и парични еквиваленти наличните пари в брой и паричните средства по банкови сметки.

За целите на отчета за паричните потоци, паричните средства и паричните еквиваленти включват паричните средства и парични еквиваленти, както те са дефинирани по-горе.

р. Собствен капитал и плащания на дивиденди

Акционерният капитал на Дружеството отразява номиналната стойност на емитираните акции.

Неразпределената печалба включва текущия финансов резултат, посочен в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход, както и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

Дружеството е задължено по силата на чл. 10 от Закона за дружествата със специална инвестиционна цел да разпредели като дивидент не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по посочения по-долу начин и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон. Печалбата за разпределение е финансовият резултат (счетоводна печалба/загуба), коригиран както следва:

1. увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;
2. увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;
3. увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:
 - а) продажната цена на недвижимия имот, и
 - б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му сума;

Дружеството може да издава само безналични акции, регистрирани по сметки в Централния депозитар. Акции на дружеството могат да се записват само срещу парични вноски и след изплащането на пълната им емисионна стойност, освен в случаите на превръщането в акции на облигации, издадени като конвертируеми. Обикновените акции се класифицират като собствен капитал.

Допълнителните разходи, присъщи на емитирането на нови акции или опции, са показани в собствения капитал като намаление на постъпленията, нетно от данъци. Допълнителните

разходи, пряко свързани с емитирането на нови акции се включват в цената на придобиването като част от възнаграждението при покупката.

Дружеството не може да издава акции, които дават право на повече от един глас или допълнителен ликвидационен дял.

Дружеството може да издава различни класове акции. Акциите от един клас предоставят равни права на акционерите.

Дружеството може да издава следните класове акции:

клас А – обикновени поименни акции с право на глас и

клас Б – привилегироваани акции с право на гарантиран или допълнителен дивидент и без право на глас.

Разликата между номиналната стойност на имитираните акции и емисионната стойност се отнася в допълнителни резерви и представлява елемент от собствения капитал на дружеството.

q. Пенсионни и други задължения към персонала

Краткосрочните задължения към персонала включват надници, заплати и социални осигуровки.

Дружеството не е разработвало и не прилага планове за възнаграждения на служителите след напускане или други дългосрочни възнаграждения и планове за възнаграждения след напускане или под формата на компенсация с акции, или с дялове от собствения капитал, тъй като по закон може да назначи на трудов договор само едно лице – директор за връзки с инвеститорите.

г. Провизии, условни активи и условни пасиви

Провизиите се признават, когато има вероятност сегашни задължения в резултат от минали събития да доведат до изходящ поток на ресурси от Дружеството и може да бъде направена надеждна оценка на сумата на задължението. Възможно е срочността или сумата на изходящия паричен поток да не са сигурни. Сегашно задължение се поражда от наличието на правно или конструктивно задължение вследствие на минали събития. Провизиите за реструктуриране се признават само ако е разработен и приложен подробен формален план за реструктуриране или ръководството е обявило основните моменти на плана за реструктуриране пред засегнатите лица. Провизии за бъдещи загуби от дейността не се признават.

Сумата, която се признава като провизия, се изчислява на база най-надеждната оценка на разходите, необходими за уреждане на сегашно задължение към края на отчетния период, като също така се вземат в предвид рисковете и несигурността, включително свързани със сегашното задължение. Провизиите се дисконтират, когато ефектът от времевите разлики в стойността на парите е значителен.

Обезщетения от трети лица във връзка с дадено задължение на Дружеството се признават като отделен актив. Този актив, обаче, не може да надвишава стойността на съответната провизия.

Провизиите се преразглеждат към всяка балансова дата и стойността им се коригира, така че да отрази най-добрата приблизителна оценка към датата на баланса. В случаите, в които се счита, че е малко вероятно да възникне изходящ поток ресурси в резултат на текущо задължение, такова задължение не се признава. Дружеството не признава условни активи, тъй като признаването им може да има за резултат признаването на доход, който може никога да не бъде реализиран.

с. Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

Значимите преценки на Ръководството при прилагането на счетоводните политики на Дружеството, които оказват най-съществено влияние върху финансовите отчети, са описани по-долу. Основните източници на несигурност при използването на приблизителните счетоводни оценки са описани в пояснение

5. Несигурност на счетоводните приблизителни оценки

При изготвянето на финансовия отчет ръководството прави редица предположения, оценки и допускания относно признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи.

Действителните резултати могат да се различават от предположенията, оценките и допусканията на ръководството и в редки случаи съответстват напълно на предварително оценените резултати.

Информация относно съществените предположения, оценки и допускания, които оказват най-значително влияние върху признаването и оценяването на активи, пасиви, приходи и разходи е представена по-долу.

Определяне на срока на лизинга за договори с опции за подновяване и прекратяване - Дружеството като лизингополучател

Дружеството определя срока на лизинга като неотменимния срок на лизинга, заедно с каквито и да било периоди, обхванати от опция за удължаването му, ако е сигурно в разумна степен, че опцията ще бъде упражнена, или каквито и да било периоди, обхванати от опция за прекратяването на лизинга, ако е сигурно в разумна степен, че опцията няма да бъде упражнена.

Полезен живот на амортизируемите активи

Ръководството преразглежда полезния живот на амортизируемите активи в края на всеки отчетен период. Към 31 декември ръководството определя полезния живот на активите, който представлява очакваният срок на ползване на активите от Дружеството. Балансовите стойности на активите са анализирани в пояснение 6. Действителният полезен живот може да се различава от направената оценка поради техническо и морално изхабяване, предимно на софтуерни продукти и компютърно оборудване.

Обезценка на вземания

Дружеството използва корективна сметка за отчитане на провизията за обезценка на трудносъбираеми и несъбираеми вземания от клиенти. Ръководството преценява адекватността на тази провизия на база на възрастов анализ на вземанията, исторически опит за нивото на отписване на несъбираеми вземания, както и анализ на платежоспособността на съответния клиент, промени в договорените условия на плащане и др. Ако финансовото състояние и резултати от дейността на клиентите се влошат (над очакваното), стойността на вземания, които трябва да бъдат отписани през следващи отчетни периоди, може да бъде по-голяма от очакваната към датата на баланса.

6. Имоти, машини, съоръжения и оборудване

Балансовата стойност на имотите, машините, съоръженията и оборудването, може да бъде представена както следва:

	Земя	Съоръжения	Компютърно и друго оборудване	Активи в процес на изграждане	Общо
	‘000 лв.	‘000лв.	‘000 лв.		‘000 лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2022 г.	9 388	544	4	8 163	18 098
Новопридобити активи	-	-	-	4 273	4 273
Изменение в резултат на преоценка	(98)	-	-	(1 182)	(1 280)
Отписани активи		-	-		-
Салдо към 31 декември 2022 г.	9 290	544	4	11 254	21 092
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2022 г.	-	(544)	(4)	-	(548)
Отписана амортизация	-	-	-	-	-
Амортизация	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2022 г.	-	(544)	(4)		(548)
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	9 290	-	-	11 254	20 544
	Земя	Съоръжения	Компютърно и друго оборудване	Активи в процес на изграждане	Общо
	‘000 лв.	‘000лв.	‘000 лв.		‘000 лв.
Отчетна стойност					
Салдо към 1 януари 2023 г.	9 290	544	4	11 254	21 092
Новопридобити активи	-	-	-		
Изменение в резултат на преоценка	151	-	-		151
Отписани активи	(974)	-	-	(11 254)	(12 228)
Салдо към 31 декември 2023 г.	8 467	544	4	-	9 015
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2023 г.	-	(544)	(4)	-	(548)
Отписана амортизация	-	-	-	-	-
Амортизация	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2023 г.	-	(544)	(4)		(548)
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	8 467	-	-	-	8 467

7. Инвестиционни имоти

Построените и получили удостоверение за ползване имоти, които не са продадени и съответно прехвърлени на клиенти, са отразени в Отчета за финансовото състояние в частта „Инвестиционни имоти“, тъй като Дружество има ограничение да оперира самостоятелно изградените активи, а доходът, който може да получи, е чрез възлагане на дейността по управление на трети лица. Инвестиционните имоти са оценени първоначално по себестойност, включваща всякакви разходи, които са пряко свързани с инвестиционния имот – например СМР, проектантски, хонорари за правни услуги и други разходи. След първоначалното им признаване инвестиционните имоти, се отчитат като се използва моделът на справедливата стойност.

Съгласно изискванията на Закона за дружествата със специална инвестиционна цел, Съветът на директорите е възложил извършването на оценка към 31 декември 2023 г. на всички притежавани от Дружеството имоти на независимия оценител „Доби 02“ ЕООД, чийто резултати са отразени във финансовия отчет за 2023 г..

В следващата таблица е отразено изменението в размера на инвестиционните имоти през 2023 и 2022 година.

	31.12.2023 ‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2023 г.	28 908
Новопридобити активи	6 782
Отписани активи	(284)
Нетна печалба/ (загуба) от промяна в справедлива стойност	1 38
Балансова стойност към 31 декември 2023 г.	36 786
	31.12.2022 ‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2022 г.	25 890
Новопридобити активи	91
Отписани активи	(70)
Нетна печалба/ (загуба) от промяна в справедлива стойност	2 997
Балансова стойност към 31 декември 2022 г.	28 908

Съгласно теорията на бизнес оценяването, в най-общ план индикациите за справедлива пазарна стойност на даден имот могат да се получат, възприемайки три основни подхода: подход на пазара; подход на дохода и подход на разходите. При използване на разходния и пазарния подход, обектите се разглеждат статично, тоест такива, каквито са към момента на оценката. При подхода на дохода определената стойност на оценявания субект отчита и перспективата в неговото развитие – неговата доходоносност. Съобразявайки се с целта на оценките оценителският екип е приел като най-подходящ за определяне на пазарната стойност обекта метода на сравнителната стойност (пазарен подход). Цената на имота в този случай принципно се сформира на база на проучванията за реализирани на свободния пазар сделки с подобни недвижими имоти. Методът на сравнителната стойност търси предполагаемата пазарна цена на имоти, близки по качество на оценявания. При определяне на пазарната стойност на имота е използвана информация за три подобни имота с характеристики близки до оценявания, намиращи се в същия район, за които са реализирани сделки в последните шест месеца на предходната година. Продажните цени на трите сравнявани имота са приведени в еднаквост

спрямо характеристиките на оценявания имот, като се коригират с коефициент за площ, отчитащ различията им.

При изготвянето на оценката е използвано следното:

- Информация, получена при огледа на обекта;
- Информация и документи, касаещи правния статус на обекта;
- Информационни бюлетини, ценови листи и справочници от официални издания на МРРБ, Българска строителна камара и др.;
- Информация от собствен опит на оценителя.

Дружеството инвестира в изграждането на два обекта – „Марина Кейп“ и „Гранд Боровец“, подробно представяне на които е направено по-долу.

През 2010 г. беше изцяло завършено строителството на обект „Марина Кейп“, като по-конкретно беше финализирана Зона 4 в обекта, за която през август 2010 г. беше получено разрешение за ползване. В допълнение, бяха завършени довършителните работи и докомплектоването на всички останали имоти в обекта, които до този момент бяха отчитани като незавършено строителство. В резултат, с решение на Съвета на директорите от 01.10.2010 г. всички непродадени имоти в обект „Марина Кейп“ са отразени като инвестиционни.

През 2021г, дружеството е сключило договор с МКМ ООД за преустройство и модернизация на т.нар. зона4, Същото предвижда преустройването на съществуващите големи и нефункционални апартаменти да бъдат направени на малки функционални студиа, с цел по-лесната и практична употреба за туристически цели, а така също и с цел по-лесна продажба. Ще бъдат въведени модерни технологии за отопление и вентилация, контрол на достъп, видеонаблюдение и тн. Зоната е предвидена да функционира на практика като малък хотел, със всички необходими удобства. По този начин ще бъдат удължени сезоните на ползване чрез провеждане на масови мероприятия. За преустройството има издадено разрешение за строеж и удостоверение за въвеждане в експлоатация издадено през юли 2023.

След въвеждането в експлоатация на зона 4, предстои преразглеждане на договора с Марина Кейп Мениджмънт ЕООД, цел актуализиране на сумата и параметрите, при които дружеството е предоставило за управление своите активи в комплекс Марина Кейп.

Два са обектите, които се изграждат върху собствена на Дружеството земя, подробно описани по-долу:

Обект Марина Кейп

Ваканционен комплекс „Марина Кейп“ е разположен в полуостровната част на черноморския град Ахелой, което дава възможност за живописна гледка както към залива, така и към открито море. Това дава отражение както в градоустройственото решение – пластичната S-образната форма на първа и втора зона, така и при оформянето на отделните жилища. Вертикален акцент в общия силует са морският фар и часовниковата кула.

Комплексът се състои от четири обособени зони, разгърнати върху имот с площ от 40 000 кв.м. и формиращи обща разгъната застроена площ над 66 000 кв.м., с общо 761 апартамента. Комплексът разполага с 4 ресторанта, 4 кафенета, 14 помещения за магазини, две скуош зали (лицензирани от Федерацията по скуош), помещение за Медико-стоматологичен център, напълно оборудван и работещ фитнес и СПА център, боулинг, детски център, помещение, предвидено за банков офис, административна част, офиси, два басейна и обслужващи помещения към съответните обекти.

Всяка една от зоните се състои от отделни сектори (общо 27), като преобладаващата част са жилищни, с изключение на секторите, предназначени за: банков офис, спортно-развлекателна

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

Годишен Финансов отчет 31 декември 2023 г.

зона, детски център и Сектор 27 – ресторант на две нива. В част от жилищните секторите са включени обществени обекти – ресторанти, кафенета, магазини, офиси, помещения за медицински център, фитнес. В централната част на комплекса е разположен басейн с обща площ от 910 кв.м. с воден бар и детски басейн, а в североизточната част е разположен басейн с площ от 470 кв.м.

За околното пространство на ваканционния комплекс е разработен специален проект за озеленяване, като към партерните апартаменти на голяма част от сградите има обособени самостоятелни дворчета.

Общата площ на търговските и обществено-обслужващи обекти в комплекса е близо 12 000 кв.м.

За нуждите на комплекса е изградена и въведена в експлоатация нова довеждаща водопроводна, канализационна и електропреносна мрежа, извършена е рехабилитация на съществуващите пътища и улици в района, изградена е и изцяло нова пътна връзка. Изпълнени са необходимите системи за осигуряване на телефони и интернет, включително мрежа за безжичен интернет, както и системи за пожароизвестяване и видеонаблюдение.

Обект Гранд Боровец

Проектът беше изграден през 2008г, чрез банков кредит и в последствие чрез договор за лизинг. През декември 2022г задължението за лизинг беше погасено, а през март 2023г беше уредена и собствеността на проекта -, по подробно описано в т8

Предоставени обезпечения върху притежавани от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ недвижими имоти за задължения на Дружеството:

Предоставени обезпечения по задължения към облигационан заем

Брой недвижими имоти по обезпечението	Площ на недвижими имоти по обезпечението	Балансова стойност на предоставеното обезпечение '000 лв.
60 жилищни обекта	4 811 кв.м.	13 438 719
19 търговски/складови обекта	1 555 кв.м.	15 319 653
земя	40 000 кв.м.	8 467 000

8. Лизинг

Дружеството беше придобило по договори за финансов лизинг земи и сгради в процес на изграждане. Активите се включени в групите „Земя“ и „Активи в процес на изграждане“ от „Имоти, машини и съоръжения” (вж. пояснение б).

Дружеството имаше сключени един брой договори за финансов лизинг с „България Лизинг“ ЕАД от 17 декември 2013 г. Задълженията за финансов лизинг бяха обезпечени от съответните активи, придобити при условията на финансов лизинг.

На 17 декември 2013 г. Дружеството е сключило договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг” ЕАД с лизингов обект: инвестиционен проект „Гранд Боровец”, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ. Лизинговата цена, която следваше да бъде изплатена беше в размер на 2 927 724,36 евро без ДДС.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

Годишен Финансов отчет 31 декември 2023 г.

На 13.11.2019 г. Дружеството е подписано споразумение, с което България Лизинг е заменено от „Инвестбанк“ АД като лизингодател, а всички останали клаузи от договора остават без промяна.

Към 31.12.2022 дружеството е погасило задължението си към лизинговата компания.

На 20.03.2023 г. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ подписа споразумение с „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД по силата на което му прехвърли правото за придобиване на правото на собственост върху лизингови обекти по Договор за финансов лизинг на недвижими имоти. „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД придобива правото срещу сумата от 8 069 527.13 лв. (осем милиона и шестдесет и девет хиляди петстотин двадесет и седем лева и тринадесет стотинки).

В тази връзка беше извършено прихващане на насрещни вземания на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД към ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АДСИЦ в размер на 6 669 527.13 лв. (шест милиона шестстотин шестдесет и девет хиляди петстотин двадесет и седем лева и тринадесет стотинки), в резултат на което остатъчното вземане на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ към „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД е в размер на 1 400 000 лв. (един милион и четиристотин хиляди лева). Информация за сключената сделка бе надлежно разкрита до регулаторния орган и обществеността.

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Задължения по договори за финансов лизинг текущи		6 408
Общо		6 408

9. вземания

В следващата таблица са отразени по-важните вземания от клиенти:

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	1 969	1 859
Други	5	8
Нето вземания	1 974	1 867

Вземанията от клиенти представляват неизплатени, останали дължими към Дружеството вноски по прехвърлени недвижими имоти от комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп“. Балансовата стойност на търговските вземания се счита за разумна приблизителна оценка на справедливата им стойност.

Всички търговски вземания на Дружеството са проверени за индикации за обезценка. През отчетния период Всички търговски вземания са обект на кредитен риск.

10. Предоставени аванси

Предоставените аванси на доставчици са представени в следната таблица:

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Гергана Недина-нотариус		6
Марина кейп мениджмънт ЕООД	1 106	2 658
Общо	1 106	2 664

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ

Годишен Финансов отчет 31 декември 2023 г.

Предоставените аванси са във връзка с доизграждане на ваканционни имоти в комплекс Малрина Кейп в Ахелой.

11. Други вземания

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Текущи:		
ДДС за възстановяване	10	1
Вземане от продажбата на Гранд Боровец	1 358	-
Вземане от продажба на дъщерно дружество	98	98
Други	17	108
Текущи други вземания	1 483	207

12. Парични средства

Паричните средства на дружеството се съхраняват в банката депозитар – „Уникредит Булбанк“ АД – клон Св. Неделя.

Паричните средства включват следните компоненти:

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева		7
- евро	1	1
Общо	1	8

Към 31.12.2023 г. справедливата стойност на паричните средства и краткосрочни депозити е 1 хил. лв. (2022 г.: 8 хил. лв.).

13. Собствен капитал

Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 27 766 476 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лев за акция. Всички акции са с право на получаване на дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Издадени и напълно платени акции:		
- в началото на годината	27 766 476	27 766 476
- издадени през годината	-	-
Общо акции, оторизирани.	27 766 476	27 766 476

Акционерен капитал структура

	2023		2022	
	Брой акции	%	Брой акции	%
"МАРИНА КЕЙП ПРОПЪРТИС" ООД	3 350 162	12.07%	1 900 000	6.84%
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД-БЪДЕЩЕ	1 900 000	6.84%	1 400 000	5.04%
НДФ АКТИВА	1 400 000	5.04%	2 415 000	8.70%
ДФ "ЕФ РАПИД"	2 415 000	8.70%	2074483	6.57%
БОРСОВО ТЪРГУВАН ФОНД ЕФ ПРИНЦИПАЛ ETF	1824483	6.57%		
EUROINS ROMANIA	1 731 110	6.23%		
Други физически лица	1 501 961	5.40%	1 664 291	5.99%
Юридически лица	13643760	49.15%	14 782 540	54.79%
	27 766 476	100%	27 766 476	100%

14. Кредити, заеми, отчитани по амортизирана стойност

	31.12.2023			31.12.2022		
	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.	'000 лв.
	Дългосрочни	Краткосрочни	Общо	Дългосрочни	Краткосрочни	Общо
Облигационен заем	11 735	203	11 983	11 735	405	12 140
Други търговски задължения			-			-
	11 735	203	11 983	11 735	405	12 140

На 17.09.2021, Дружеството успешно пласира втора по ред корпоративна емисия облигации при условията на първично частно предлагане. Облигационният заем е с обща номинална и емисионна стойност в размер на 6 000 000 евро, разпределен в 6 000 броя обикновени, непривилигирани, поименни, безналични, обезпечени, лихвоносни, неконвертируеми, свободнопрехвърляеми облигации, при номинална стойност на една облигация - 1000 евро. Номиналният годишен лихвен процент е фиксиран в размер на 6.00% и лихвени плащания на всеки 6 месеца, срокът на облигационната емисия е 60 месеца. Целта на емисията е рефинансиране на съществуващ заем и инвестиции с инвестиционна цел в в.к. Марина Кейп. Характеристиките на облигационния заем са подробно описани в меморандума към нея. Съветът на директорите избра „ТЕКСИМ БАНК“ АД, за довереник на емисията, който следва да бъде избран от Първото общо събрание на облигационерите.

15. Търговски задължения

В следващата таблица са отразени по-съществените задължения на Дружеството към 31 декември 2023 година.

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	3 508	2 101
ИП Интеркапитал Маркетс АД	4	3
Други	104	46
Общо	3 616	2 150

16. Авансово получени суми от клиенти

Авансово получените суми от клиенти включва

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Чуждестранни физически лица	640	878
Гаранционни депозити от клиенти по сключени договори	559	559
Общо	1 199	1 437

17. Данъчни задължения

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Задължения за ДДФЛ	3	
Задължени за ДДС	217	
Задължения за данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци	61	38
Общо	281	38

18. Задължения към персонала и осигурителни институции

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	119	100
Задължения за осигуровки	16	2
Общо	135	102

19. Други задължения

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължение към Би Джи Ай Имо ЕАД	208	6 407
Задължение към Марина Кийп Мениджмънт ЕООД	1 148	1 148
Задължение към Дика акаунт	-	208
Задължение към Телелинк	522	522
ОПТИМА одит	567	567
Други	194	194
Общо:	2 639	9 406

20. Приходи от продажби

Приходите от продажби включват:

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Продажба на инвестиционни имоти	8308	50
Управление на инвестиционни имоти	821	822
Други	12	3
Общо	9 141	875

21. Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Комисионни и реклама		
Такси,	(16)	(36)
Наем	(31)	
Консултантски услуги - оценителски, счетоводни и одиторски услуги	(36)	(79)
Телекомуникационни услуги	(10)	(4)
Други	(69)	(28)
Общо	(162)	(147)

22. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(43)	(43)
Разходи за компенсируеми отпуски	(4)	(4)
Разходи за социални осигуровки	(8)	(8)
Разходи социални осигуровки за компенсируеми отпуски	(1)	(1)
Общо	(56)	(56)

23. Други разходи

Другите разходи включват:

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Обезценка на вземания	-	-
Отписани вземания	(9)	(782)
Глоби, такси и неустойки	(9)	(136)
Други	(650)	(194)
Общо	(666)	(1 112)

24. Балансова стойност на продадените активи

В статията „Балансова стойност на продадените активи”, Дружеството отчита балансовата стойност на отчуждените инвестиционни имоти.

Освобождаване на инвестиционния имот може да възникне чрез продажба или чрез учредяване право на ползване. При определяне на датата на освобождаването за инвестиционен имот, Дружеството прилага критериите в МСС 18 за признаване на приход от продажба на стоки или взема под внимание съответното указание в допълнението към МСС 18.

През отчетния период дружеството е извършило продажба на жилищна площ в размер на 162,94 кв.м за 238 хил. лв. Отчетната стойност на продадените имоти е 284 хил.лв.

25. Финансови приходи и разходи

Финансовите разходи за представените отчетни периоди могат да бъдат анализирани както следва:

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Нетен приход от продажба на дъщерно дружество		
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	(1)	(1)
Разходи за лихви	(821)	(944)
Други финансови разходи (такси по предоговаряне на банкови заеми и други неустойки)	(4)	(4)
Общо финансови приходи и разходи, нетно	(826)	(949)

26. Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Отрицателни преоценки	(4 473)	(1 182)
Положителни преоценки	5 854	3 114
Нетна промяна в справедливата стойност на инвестиционните имоти	1 381	1 932

27. Разходи за данъци

Финансовият резултат на Дружеството не подлежи на облагане с корпоративен данък, съгл. чл. 175 от Закона за корпоративното подоходно облагане.

28. Доход/ (Загуба) на акция

Основният доход/(загуба) на акция и доходът/(загубата) на акция с намалена стойност са изчислени, като за числител е използвана нетната печалба/(загуба), подлежаща на разпределение между акционерите на Дружеството. Среднопретегленият брой акции, използван за изчисляването на основния доход/ (загуба) на акция, както и нетната печалба/ (загуба), подлежаща на разпределение между притежателите на обикновени акции.

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Печалба/(загуба),	573	473
Среднопретеглен брой акции (в ‘000 лв.)	27 766	27 766
Основен доход/(загуба) на акция (в ‘000 лв.)	0,021	0,017

За целите за разпределение на дивидент се прави преобразуване на финансовия резултат съгласно точка 5.р от счетоводната политика.

Финансов резултат на ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ АДСИЦ за периода: 2023 г.	‘000 лв.
счетоводна печалба	573
счетоводна загуба	
Увеличен/намален с разходите/приходите от последващи оценки на недвижими имоти;	
увеличение	4 473
намаление	(5 854)
Увеличен/намален със загубите/печалбите от сделки по прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти;	
увеличение	
намаление	
Увеличен/намален в годината на прехвърляне на собствеността върху недвижими имоти с положителната/отрицателната разлика между:	
а) продажната цена на недвижимия имот	
увеличение	70
намаление	(93)
б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност	
увеличение	
намаление	
Увеличен/намален със загубите/печалбите от продажби, отчетени в годината на сключване на договори за финансов лизинг;	

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Годишен Финансов отчет 31 декември 2023 г.

увеличение	
намаление	
Увеличен/намален в годината на изтичане на срока на договора за финансов лизинг с положителната/отрицателната разлика между:	
а) прихода от продажбата на недвижимия имот, вписан в началото на срока на договора за финансов лизинг;	
увеличение	
намаление	
б) сумата от историческата цена на недвижимия имот и последващите разходи, довели до увеличение на балансовата му стойност;	
увеличение	
намаление	
Намален в годината на извършването им с плащанията за лихви по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС, невключени в отчета за всеобхватния доход;	
Намален в годината на извършването им с плащанията за погасяване на главници по дългови ценни книжа по чл. 26, ал. 2, т. 1 от ЗДСИЦДС и по банкови кредити по чл. 26, ал. 2, т. 2 от ЗДСИЦДС;	
Сума за разпределяне на дивидент;	(831)
Годишен дивидент - не по-малко от 90 на сто от печалбата за финансовата година, определена по реда на ал. 3 и при спазване на изискванията на чл. 247а от Търговския закон.	
Чиста стойност на имуществото по чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	
Капитала на дружеството, фонд "Резервен" и другите фондове, които дружеството е длъжно да образува по закон или устав съгласно чл. 247а, ал. 1 от Търговския закон;	
Коригиран размер на годишния дивидент, в съответствие с чл. 247а, ал. 3 от Търговския закон:	

29. Сделки със свързани лица

Сделки с ключов управленски персонал

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Възнаграждение към физически лица	42	42
Възнаграждение към Ахелой 2012	-	-
Общо	42	42

Членовете на Съвета на директорите получават твърдо месечно възнаграждение, определяно от Общото събрание, което не може да превишава 10 минимални месечни работни заплати. Общото събрание е приело също така решение възнаграждението на изпълнителния директор да е в размер на до 12 минимални работни заплати.

По решение на Общото събрание на акционерите, членовете на Съвета на директорите могат да получат тантиеми в размер не повече от 0.1% от печалбата на Дружеството преди

разпределението на дивиденди за всеки един член на Съвета на директорите, но не повече от 0.5% общо за целия Съвет.

Дружеството не дължи никакви други суми и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение или обезщетение от дъщерни дружества на емитента и последните не са заделяли или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите през 2023 г.

Задълженията на дружеството към членовете на Съвета на директорите са следните:

	31.12.2023 ‘000 лв.	31.12.2022 ‘000 лв.
Възнаграждение към физически лица	102	100
Възнаграждение към Ахелой 2012	-	-
Общо	102	100

30. Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството извършва регулярно анализ на ликвидността на активите и пасивите.

(а) Пазарен риск

(-) Макроикономически и микроикономически риск

Макроикономическият риск е рискът от сътресения, които могат да се отразяват на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, реализирането на печалби от икономическите субекти и др. Тези сътресения включват глобалните икономически и бизнес условия, колебанията в националните валути, политическите събития, промяна на законодателства и регулаторни изисквания, приоритетите на националните правителства и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия.

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж в световен мащаб са от сериозно значение за развитието на дружеството, тъй като те влияят върху държавните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки относно монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите.

(-) Валутен риск. Разходите на Дружеството са деноминирани в лева или в евро. В лева са деноминирани разходите, свързани със строителството, изграждането и експлоатацията на недвижими имоти. Себестойността (покупната цена) на недвижимите имоти най-често се договаря в евро. От друга страна всички приходи на Дружеството се договарят в евро. В условията на валутен борд и фиксиран обменен курс на лева спрямо еврото, валутен риск за дружеството практически няма.

Дружеството е изложено на валутен риск и при извършване на сделки с финансови инструменти, деноминирани в чуждестранна валута.

При извършване на сделки в чуждестранна валута възникват приходи и разходи от валутни операции, които се отчитат в отчета за доходите. През представените отчетни периоди Дружеството не е било изложено на валутен риск, доколкото за него не са възниквали позиции, позиционирани във валути, различни от лева и евро.

Политиката по управление на валутния риск, осъществявана от дружеството, е да не се извършват значителни операции и да не се поддържат отворени позиции в чуждестранна валута, различна от евро.

Финансовите активи и пасиви, които са деноминирани в чуждестранна валута (евро) и са преизчислени в български лева към края на отчетния период, са представени както следва:

(-) Ценови риск. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите, деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива.

- Риск от покачване цената на парцели и земи. Парцелите с поземлените имоти представляват една от основните „суровини“ използвани в дейността на Дружеството за изграждане на недвижими имоти. Съществено покачване на цените на парцелите би могло да намали печалбите на дружеството и възможностите за извършване на дейност. Възможността от загуби е елиминирана от политиката на Дружеството, според която недвижими имоти се продават (авансово) само след като поземленият имот или правото на строеж върху него бъдат закупени или договорени (в случаите на предоставяне на обезщетение).

- Риск от понижаване на цените на недвижимите имоти. Изменението на пазарните цени на недвижимите имоти и конкретно на притежаваните от Дружеството активи променя нетната им стойност, както и нетната стойност на активите на една акция. Намаляването на пазарните цени на недвижимите имоти и на доходите от тях би довело до намаляване на приходите, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат, от който 90 % се разпределят под формата на дивидент.

(-) Рискове, свързани с повишената конкуренция. Вследствие на значителния ръст на българския пазар на недвижими имоти през последните години преди настъпването на неотдавнашната глобална финансова криза, в сектора навлязоха много нови играчи, в т. ч. и много чуждестранни инвеститори. В резултат на това бяхме свидетели на засилващата се конкуренция между строителни фирми, агенции за недвижими имоти, дружества със специална инвестиционна цел, търговски банки, физически лица и др. Това се отразява на инвестиционните разходи на Дружеството и може да доведе до намаляване на привлекателността от инвестиции в ценни книжа на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ.

(б) Лихвен риск за паричните потоци и справедливата стойност

Дружеството може да бъде изложено на лихвен риск, ако има разминаване между вида (фиксиран или плаващ доход съответно лихва) на активите и пасивите. Основните активи на Дружеството представляват имоти (поземлени или такива в процес на изграждане). Може да се приеме че тези активи са с фиксирана цена или доход, тъй като цената им не се влияе пряко от промени на лихвените равнища.

Пасиви изложени на лихвен риск :

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Задължения към облигационен заем	11 735	11 735
Други задължения	1 715	8 122
	13 450	19 857

(в) Кредитен риск

В своята дейност Дружеството може да бъде изложено на кредитен риск в случаите, когато плаща авансово (предоставя аванси) на свои доставчици или има вземания от продажби (вкл. и при продажба на разсрочено плащане). Политиката на Дружеството предвижда избягване доколкото е възможно на авансови плащания. Когато все пак такива се наложат (например за закупуването на дограма, асансьори и др. за строящи се сгради), Дружеството ще анализира подробно и задълбочено репутацията и финансовото състояние на съответните доставчици и при необходимост ще изисква банкови и други гаранции за добро изпълнение. Аналогично при осъществяване на продажби на стоки и услуги и предоставяне на кредити на клиенти, Дружеството ще акцентира върху кредитната репутация на контрагентите.

Активи изложени на кредитен риск

	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Пари и парични еквиваленти	1	8
Търговски и други вземания	3 430	2 074
	3 431	2 082

(г) Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Дружеството и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност Дружеството да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове. Дружеството цели да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост при използването на средства с различна матуритетна структура. **За да минимизира този риск дружеството е предприело следните мерки:**

- Дружеството следи за стриктно спазване на договорите си с финансови институции, за да се изключи възможността да се изиска предсрочно погасяване;
- Приоритетна работа с финансови институции (банки) в добро финансово състояние;
- Оптимизиране на разходите, преразглеждане на инвестиционната програма;
- Активно търсене на купувачи за предлаганите от Дружеството имоти с цел генериране на парични постъпления и поддържане на адекватни парични наличности.

‘000 лв.	На поискване До м.	3 6-12 месеца	1-5 години	Общо
Задължения към облигационен заем		203	11 735	11 938
Задължения по лизинг				
Задължения към персонала	135			135
Търговски и други задължения	6 536	1 199	-	7 735
	6 671	1 402	11 735	19 808

31. Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите, като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

Дружеството управлява структурата на капитала и прави необходимите поправки в съответствие с промените в икономическата обстановка и рисковите характеристики на съответните активи.

За да поддържа или коригира капиталовата структура, Дружеството може да промени сумата на дивидентите, изплащани на акционерите, да върне капитал на акционерите, да емитира нови акции или да продаде активи, за да намали задълженията си.

32. Категории финансови активи и пасиви

Балансовите стойности на финансовите активи и пасиви на Дружеството могат да представени в следните категории:

Финансови активи	2023 ‘000 лв.	2022 ‘000 лв.
Финансови активи отчитани по справедлива стойност в печалбата и загубата :		
Пари и парични еквиваленти	1	8
Търговски и други вземания	3 457	2 074
	3 458	2 082
Финансови пасиви	2023 ‘000лв.	2022 ‘000лв.
Задължения към финансови предприятия		
Задържание към облигационен заем	11 938	12 140
Задължения по финансов лизинг		
Търговски и други задължения	7 589	12 735
	19 527	24 875

33. Информация за важни събития след датата на баланса

Не са настъпвали събития след датата на баланса, които да налагат корекция в този отчет.

34. Одобрение на финансовия отчет

Финансовият отчет към 31 декември 2023 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет от Съвета на директорите на 28.03.2024г.

31 март 2024 г.

Подпис:

/Величко Клингов – Изп. Директор/

ГОДИШЕН ДОКЛАД ЗА ДЕЙНОСТТА

на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ
ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ
за 2023 година

ДОКЛАД ЗА ИЗПЪЛНЕНИЕ
НА ПОЛИТИКАТА ЗА ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА
за 2023 година

март 2024г.

I. История

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е акционерно дружество със специална инвестиционна цел, което е учредено на 18.02.2005 г. и е вписано в регистъра на Софийски градски съд с Решение № 1 от 29.03.2005 г., парт. № 92329, том 1204, рег. I, стр. 23 по фирмено дело № 3624/2005 г.

С решение № 702-ДСИЦ от 16.11.2005 г. на Комисията за финансов надзор, Дружеството получава лиценз да извършва дейност като дружество със специална инвестиционна цел. Със същото решение е потвърден и Проспект за публично предлагане на 750 000 нови акции на Дружеството, издавани с цел първоначално увеличение на капитала на дружеството.

История на промените в акционерния капитал:

- Дружеството е регистрирано с капитал в размер на **2 500 000 лв.** съгласно Решение № 1 от 29.03.2005 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 3624/2005 г.
- През м. януари 2006 г. е осъществено първо увеличение на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ с нови 750 000 акции с номинална стойност от 1 лев всяка. Съгласно Решение № 4 от 26.01.2006 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 3624/2005 г. е вписано увеличението на капитала до сумата **от 3 250 000 лв.**
- През м. септември 2006 г. е извършено второ увеличение на капитала на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ с нови 1 625 000 броя акции с номинална стойност 1 лев всяка. Съгласно Решение № 6 от 18.09.2006 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 3624/2005 г. е вписано увеличението на капитала до сумата от 4 875 000 лв.
- С Решение № 7 от 25.09.2006 г. на Софийски градски съд по ф.д. № 3624/2005 г. е отстранена явна фактическа грешка в Решение № 6 от 18.09.2006 г. и е посочено правилното, а именно, че капиталът на Дружеството е увеличен до **4 823 627 лв.**, чрез издаването на нови 1 573 627 акции с номинална стойност 1 лев всяка.
- На 23.08.2010 г. съгласно вписване № 20100823172414 в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала до **6 011 476 лв.**, чрез издаването на нови 1 187 849 акции с номинална стойност 1 лев всяка.
- На 13.10.2020 г. съгласно вписване № 20201013143520 в Търговския регистър е вписано увеличение на капитала до **27 766 476 лв.**, чрез издаването на нови 27 766 476 акции с номинална стойност 1 лев всяка.

Дружеството не е ограничено със срок за съществуване.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е публично акционерно дружество по смисъла на ЗППЦК.

Акциите на дружеството се търгуват на „БФБ” АД, алтернативен пазар BaSE Market, с борсов код: ICPD.

Акциите на дружеството са приети за търговия и на Варшавската фондова борса (Warsaw Stock Exchange), Полша, на пазара “NewConnect” с борсов код: ICD.

Преглед на дейността

Дружеството има следния предмет на дейност съгласно ЗДСИЦДС: инвестиране на парични средства, набрани чрез предлагане на ценни книжа, в покупка на недвижими имоти и ограничени вещни права; развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на строежи и подобрения; продажба на недвижими имоти; отдаване под наем или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, свързана с инвестирането в недвижими имоти и позволена от закона.

Дружеството не може да извършва други дейности извън посочените по-горе и пряко свързаните с тяхното осъществяване, освен ако са позволени от ЗДСИЦДС.

Най-малко 70 на сто от активите на Дружеството, към края на всяко тримесечие следва да бъде в резултат на дейността съгласно неговия предмет.

Инвестиции в недвижими имоти

Основните активи на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се намират в град Ахелой, кк Марина кейп. Активите се пазят и управляват от „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД (трето лице по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС). „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД има двама управители, които да могат да гарантират функциониране и представителност. Дружеството е наложило мерки за опазване на персонала, имуществото и осигуряване на функционирането на комплекса при спазване на заповедите на държавните и общински органи. Въведени са строги ограничения за влизане в комплекса. Увеличена е охраната.

В момента са налице всички възможности за нормален живот в комплекса на собственици на имоти, както и възможност за настаняване на туристи на база собствена кухня.

Другият голям актив на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ беше сграда на груб строеж в кк „Боровец”

Основните купувачи на имотите, които Дружеството продава, са концентрирани в следните държави: България, Полша и в по-малка степен Чехия, Словакия, Литва и др. бивши руски републики.

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.

Развитие на инвестиционните проекти на Дружеството

1. „Марина Кейп”

Ваканционният комплекс е изцяло завършен през август 2010 г., когато на 12.08.2010 г. с удостоверения № 45 (26 с.) и № 48 (27 с.), се въведоха в експлоатация секторите 26 и 27 (Зона 4).

През 2023 г. бяха извършени дейности по отстраняване на възникнали нередности по време на експлоатацията и ремонтни работи на комплекса. Ремонтните дейности се извършват от „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД. Също така през 2021 г. въз основа на договор между „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, завърши преустройството на 4-та зона в комплекса, с което съществуващите апартаменти в зоната бяха преустроени в студия, с цел по-ефективно използване и туризъм. За целта имаше одобрен проект и издадено разрешение за строеж на преустройството. През август дружеството получи удостоверение за ползване. В момента цялата зона 4 е напълно оборудвана и функционира.

Ваканционният комплекс се експлоатира целогодишно. През зимния сезон 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 поддържаха минимум 100 апартамента.

По време на летния сезон 2023 г. комплексът функционираше при висока заетост (за апартаментите, които са собственост на Дружеството и тези, които не са негова собственост, но се управляват от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД).

Въпреки трудностите и ограниченията, в комплекса редовно се провеждат мероприятия от конферентен тип, при спазване на всички противо-епидемиологични мерки. Дружеството активно се стреми да развива този вид туризъм.

2. „Гранд Боровец”

През месец май 2008 г. Дружеството получи разрешението за строеж и започна строителните работи по проекта в курортния комплекс Боровец. За изпълнител на сградата до етап груб строеж беше избрано дружеството Мидия АД. Теренът, върху който се изгражда проектът, е с площ 6 600 кв. м. Обектът е с разгъната застроена площ 10 000 кв. м и включва жилищна част - 5 175 кв. м, търговски площи - 3 140 кв. м и подземни гаражи – 1 685 кв. м.

През месец октомври 2008 г. Дружеството получи Акт 14 и Удостоверение за завършен груб строеж за проекта в Боровец.

На 17 декември 2013 г. Дружеството сключи договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг” ЕАД с лизингов обект: инвестиционния проект „Гранд Боровец”. Лизинговата цена, която следваше да бъде изплатена беше в размер на 2 927 724,36 евро без ДДС.

В следствие на подписано 3-транно споразумение на 13.11.2019г. между Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ, България Лизинг и Инвестабанк АД, България Лизинг бе заменена като лизингодател от Инвестбанк АД.

Към 31.12.2022 всички задължение по договора са платени.

В следствие на погасяване на задълженията по лизинговия договор, в изпълнение на неговите клаузи и в цел оптимизация на паричните потоци, на 20.03.2023 г. Дружеството подписа споразумение с „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ АД, по силата на което прехвърли на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ АД правото за придобиване на правото на собственост върху лизингови

обекти по Договор за финансов лизинг на недвижими имоти, по който договор Дружеството е лизингополучател. „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ АД придобива правото срещу сумата от 8 069 527.13 лв. (осем милиона и шестдесет и девет хиляди петстотин двадесет и седем лева и тринадесет стотинки).

В тази връзка беше извършено прихващане на насрещни вземания на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД към Дружеството в размер на 6 669 527.13 лв. (шест милиона шестстотин шестдесет и девет хиляди петстотин двадесет и седем лева и тринадесет стотинки), в резултат на което остатъчното вземане на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ към „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД остана в размер на 1 400 000 лв. (един милион и четиристотин хиляди лева).

Продажби и експлоатация на инвестиционните имоти

През 2023 г. Дружеството отчита приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп” в размер на 238 хил.лв. Общата площ на продадените имоти е 162,94 кв.м.

Основните купувачи на имотите, които Дружеството продава, са концентрирани в следните държави: България, Полша и в по-малка степен Чехия, Словакия, Литва и др. бивши руски републики.

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 2024 дружеството разчита на активизиране на пазара на ваканционни имоти. Компанията работи усилено за реструктуриране на задълженията си с цел тяхното редовно обслужване и подобряване на ликвидността си.

През 2023 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ отчита приходи от експлоатацията на инвестиционните имоти в комплекса (в т.ч. търговски и жилищни имоти). Тя се осъществява от третото лице „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, на база договор между МКМ ЕООД и ИКПД АДСИЦ, относно управлението на имотите в комплекс Марина Кейп. Предмет на договора е ползването и експлоатирането на всички недвижими имоти собственост на ИКПД АДСИЦ, в комплекс Марина Кейп, като Марина Кейп Мениджмънт ЕООД има право да ползва и да експлоатира имотите съгласно тяхното предназначение, освен ако не бъде уговорено нещо допълнително между Страните, като включително има право да ги преотдава и/или експлоатира по какъвто и да било друг начин, като събира доходи от това.

За ползването и експлоатацията на Имотите МКМ ЕООД се задължава да заплати на Собственика годишно възнаграждение в размер на 75% (седемдесет и пет процентни пункта) от нетния размер на годишния положителен финансов резултат от дейността на Управителя на територията на целия Ваканционен комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, за съответната година, преди данъци, но не по-малко от 420 000 (четиристотин и двадесет хиляди) евро без включен ДДС.

Договорът е от 01.04.2019, като плащанията касаят периода до април всяка следваща година.

През изминалата година Дружеството реализира приходи от оперативна дейност в размер на 9 129 хил.лв.

През 2023 г. компанията е генерирала приходи от преоценки на стойност 1381 хил. лв. 151 хил. лв. са отчетени в увеличение на друг всеобхватен доход. Финансовите разходи са на стойност 826 хил.лв. и представляват основно разходи за лихви и такси по кредити.

В края на 2023 г. съгласно изискванията на действащото законодателство е направена оценка на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти, земи и активи в процес на изграждане. Инвестиционните имоти на Дружеството включват всички обекти – жилищни и търговски площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп”, Към 31.12.2023 г. стойността им е 36 786 хил.лв. при 28 908 хил.лв. към 31.12.2022 г.

II. Важни събития, настъпили през 2023 г.

Редовното годишно Общо събрание на акционерите за 2022 г. се проведе на 27.06.2023 г. от 12:00 часа, в град София, ул. „Добруджа” № 6, ет. 4 при следния дневен ред:

„Точка първа: Доклад на управителния орган за дейността на Дружеството през 2022 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2022 г.;

Точка втора: Годишен доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2022 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2022 г.;

Точка трета: Доклад на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2022 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2022 г.;

Точка четвърта: Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2022 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2022 г.;

Точка пета: Приемане на решение относно финансовия резултат на Дружеството за 2022 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема решение относно финансовия резултат на Дружеството за 2022 г. съгласно съдържащото се в материалите по дневния ред предложение;

Точка шеста: Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите Величко Стойчев Клингов, Цветелина Чавдарова Христова и „АХЕЛОЙ 2012” ООД, с ЕИК 202371390, за дейността им през периода 01.01.2022 г. – 31.12.2022 г.;

Точка седма: Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2023 г.;

Проект за решение: За проверка и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2023 г. Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор, предложен от Съвета на директорите и препоръчан от Одитния комитет, съгласно съдържащото се в материалите по дневния ред предложение;

Точка осма: Отчет на Директора за връзка с инвеститорите;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите за 2022 г.;

Точка девета: Доклад на управителния орган за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2022 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2022 г.;

Точка десета: Приемане на решение за овластяване на изпълнителния директор;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите възлага на изпълнителния директор на Дружеството, лично или чрез надлежно упълномощени лица, да извърши всички правни и фактически действия, необходими за изпълнение на приетите решения, включително, но не само, за обявяване на приетите от общото събрание на акционерите актове и решения пред Търговския регистър, Комисия за финансов надзор, БФБ и обществеността.”

На заседанието бяха приети всички точки.

На 17.09.2021 г. Дружеството успешно пласира втора по ред корпоративна емисия облигации при условията на първично частно предлагане. Облигационният заем е с обща номинална и емисионна стойност в размер на 6 000 000 евро, разпределен в 6 000 броя обикновени, непривилигирани, поименни, безналични, обезпечени, лихвоносни, неконвертируеми, свободнопрехвърляеми облигации, при номинална стойност на една облигация - 000 евро. Номиналният годишен лихвен процент е фиксиран в размер на 6.00% и лихвени плащания на всеки 6 месеца, срокът на облигационната емисия е 60 месеца. Целта на емисията е рефинансиране на съществуващ заем и инвестиции с инвестиционна цел в в.к. Марина Кейп. Характеристиките на облигационния заем са подробно описани в меморандума към нея. Съветът на директорите избра „ТЕКСИМ БАНК“ АД, за довереник на емисията, който следва да бъде избран от Първото общо събрание на облигационерите.

През 2023 г. Дружеството разкриваше своевременно вътрешна информация, в това число информация за получените уведомления за значителни дялови участия по чл. 145 от ЗППЗК.

III. Основните рискове, пред които е изправено дружеството са:

- **Избор на неподходяща пазарна стратегия**

Бъдещите печалби, както и пазарната стойност на Емитента зависят от бизнес стратегията, избрана от висшия ръководен екип на компанията. Дружеството се стреми да контролира стратегическия риск чрез постоянно наблюдение на своята пазарна стратегия и резултати, за да ги коригира своевременно при необходимост с цел защита на инвеститорския интерес. Всички неподходящи или забавени промени в стратегията на Дружеството, биха могли да имат сериозен неблагоприятен ефект върху неговата дейност, измерващи се в загуби или пропуснати ползи във финансовото и оперативното му състояние.

- **Оперативни рискове. Рискове, свързани с управлението на емитента**

Оперативните рискове са свързани с управлението на Дружеството. Това е рискът от неочаквани загуби или разходи, свързани с дейността на Дружеството, в резултат на неадекватни действия или неработещи вътрешни процеси. Основният риск е свързан с вземането на погрешни инвестиционни решения на мениджмънта на компанията, действия на третото лице по чл. 27 от ЗДСИЦДС за обслужване на инвестиционните имоти и банката – депозитар. Тези рискове биха могли да доведат до загуби за Дружеството, а оттам и влошаване на ликвидността на Емитента. Други оперативни рискове биха могли да бъдат - възможни технически грешки на единната информационна система; напускане на ключови служители и невъзможност да се назначи персонал с нужните качества; риск от прекомерно нарастване на разходите за управление и администрация, водещ до намаляване на общата рентабилност на компанията.

Лицата, които биха инвестирали в ценни книжа на Дружеството очакват върху инвестицията да влияят основните рискове, свързани с дейността на дружеството - Емитент. Реалното настъпване на тези рискове през периода на притежаване на дълговите ценни книжа води до намаляване на паричните постъпления за Емитента, а от там и до възможността за генериране на печалба за Дружеството и доходност за неговите акционери.

- **Ликвиден Риск**

Неспособността на Дружеството да покрива насрещните си задължения съгласно техния матуритет води до ликвиден риск. Ликвидността зависи главно от наличието на силно ликвидни активи, основно парични средства или техните съответни еквиваленти.

Ефективното управление на ликвиден риск изисква консервативна политика чрез постоянно поддържане на оптимални ликвидни средства, гъвкави кредити за финансиране на фирмената дейност, адекватни кредитни ресурси, всекидневна проверка на наличните ликвидни активи, които да покрият предстоящите падежи произтичащи от пасивите на Дружеството.

Инвестициите в активи върху недвижими имоти са по принцип ниско ликвидни - има вероятност даден имот да не се продаде на справедлива пазарна цена, с ниски разходи и бързо, заради дългите срокове по осъществяването на прехвърлянето, правни и фактически усложнения, свързани с прехвърлянето на собствеността. Това означава, за да се избегне

този вид риск, се изисква непрекъснато много внимателно следене и оценяване на ликвидността на Дружеството.

- **Риск от невъзможност дружеството да обслужва облигационната емисия**

Този риск за Емитента е свързан с вероятността за негативно въздействие на различни фактори, които могат да повлияят на успешното изплащане на облигационния заем и се свързва с възможността Емитентът да не изплати навреме или изобщо да не изплати дължимите лихви и главница по облигацията. Такъв риск би произтекъл и при недобро управление на паричните потоци на компанията, поради което Емитентът ще управлява този риск като поддържа достатъчно ликвидни активи, оценява и контролира кредитния риск.

- **Кредитен Риск**

Този вид риск възниква при появата на заемни средства и вероятността кредитополучателя да не изпълни ненавременно, частично или пълно поетите от него ангажименти в договора между него и кредитора или когато клиентите на дружеството не са в състояние да изплатят частично или изцяло по график предвидимите дължими от тях суми, което ще доведе до загуби за дружеството. За контролиране на този риск Дружеството е създадо организация по текущо следене на събираемостта и изготвяне на анализ на текущото състояние на вземанията си от клиентите и другите контрагенти към него и използва тази информация за контрол на кредитния риск. Също така, Емитентът следи стриктно възникването на нови задължения и тяхното навременно разплащане.

Законът за дружествата със специална инвестиционна цел и дружествата за секюритизация (ЗДСИЦДС) предвижда механизъм за ограничаването на този риск чрез изискването на всички притежавани от дружеството недвижими имоти да се оценяват от независими експерти, с необходимата квалификация и опит.

- **Зависимост от ключов персонал**

Изграждането на нови и иновативни бизнес, икономически и финансови модели изисква силно специфична квалификация в служителския екип на дружеството – липсата на такива специалисти в страната поради високата конкуренцията между работодателите в България и европейските пазари, води до сериозен дефицит на техния брой. Успехът на целите които дружеството си поставя ще зависи, донякъде, от неговата способност да задържи своите мениджъри. Невъзможността да се поддържа достатъчно опитен и квалифициран персонал на ключови позиции за дружеството, може да окаже значителен неблагоприятен ефект върху финансовото и оперативното му състояние. Към този момент Дружеството не е сключило застраховка „ключов персонал”.

- **Макроикономически и микроикономически риск**

Макроикономическият риск е рискът от сътресения, които могат да се отразяват на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, реализирането на печалби от икономическите субекти и др. Тези сътресения включват глобалните икономически и бизнес условия, колебанията в националните валути, политическите събития, промяна на законодателства и регулаторни изисквания, приоритетите на националните правителства и др. Тенденциите в макроикономическата

обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия.

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж в световен мащаб са от сериозно значение за развитието на дружеството, тъй като те влияят върху държавните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки относно монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите.

2023 година бе белязана от поскъпването на енергоносителите по света и от пренареждането на глобалните енергийни пазари в резултат на руското нахлуване в Украйна и политиката на санкции, ценови тавани и др.

2023 година е годината на високата инфлация. Всички развити икономики отчетоха ускорение на потребителските цени.

- **Риск, свързан със зависимостта от дейността на третите лица по смисъла на чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС**

Финансовото състояние на Дружеството е в пряка зависимост от извършваните дейности на третите лица по смисъла на чл. 27, ал. 3 от ЗДСИЦДС. С цел да ограничи възможните загуби „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е сключило писмени договори с третите лица, които ясно регламентират правата, задълженията и отговорностите на страните при нарушаване на договорите.

- **Риск, Емитентът да не успее да финансира планираните си капиталови разходи и инвестиции**

Инвестициите в недвижими имоти изискват солидни капиталови разходи. При неблагоприятна икономически, финансови или други негативни за Дружеството събития може да се наложи финансиране на тези разходи основно от външни източници. Няма сигурност обаче, че външното финансиране ще може да бъде намерено и привлечено при приемливи условия. В резултат на което е вероятно да възникне необходимост, Дружеството да редуцира капиталови разходи и инвестиции, което би засегнало неблагоприятно оперативните му резултати и финансовото му състояние. С цел да се минимизира този риск, в Дружеството се извършва стриктно планиране на бъдещите инвестиции и нуждата от финансиране, за да бъдат предприемани навременни действия по неговото осигуряване, с цел да не се стига до забавяне на дейността и пропуснати ползи.

- **Риск от недостатъчен оборотен капитал за изплащане на дивиденди**

Дружествата със специална инвестиционна цел са задължени да разпределят минимум 90% от преобразуваната печалба за годината (съгласно разпоредбите на чл. 29 от ЗДСИЦДС и чл. 247а от ТЗ) под формата на дивидент. Дивидентът следва да се изплати в срок от дванадесет месеца от края на съответната финансова година. Следователно Съветът на директорите носи отговорност за прецизното управление на входящите и изходящи парични потоци в Дружеството, така че то да разполага с достатъчни парични средства за изплащане на дължимия дивидент. При настъпване на неблагоприятен

икономически и финансови последици може да се наложи финансиране на тези разходи преимуществено от външни източници като банкови заеми или други кредитни линии. Няма сигурност обаче, че при необходимост от външно финансиране, то ще може да бъде привлечено при приемливи условия. Съществува и възможност след преобразуване на финансовия резултат за годината, съгласно разпоредбите на чл. 29 , ал. 3 от ЗДСИЦДС да не е бъде наличен подлежащ на разпределение финансов резултат.

- **Риск, свързан с плащането на фиксирана лихва по емисията облигации**

При фиксирана лихва за периода на дадена емисия, Емитентът поема задължението да плаща определена лихва независимо от пазарните нива и приходите, които получава. По този начин съществува невъзможност, Емитентът да се възползва от намаление на лихвените нива (както е в случая на плаваща лихва) и да продължава да плаща по-високи лихви независимо от динамиката на приходите си (които могат да бъдат намаляващи) и преобладаващите лихвени пазарни нива. От друга страна, фиксираната лихва дава възможност на Емитента да планира по-добре своите парични потоци. Също така, до известна степен, фиксираната лихва предпазва даден инвеститор от негативен спад в лихвените нива.

- **Неетично и незаконно поведение**

Това е рискът, Дружеството да претърпи вреди поради неетично поведение на лица, с които то се намира в договорни отношения с него или с нетгово дъщерно дружество, вкл. лица от ръководните органи на дружества от групата. За избягването на този риск, Съвета на директорите възнамерява да се придържа към строги правила за прозрачност при взимането на решения и за избягване на конфликт на интереси. Рискът от неетично и незаконно поведение на външни на Дружеството контрагенти ще се минимизира посредством предварителен анализ на тези партньори и на тяхната репутация.

- **Рискове, свързани с дейността и структурата на емитента**

Към датата на Проспекта „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ няма мажоритарен акционер и не принадлежи към конкретна икономическа група. При евентуална нужда от финансиране изпълнението на инвестиционната политика на Емитента, това обстоятелство може да породри риск за Емитента от липсата на подкрепа на мажоритарен акционер при взимане на решение за емитиране на дългови ценни книжа, кандидатстване за банков заем или увеличение на капитала на Дружеството.

- **Рискове, свързани с конкуренцията**

Пазарът на недвижими имоти е висококонкурентен и с множество участници. Основни конкуренти на Дружеството са останалите дружества със специална инвестиционна цел секюритизиращи недвижими имоти и по-специално тези насочени в предлагането на туристически и ваканционни услуги.

Основната част от активите на дружеството са недвижими имоти на територията на гр. Ахелой (ваканционен комплекс „Марина Кейп“), другият актив беше в к.к. Боровец (незавършено строителство). Пазарът на ваканционни имоти е силно конкурентен, като не може да се посочат лица, които имат значителен пазарен дял и могат да оказват влияние върху икономическата среда. Цената на недвижимите имоти собственост на

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ зависи от общото състояние на пазара на ваканционни имоти.

Няма гаранции, че „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ ще успее да постигне по-добра доходност от своите конкуренти и/или ще привлече повече туристи и партньорски организации за провеждане на мероприятия във ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

- **Риск от възможно осъществяване на сделки между Дружеството и свързаните с него лица, в различни от пазарните условия**

Всички сделки на Емитента със свързани лица, са сключени при пазарни условия. Въпреки, че мениджмънтът на Емитента, очаква, че всички бъдещи сделки или споразумения ще бъдат сключвани при условия не по-лоши за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ от тези, при които то може да сключи сделки с несвързани лица, не е изключена възможността да възникне подобна ситуация.

- **Макроикономически и микроикономически риск**

Макроикономическият риск е рискът от сътресения, които могат да се отразяват на икономическия растеж, доходите на населението, търсенето и предлагането, реализирането на печалби от икономическите субекти и др. Тези сътресения включват глобалните икономически и бизнес условия, колебанията в националните валути, политическите събития, промяна на законодателства и регулаторни изисквания, приоритетите на националните правителства и др. Тенденциите в макроикономическата обстановка влияят на пазарното представяне и на крайните резултати от дейността на всички сектори в икономиката. България има икономика от отворен тип и развитието ѝ зависи пряко от международните пазарни условия.

Макроикономическата ситуация и икономическия растеж в световен мащаб са от сериозно значение за развитието на дружеството, тъй като те влияят върху държавните политики на съответните страни и в частност регулациите и решенията взети от съответните Централни Банки относно монетарната и лихвената политика, на валутните курсове, данъците, БВП, инфлация, бюджетен дефицит и външен дълг, процента на безработица и структурата на доходите.

Глобалната макроикономика и икономическия растеж в света бяха значително засегнати и повлияни през 2020 г. и 2021 г. от мащабите и разпространението на пандемията от коронавирус (COVID-19). Това влияние продължава и към настоящият момент.

2022 година бе белязана от поскъпването на енергоносителите по света и от пренареждането на глобалните енергийни пазари в резултат на руското нахлуване в Украйна и политиката на санкции, ценови тавани и др.

2023 година е годината на високата инфлация. Всички развити икономики отчетоха ускорение на потребителските цени.

· **Кредитен риск на държавата**

Кредитният риск представлява вероятността от влошаване на международните кредитни рейтинги на дадена страна. Ниските кредитни рейтинги на страната могат да доведат до по-високи лихвени нива, по-тежки условия на финансиране на икономическите субекти, в това число и на Дружеството.

Кредитният риск на страната е свързан със способността на държавата да погасява редовно задълженията си. В това отношение България постоянно подобрява позициите си на международните дългови пазари, което улеснява достъпа на държавата и икономическите агенти до финансиране от външни източници. Най-важният ефект от подобряването на кредитния рейтинг е в понижаването на рисковите премии по заемите, което води (при равни други условия) до по-благоприятни лихвени равнища.

Определянето и измерването на кредитния риск на държавата се осъществява от специализирани международни кредитни агенции.

Основни фактори, които биха могли да доведат до положителни действия по рейтинга са: напредък към присъединяването към еврозоната, включително по-голямо доверие, че България отговаря на критериите за членство и вероятния срок за приемане на еврото; подобряване на потенциала за растеж на икономиката, например чрез въвеждане на структурни и управленски реформи за подобряване на бизнес средата и/или ефективно използване на средствата от ЕС.

Фактори, които биха могли да доведат до негативни действия по рейтинга са: значително забавяне на присъединяване към еврозоната, дължащо се например на неизпълнение на критериите за конвергенция или неблагоприятно развитие на икономическата политика; период на енергиен недостиг в България или в държави, които са важни търговски партньори на страната или повишен риск от такъв сценарий, чието материализиране значително ще понижи перспективите за растеж в сравнение с текущите очаквания на рейтинговата агенция.

На 26.11.2022 г. Международната рейтингова агенция S&P Global Ratings потвърди дългосрочния и краткосрочния кредитен рейтинг на България в чуждестранна и местна валута 'BBB/A-2'. Перспективата пред рейтинга остава стабилна.

· **Инфлационен риск**

Инфлационният риск се свързва с вероятността инфлацията да повлияе на реалната възвръщаемост на инвестициите. Настоящата емисия облигации е емитирана в Лева и инфлацията в страната може да влияе на стойността на инвестициите във времето.

Като цяло инфлационният риск представлява, рискът от покачване на общото ниво на цените, което води до намаляване покупателната способност на населението, свиване на потреблението и намаляване на търсенето на всички видове кредити и кредитни продукти. Правителството в България през последните години се придържа към строга фискална

политика в условията на Валутен борд. Тенденцията е подобна политика да се запази в следващите години особено с оглед на постигане на целите за присъединяването на България към Еврозоната в максимално кратки срокове. Основните рискове, свързани с прогнозата за инфлацията, се отнасят до динамиката на международните цени и до темпа на икономически растеж в България. Международните цени на суровините могат да нараснат по-значително в резултат от политическите кризи или нарастване на търсенето. Ограниченото предлагане на някои селскостопански стоки и особено на зърнените култури в международен план във връзка с неблагоприятни климатични явления, допълнително може да предизвика по-висока инфлация в страната. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с евентуална обезценка на активите, деноминирани в лева и евро. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването цената на горивата – газ и петрол) оказват натиск в посока на увеличение на ценовите нива.

По данни на Националния статистически институт към месец декември 2023 г. инфлацията и индексите на потребителските цени имат следните нива:

През декември 2023 г. месечната инфлация, измерена с **индекса на потребителските цени (ИПЦ)**, е 0.3% спрямо предходния месец, а годишната инфлация за декември 2023 г. спрямо декември 2022 г. е 4.7%.

Най-голямо е увеличението на цените в групите: развлечения и култура (+2.4%), ресторанти и хотели (+0.7%), разнообразни стоки и услуги (+0.7%) и хранителни продукти и безалкохолни напитки (+0.7%). Намаление е регистрирано в групите: транспорт (-1.5%), облекло и обувки (-0.6%), и съобщения (-0.3%).

Месечната инфлация, измерена с **хармонизирания индекс на потребителските цени (ХИПЦ)**, е 0.3%, а годишната инфлация е 5.0%.

Източник: www.nsi.bg

□ Валутен риск

Този риск е свързан с възможността за обезценка на местната валута. За България конкретно това е риск от преждевременен отказ от условията на Валутен борд при фиксиран курс на националната валута. На 10 юли 2020 г. Европейската централна банка обяви, че България официално е приета във валутния механизъм ERM II. Централният курс на българския лев е фиксиран на 1 евро = 1.95583 лева, като бе прието, че България се присъединява към валутния механизъм със съществуващия си режим на валутен борд, като едностранен ангажимент и без допълнителни изисквания към ЕЦБ.

Всяко значимо обезценяване на лева може да има значителен неблагоприятен ефект върху стопанските субекти в страната, включително върху Дружеството. Риск съществува и тогава, когато приходите и разходите на даден стопански субект се формират в различни валути. Особено изразена е експозицията на стопанските субекти, опериращи на

територията на България, спрямо щатския долар, който е основна валута на значителна част от световните пазари на суровини и продукция.

- **Риск от промяна на режима на данъчно облагане на инвестициите в ценни книжа**

Облагането на доходите, реализирани от сделки с акции на публични дружества на регулиран и нерегулиран пазар, както и на доходите от дивиденди и ликвидационни дялове, е подробно разгледано в т. 20.9 „Данъчно законодателство“ от настоящия Документ.

Рискът от промяна на описания режим на данъчно облагане се състои във възможността да бъде изменен посочения данъчен статут на приходите от ценни книжа, от дивиденди и ликвидационни дялове, в посока на увеличаване на данъчното бреме за акционерите и намаляване на техните печалби.

IV. Анализ на финансови и нефинансови основни показатели за резултата от дейността, имащи отношение към стопанската дейност, включително информация по въпроси, свързани с екологията и служителите

Резултатите през 2023 се дължат на целенасочените усилия на ръководството, за повишаване на приходите от дейността, намаляване на разходите, оптимизация на обезпеченията предоставени от дружеството.

Това е видно и от изминетията на следните основни коефициенти посочени по долу :

	2023	2022
Съотношение цена/печалба	33.91	54.12
Доход на акция	0.021	0.017
Дълг към акционерен капитал	0.42	0.42

V. Важни събития, които са настъпили след датата, към която е съставен годишният финансов отчет

Няма

VI. Вероятно бъдещо развитие

Основната и бъдеща дейност на Дружеството е свързана с инвестиране на парични средства, набрани чрез издаване на ценни книжа, в покупката на недвижими имоти и ограничени вещни права върху недвижими имоти, развитие на собствени недвижими имоти чрез извършване на подобрения, продажба на недвижими имоти, отдаване под наем или за управление на собствени недвижими имоти и всяка друга дейност, свързана с инвестирането и развитието на недвижими имоти, позволена от закона.

Бъдещите печалби, както и пазарната стойност на Емитента зависят от бизнес стратегията, избрана от висшия ръководен екип на компанията. Дружеството се стреми да контролира стратегическия риск чрез постоянно наблюдение на своята пазарна стратегия и резултати, за да ги коригира своевременно при необходимост с цел защита на инвеститорския интерес. Всички неподходящи или забавени промени в стратегията на Дружеството, биха могли да имат сериозен неблагоприятен ефект върху неговата дейност, измерващи се в загуби или пропуснати ползи във финансовото и оперативното му състояние.

През 2024 г. компанията очаква повишаване на пазара на ваканционни имоти и активизиране на продажбите на апартаменти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“.

През 2021г, дружеството е сключило договор с МКМ ООД за преустройство и модернизация на т.нар. зона4, Същото предвижда преустройването на съществуващите големи и нефункционални апартаменти да бъдат направени на малки функционални студиа, с цел по лесната и практична употреба за туристически цели, а така също и с цел по лесна продажба. Бяха въведени модерни технологии за отопление и вентилация, контрол на достъп, видеонаблюдение и тн. Зоната е предвидена да функционира на практика като малък хотел, със всички необходими удобства. По този начин ще бъдат удължени сезоните на ползване чрез провеждане на масови мероприятия. За преустройството има издадено разрешение за строеж и удостоверение за въвеждане в експлоатация издадено през юли 2023.

След въвеждането в експлоатация на зона 4, предстои преразглеждане на договора с Марина Кейп Мениджмънт ЕООД, цел актуализиране на сумата и параметрите, при които дружеството е предоставило за управление своите актива в комплекс Марина Кейп.

VII. Действията в областта на научноизследователската и развойната дейност

През 2023 г. Дружеството не е осъществявало научноизследователска и развойна дейност.

VIII. Информация за придобиване на собствени акции, изисквана по реда на чл. 187д от Търговския закон

През 2023 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е придобивало или прехвърляло собствени акции.

IX. Наличието на клонове на предприятието

Дружеството не е създадо и регистрирало клонове през 2023 г.

X. Използвани от предприятието финансови инструменти

Неприложимо.

XI. Информация по Приложение № 2 от Наредба № 2 на КФН от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Информация, дадена в стойностно и количествено изражение, относно основните категории стоки, продукти и/или предоставени услуги с посочване на техния дял в приходите от продажби на емитента, като цяло и промените, настъпили през отчетната финансова година

1.1 Отчетените през 2023 г. приходи от дейността на Дружеството са приходи от продажба на инвестиционни имоти и приходи от услуги (приходи от експлоатацията на инвестиционните имоти в комплекса) от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп” в размер на 284 хил.лв. Общата площ на продадените имоти е 162,94 кв.м

1.2 В следствие на погасяване на задълженията по лизинговия договор, в изпълнение на неговите клаузи и в цел оптимизация на паричните потоци, на 20.03.2023 г. Дружеството подписа споразумение с „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ АД, по силата на което прехвърли на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ АД правото за придобиване на правото на собственост върху лизингови обекти по Договор за финансов лизинг на недвижими имоти, по който договор Дружеството е лизингополучател. „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ АД придобива правото срещу сумата от 8 069 527.13 лв. (осем милиона и шестдесет и девет хиляди петстотин двадесет и седем лева и тринадесет стотинки)

Приходи от дейността (в хил. лв.)	2023	2022
Нетни приходи от продажби на:		
1. Инвестиционни имоти	8 308	50
2. Услуги	821	822
3. Други	11	3
Общо:	9140	875

През 2023 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ за 2023 отчита приходи на неконсолидирана основа от експлоатацията на инвестиционните имоти в комплекса (в т.ч. търговски и жилищни имоти). Тя се осъществява от обслужващото дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, на база договор между МКМ ЕООД и ИКПД АДСИЦ, относно управлението на имотите в комплекс Марина Кейп. Предмет на договора е ползването и експлоатирането на всички недвижими имоти собственост на ИКПД АДСИЦ, в комплекс Марина Кейп, като Марина Кейп Мениджмънт ЕООД има право да ползва и да експлоатира имотите съгласно тяхното предназначение, освен ако не бъде уговорено нещо допълнително между Страните, като включително има право да ги преотдава и/или експлоатира по какъвто и да било друг начин, като събира доходи от това.

През 2023 г. Дружеството отчита приходи от продажби на имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп” в размер на 238 хил.лв. Общата площ на продадените имоти е 162,94 кв.м.

През 2023 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ за 2023 отчита приходи на неконсолидирана основа от експлоатацията на инвестиционните имоти в комплекса (в т.ч. търговски и жилищни имоти). Тя се осъществява от „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, на база договор между МКМ ЕООД и ИКПД АДСИЦ, относно управлението на имотите в комплекс Марина Кейп. Предмет на договора е ползването и експлоатирането на всички недвижими имоти собственост на ИКПД АДСИЦ, в комплекс Марина Кейп, като Марина Кейп Мениджмънт ЕООД има право да ползва и да експлоатира имотите съгласно тяхното предназначение, освен ако не бъде уговорено нещо допълнително между Страните, като включително има право да ги преотдава и/или експлоатира по какъвто и да било друг начин, като събира доходи от това.

2. Информация относно приходите, разпределени по отделните категории дейности, вътрешни и външни пазари, както и информация за източниците за снабдяване с материали, необходими за производството на стоки или предоставянето на услуги с отразяване степента на зависимост по отношение на всеки отделен продавач или купувач/потребител, като в случай че относителният дял на някой от тях надхвърля 10 на сто от разходите или приходите от продажби, се предоставя информация за всяко лице поотделно, за неговия дял в продажбите или покупките и връзките му с емитента.

Дружеството оперира единствено на българския пазар.

Разпределението през 2023 г. на приходите по категории дейности и обем е показано в предходната точка.

1.1. За ползването и експлоатацията на Имотите МКМ ЕООД се задължава да заплати на Собственика годишно възнаграждение в размер на 75% (седемдесет и пет процентни пункта) от нетния размер на годишния положителен финансов резултат от дейността на Управителя на територията на целия Ваканционен комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, за съответната година, преди данъци, но не по-малко от 420 000 (четиристотин и двадесет хиляди) евро без включен ДДС.

1.2. Договорът е от 01.04.2019, като плащанията касаят периода до април всяка следваща година.

През изминалата година Дружеството реализира приходи от оперативна дейност в размер на 9 140 хил.лв.

През 2023 г. компанията е генерирала приходи от преоценки на стойност 1381 хил. лв. Финансовите разходи са на стойност 826 хил.лв. и представляват основно разходи за лихви и такси по кредити.

В края на 2023 г. съгласно изискванията на действащото законодателство е направена оценка на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти и . Инвестиционните имоти на Дружеството включват всички обекти – жилищни и търговски площи във ваканционен комплекс „Марина Кейп”. Към 31.12.2023 г. стойността им е 36 786 хил.лв. при 28 908 хил.лв. към 31.12.2022 г.

3. Информация за сключени съществени сделки.

Няма такива.

4. Информация относно сделките, сключени между емитента и свързани лица, през отчетния период, предложения за сключване на такива сделки, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които емитентът или негово дъщерно дружество е страна с посочване на стойността на сделките, характера на свързаността и всяка информация, необходима за оценка на въздействието върху финансовото състояние на емитента

Няма такива.

През 2023 г. не са постъпвали предложения за сключване на сделки със свързани лица, както и сделки, които са извън обичайната му дейност или съществено се отклоняват от пазарните условия, по които Дружеството е страна.

5. Информация за събития и показатели с необичаен за емитента характер, имащи съществено влияние върху дейността му, и реализираните от него приходи и извършени разходи; оценка на влиянието им върху резултатите през текущата година

През 2023 г. не са настъпили събития и показатели с необичаен характер, които биха оказали съществено влияние върху дейността на Дружеството и реализираните от него приходи и извършени разходи.

6. Информация за сделки, водени извънбалансово - характер и бизнес цел, посочване финансовото въздействие на сделките върху дейността, ако рискът и ползите от тези сделки са съществени за емитента и ако разкриването на тази информация е съществено за оценката на финансовото състояние на емитента.

През 2023 г. няма сделки, които да са водени извънбалансово от Дружеството.

7. Информация за дялови участия на емитента, за основните му инвестиции в страната и в чужбина (в ценни книжа, финансови инструменти, нематериални активи и недвижими имоти), както и инвестициите в дялови ценни книжа извън неговата икономическа група и източниците/начините на финансиране.

Информация за притежаваните недвижими имоти е представена по-горе в т. II.

8. Информация относно сключените от емитента, от негово дъщерно дружество или дружество майка, в качеството им на заемополучатели, договори за заем с посочване на условията по тях, включително на крайните срокове за изплащане, както и информация за предоставени гаранции и поемане на задължения

Към 31.12.2023 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ има следните задължения за главница по облигационен заем:

Дългосрочно задължение, EUR	Лихва	Падеж
6 000 000	6%	17.09.2026

Предоставени обезпечения върху притежавани от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ недвижими имоти за задължения на Дружеството:

Предоставени обезпечения по облигационен заем

Брой недвижими имоти по обезпечението	Площ на недвижими имоти по обезпечението	Балансова стойност на предоставеното обезпечение 000 лв.
60 жилищни обекта	4 810.67 кв.м	13 438 719 лв
19 търговски/складови обекта	1 554.63 кв.м	15 319 653 лв
земя	40 000 кв.м.	8 467 000 лв

9. Информация за отпуснатите от емитента или от негови дъщерни дружества заеми, предоставяне на гаранции или поемане на задължения общо към едно лице или негово дъщерно дружество, включително и на свързани лица с посочване на имена или наименование и ЕИК на лицето, характера на взаимоотношенията между емитента или неговите дъщерни дружества и лицето заемополучател, размер на неизплатената главница, лихвен процент, дата на сключване на договора, краен срок на погасяване, размер на поето задължение, специфични условия, различни от посочените в тази разпоредба, както и целта за която са отпуснати, в случай че са сключени като целеви.

През 2023 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ и/или негово дъщерно дружество не са сключвали договори за заем в качеството си на заемодатели, включително предоставяне на гаранции от всякакъв вид, в това число на свързани лица.

10. Информация за използването на средствата от извършена нова емисия ценни книжа през отчетния период.

През 2021 г. Дружеството емитира нова емисия облигации, с ISIN BG2100010219, при следните параметри:

- 1) Размер на сключения облигационен заем – 6 000 000 (шест милиона) евро.
- 2) Брой облигации – 6000 (шест хиляди) броя.
- 3) Номинална стойност на всяка една облигация – 1 000 (хиляда) евро.
- 4) Емисионна стойност на всяка една облигация - 1 000 (хиляда) евро.
- 5) Вид на облигациите – обикновени, безналични, поименни, лихвоносни, срочни, обезпечени, неконвертируеми, свободно прехвърляеми, корпоративни.
- 6) Срочност и падеж на емисията – 5 (пет) години (равняващи се на 60 месеца) от датата на сключване на облигационния заем.
- 7) Дата, от която тече срокът до падежа на облигациите – 17.09.2021 г.
- 8) Изплащане на главницата – платима еднократно на падежа на облигационния заем, ведно с последното десето лихвено плащане.
- 9) Лихва – 6 % (шест процента) на годишна база, фиксиран лихвен процент, която е платима на всеки 6 (шест) месеца. Базата за изчисляване на лихвата е: Реален брой дни в периода върху реален брой дни в годината (Actual /Actual). Всички лихвени плащания се изчисляват като проста лихва върху номиналната стойност на облигационния заем.
- 10) Периодичност на лихвените плащания – веднъж на 6 месеца; дати на падежите на лихвените плащания – 1) 17.03.2022 г.; 2) 17.09.2022 г.; 3) 17.03.2023 г.; 4) 17.09.2023 г.; 5) 17.03.2024 г.; 6) 17.09.2024 г.; 7) 17.03.2025 г.; 8) 17.09.2025 г.; 9) 17.03.2026 г.; 10) 17.09.2026 г. В случай, че датата на плащане съвпадне с неработен ден, плащането се извършва на първия следващ работен ден.
- 11) Институция, обслужваща плащанията по лихви и главници – „Централен депозитар“ АД.
- 12) Довереник на облигационерите, предложен от емитента - „ТЕКСИМ БАНК“ АД, ЕИК 040534040, адрес: гр. София, п.к. 1303, р-н Възраждане, бул. Тодор Александров № 117, www.teximbank.bg, който следва да бъде избран от Първото общо събрание на облигационерите.
- 13) Обезпечения – Дружеството се задължава да осигури предоставянето на обезпечение на емисията под формата на първи по ред ипотеки върху недвижими имоти, представляващи апартаменти и търговски обекти, както и върху земята (УПИ) и съоръжения собственост на Емитента, учредени в полза на довереника на облигационерите. Емитентът първоначално ще учреди втори по ред ипотеки, които впоследствие ще станат първи по ред ипотеки, върху недвижимите имоти, представляващи апартаменти и търговски обекти, които към настоящия момент обезпечават с първи по ред ипотеки съществуващ банков заем в размер на 3 447 000

(три милиона четиристотин четиридесет и седем хиляди) евро, подлежащ на рефинансиране със средства, набрани от настоящата емисия облигации. Относно ипотеките, които ще бъдат учредени върху земята (УПИ) и съоръженията, същите ще бъдат първи по ред още при първоначалното им учредяване.

14) Условия на предлагане – при условията на частно (непублично) предлагане по реда на чл. 205, ал. 2 от Търговския закон чрез покани до инвеститори в Република България (не повече от 150 на брой).

15) Вторична търговия – След публикуване на обявлението в Търговския регистър към Агенция по вписванията по реда на чл. 206, ал. 6 от Търговския закон, но не по-късно от 6 месеца от сключване на облигационния заем, Дружеството ще подаде молба емитираните облигации да бъдат приети за търговия на Българската фондовата борса и/или друг регулиран пазар в ЕС.

Набраните средства от емисията са използвани за погасяване на:

банков заем в размер на 3 580 000 евро;

авансово плащане за довършителни работи и преустройство 2 420 000 евро съгласно целите вписани в Предложението за записване на Емисия корпоративни облигации при условията на частно предлагане.

11. Анализ на съотношението между постигнатите финансови резултати, отразени във финансовия отчет за финансовата година, и по-рано публикувани прогнози за тези резултати

Дружеството не публикува прогнозни финансови резултати.

12. Анализ и оценка на политиката относно управлението на финансовите ресурси с посочване на възможностите за обслужване на задълженията, евентуалните заплахи и мерки, които емитентът е предприел или предстои да предприеме с оглед отстраняването им.

Политиката на емитента по отношение управлението на финансовите ресурси е фокусирана в няколко основни направления: повишаване на приходите от продажби на недвижими имоти и на приходите от управление на недвижимите имоти, собственост на Дружеството; за реструктуриране на задълженията на Дружеството; за повишаване събираемостта по вземанията на емитента. Целта на всички тези мерки е подобряване финансовото състояние на компанията, в т.ч. число и на ликвидната му позиция. По отношение повишаване на приходите от продажби на имоти, компанията непрестанно полага усилия за намиране на нови пазари и привличане на потенциални купувачи, както и за търсене на нови форми за реализация на приходи от продажби, свързани с недвижимите имоти, които Дружеството притежава.

13. Оценка на възможностите за реализация на инвестиционните намерения с посочване на размера на разполагаемите средства и отразяване на възможните промени в структурата на финансиране на тази дейност.

Инвестиционен имот „Гранд Боровец“ към настоящия момент е в процес на изграждане (тази процедура е спряна за неизвестен период от време) и не е въведен в експлоатация. За

финализиране на строителните дейности и въвеждане на инвестиционния имот в експлоатация са необходими средствата възлизащи на приблизително 2 500 000 евро.

В случай, че Дружеството не успее да осъществи продажба на инвестиционния имот в краткосрочен – средносрочен план, необходимите средства за довършване на имота и пускането му в експлоатация ще бъдат финансирани чрез заемни средства или нова емисия ценни книжа. Същото ще бъде осъществено в дългосрочен план, тъй като пускането в експлоатация на „Гранд Боровец“ не засяга инвестиционните планове на Дружеството в средносрочен период.

През разглежданите исторически финансови периоди, въпреки, че ръководството на Дружеството е имало взето решение за продажба на инвестиционния имот „Гранд Боровец“ и същото е обявено публично, не е търсило активно купувач. От началото на 2021 г. ръководството активизира действията си по търсене на инвеститор желаещ да купи недовършения имот, като счита, че в краткосрочен до средносрочен план (въпреки, че към датата на отчета такова все още не факт), ще успее да постигне договореност за покупко-продажба на инвестиционния имот.

14. Информация за настъпили промени през отчетния период в основните принципи за управление на емитента и на неговата икономическа група.

През отчетния период не са настъпили такива промени.

15. Информация за основните характеристики на прилаганите от емитента в процеса на изготвяне на финансовите отчети система за вътрешен контрол и система за управление на рисковете.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е приело и прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. В правилата детайлно са описани различните видове информация, създавани и разкривани от дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

16. Информация за промените в управителните и надзорните органи през отчетната финансова година.

Не са настъпвали промени в състава на Съвета на директорите на Дружеството.

17. Информация за размера на възнагражденията, наградите и/или ползите на всеки от членовете на управителните и на контролните органи за отчетната финансова година, изплатени от емитента, който не е публично дружество, и негови дъщерни

дружества, независимо от това, дали са били включени в разходите на емитента или произтичат от разпределение на печалбата, включително:

- а) получени суми и непарични възнаграждения;**
- б) условни или разсрочени възнаграждения, възникнали през годината, дори и ако възнаграждението се дължи към по-късен момент;**
- в) сума, дължима от емитента или негови дъщерни дружества за изплащане на пенсии, обезщетения при пенсиониране или други подобни обезщетения.**

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е публично дружество, което изплаща възнаграждения на членовете на Съвета на директорите в размер, определен с решение на Общото събрание на акционерите, и съгласно приетата Политика за възнагражденията.

Членовете на Съвета на директорите получават твърдо месечно възнаграждение, определяно от Общото събрание, което не може да превишава 10 минимални месечни работни заплати. Общото събрание е приело също така решение възнаграждението на изпълнителния директор да е в размер на до 12 минимални работни заплати.

По решение на Общото събрание на акционерите, членовете на Съвета на директорите могат да получат тантиеми в размер не повече от 0.1% от печалбата на Дружеството преди разпределението на дивиденди за всеки един член на Съвета на директорите, но не повече от 0.5% общо за целия Съвет.

Дружеството не дължи никакви други суми и/или обезщетения в натура, както и не заделя или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите.

Членовете на Съвета на директорите не са получавали възнаграждение или обезщетение от дъщерни дружества на емитента и последните не са заделяли или начислява суми за предоставяне на пенсии, обезщетения или други компенсации при пенсиониране на членовете на Съвета на директорите през 2023 г.

За отчетния период е изплатено възнаграждение, както следва:

- на г-н Величко Стойчев Клингов, в качеството му на изпълнителен член на СД на Дружеството, е изплатено възнаграждение в размер на 19000 лв, в това число и за минали години.
- на „АХЕЛОЙ 2021“ ЕООД, в качеството му на член на СД на Дружеството, е изплатено възнаграждение в размер на 0 лв.;
- на г-жа Цветелина Чавдарова Христова, в качеството ѝ на член на СД на Дружеството, не е изплатено възнаграждение през 2023г

18. Информация за притежавани от членовете на управителните и на контролните органи и прокуристите акции на емитента, включително акциите, притежавани от всеки от тях поотделно и като процент от акциите от всеки клас, както и предоставени им от емитента опции върху негови ценни книжа – вид и размер на ценните книжа, върху които са учредени опциите, цена на упражняване на опциите, покупна цена, ако има такава, и срок на опциите.

Към 31.12.2023 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:

	Брой акции	% от капитала
Величко Клингов	5 305	0.02%

Емитентът не е издавал опции върху ценните книжа от капитала.

19. Информация за известните на дружеството договорености (включително и след приключване на финансовата година), в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции или облигации от настоящи акционери или облигационери.

На Управителния орган на Дружеството не са известни договорености, в резултат на които в бъдещ период могат да настъпят промени в притежавания относителен дял акции от настоящи акционери.

20. Информация за висящи съдебни, административни или арбитражни производства, касаещи задължения или вземания на емитента в размер най-малко 10 на сто от собствения му капитал; ако общата стойност на задълженията или вземанията на емитента по всички образувани производства надхвърля 10 на сто от собствения му капитал, се представя информация за всяко производство поотделно

Арбитражни производства

В последните 12 месеца Дружеството не е страна във висящи арбитражни производства, но е било страна в рамките на съдебни и изпълнителни производства. В резултат на положените от ръководството усилия за уреждане на претенциите към Дружеството към момента няма съдебни или изпълнителни производства срещу дружеството.

Висящи съдебни дела

Към 31.12.2023 дружеството няма висящи дела.

Други съдебни дела с ефект през последните 12 месеца

Няма такива

На Дружеството не са известни възможности за образуване на бъдещи арбитражни, съдебни или административни производства, които могат да имат съществено влияние върху финансовото състояние и рентабилността на емитента.

21. Данни за директора за връзки с инвеститора, включително телефон и адрес за кореспонденция.

Директор за връзки с инвеститорите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ е: **Радостина Панталеева**, с адрес за кореспонденция: гр. София, ул. Добруджа № 6, ет.4, тел: 02 / 980 12 51, 02 / 921 05 16.

22. Промени в цените на акциите на дружеството

Акциите на Дружеството се търгуват на БФБ София – АД от 5 декември 2005 година.

Към 31.12.2023 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса – София е 0.70 лева за акция.

В периода 01.01.2023 – 31.12.2023 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.90 лв., достигната на 01.02., а най-ниската – 0.61 лв. за акция от 26.09.2023 г.

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 31.12.2023 г. последната изтъргувана цена на акциите на пазара “NewConnect” е 1.81 злоти за една акция.

Акциите на Дружеството се търгуват на пазара “NewConnect”, организиран от Варшавската фондова борса, от 11 август 2010 година.

ХІІ. Информация по Приложение № 3 от Наредба № 2 на КФН от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Информация относно ценните книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга държава членка

Дружеството няма ценни книжа, които не са допуснати до търговия на регулиран пазар в Република България или друга страна членка.

2. Информация относно прякото и непрякото притежаване на 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството, включително данни за

акционерите, размера на дяловото им участие и начина, по който се притежават акциите (към 31.12.2023 г.)

Към 31.12.2023 г. акционерите притежаващи пряко и непряко 5 на сто или повече от правата на глас в общото събрание на дружеството са:

Акционер	Брой притежавани акции	% от капитала	Начин на притежание (пряко/непряко)
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД-БЪДЕЩЕ	1 900 000	6.84%	пряко
БОРСОВО ТЪРГУВАН ФОНД ЕФ ПРИНЦИПАЛ ETF	1 824 483	6.57%	пряко
ДФ "ЕФ РАПИД	2 415 000	8.70%	пряко
БОРСОВО ТЪРГУВАН ФОНД АКТИВА БАЛАНСИРАН ETF	1 400 000	5.04%	пряко
МКП ООД	3 350 162	12.07%	пряко
EUROINS ROMANIA ASIGURARE-REASIGURARE S.	1 731 110	6,23%	пряко

3. Данни за акционерите със специални контролни права и описание на тези права

Дружеството няма акционери със специални контролни права

4. Споразумения между акционерите, които са известни на дружеството и които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас

На Дружеството не са известни споразумения между акционери, които могат да доведат до ограничения в прехвърлянето на акции или правото на глас.

5. Съществени договори на дружеството, които пораждаат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на дружеството при осъществяване на задължително търгово предлагане, и последиците от тях, освен в случаите, когато разкриването на тази информация може да причини сериозни вреди на

дружеството; изключението по предходното изречение не се прилага в случаите, когато дружеството е длъжно да разкрие информацията по силата на закона.

Дружеството няма съществени договори, които пораждат действие, изменят се или се прекратяват поради промяна в контрола на Дружеството при осъществяването на задължително търгово предлагане. Дружеството не е било предмет на търгово предлагане.

6. Електронна препратка към мястото на интернет страницата на публичното дружество, където е публикувана вътрешната информация по чл. 7 от Регламент (ЕС) № 596/2014 на Европейския парламент и на Съвета от 16 април 2014 г. относно пазарната злоупотреба (Регламент относно пазарната злоупотреба) и за отмяна на Директива 2003/6/ЕО на Европейския парламент и на Съвета и директиви 2003/124/ЕО, 2003/125/ЕО и 2004/72/ЕО на Комисията (ОВ, L 173/1 от 12 юни 2014 г.) (Регламент (ЕС) № 596/2014) относно обстоятелствата, настъпили през изтеклата година, или електронна препратка към избраната от емитента информационна агенция или друга медия, чрез която дружеството оповестява публично вътрешната информация

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ разкрива вътрешна информация на Комисията по финансов надзор, „Българска Фондова Борса“ АД и обществеността чрез системите за предоставяне на информацията по електронен път e-Register и X3 News, както и на интернет страницата на Дружеството – <http://www.icpd.bg/>. Системата e-Register е на Комисията за финансов надзор и публикуваната чрез нея информация може да бъде намерена на електронната страница на КФН - <https://www.fsc.bg/bg/>. Разкритата от дружеството вътрешна информация може да бъде намерена на сайта на дружеството (<http://www.icpd.bg/index.php?request=documents>) и в профила на дружеството в X3news: <http://www.x3news.com/>.

XIII. Нефинансова декларация по чл. 41 от Закона за счетоводството

Дружеството не попада в обхвата на задължено лице за изготвяне на Нефинансова декларация

XIV. Информация по 247, ал. 2 от Търговския закон

Информация относно възнагражденията, получени общо през годината от членовете на съветите:

Съгласно Търговския закон и Устава на Дружеството – емитент възнаграждението на членовете на Съвета на директорите се определя от Общото събрание.

Изпълнителните членове на Съвета на директорите сключват с Дружеството писмен договор за възлагане на управлението, докато останалите членове на Съвета на директорите могат да сключват трудови договори или договори за възлагане на управлението.

Ключовият управленски персонал на Дружеството включва членовете на Съвета на директорите. Възнагражденията на ключовия управленски персонал включват следните разходи:

	31.12.2022	31.12.2022
	‘000 лв.	‘000 лв.
Възнаграждение към физически лица	42	42
Възнаграждение към Ахелой 2012	-	-
Общо	42	42

Информация относно придобитите, притежаваните и прехвърлените от членовете на съветите през годината акции и облигации на дружеството:

Към 31.12.2023 г. членовете на Съвета на директорите притежават акции на Дружеството, както следва:

	Брой акции	% от капитала
Величко Клингов	5 305	0.02%

Останалите членове на Съвета на директорите не притежават акции от капитала на Дружеството.

Информация относно правата на членовете на съветите да придобиват акции и облигации на дружеството:

Уставът на Дружеството не предвижда особени права на членовете на Съвета на директорите при придобиването на акции и облигации на дружеството.

Информация относно участието на членовете на съветите в търговски дружества като неограничено отговорни съдружници, притежаването на повече от 25 на сто от капитала на друго дружество, както и участието им в управлението на други дружества или кооперации като прокуристи, управители или членове на съвети:

Величко Клингов участва като съдружник в следните събирателни дружества, командитни дружества и/или дружества с ограничена отговорност като притежава повече от 25 на сто от капитала им:

Име на ЮЛ	ЕИК	Седалище и адрес	Участие
„НУТРИЦИОФАРМА“ ООД	206458992	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа“ № 6	съдружник, притежаващ 50 % от капитала
„Д.СТОЯНОВ 94“	204792776	Гр. Ахелой, Марина	Съдружник, притежаващ

ООД		кейп № 13, ет. 1, ап. А2 (идентичен с 22_1)	50 % от капитала
-----	--	---	------------------

Величко Клингов участва в следните управителни / контролни органи на други търговски дружества и организации:

Име на ЮЛ	ЕИК	Седалище и адрес	Функция
ФОНДАЦИЯ „НОВО БГ“	130982466	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3	член на Съвета на настоятелите и изпълнителен директор
ФОНДАЦИЯ „НОВОТО ВРЕМЕ“	175004387	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3	член на Управителния съвет и изпълнителен директор
ПП „НОВОТО ВРЕМЕ“	131287649	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3	заместник-председател на Управителния съвет
„МАРИНА КЕЙП ИМОТИ“ ООД	203701631	гр. Ахелой, ул. Марина Кейп № 13, ет. 1, ап. А2 / 22_1	управител
„Дунав мийт“ АД	206825253	Гр. София, ул. Добруджа № 6, ет. 3	Член на Съвета на директорите и изпълнителен директор
„Д.СТОЯНОВ 94“ ООД	204792776	Гр. Ахелой, Марина кейп № 13, ет. 1, ап. А2 (идентичен с 22_1)	управител
„ТРАКИЕЦ ЛЕНД ДИВЕЛЪПМЪНТ“	203619312	Гр. София, ул. „Добруджа“ 3 6, ет. 1	управител
„НУТРИЦИОФАРМА“ ООД	206458992	гр. София, ул. „Добруджа“ № 6	управител
„АХЕЛОЙ АГРО“ ЕООД	203176048	Гр. София, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 1	управител

Цветелина Христова не е неограничено отговорен съдружник и притежава повече от 25 на сто от капитала на следните търговски дружества:

Име на ЮЛ	ЕИК	Седалище и адрес	Участие
-----------	-----	------------------	---------

„Нети Акаунтинг“ ЕООД	20484553 1	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3	Едноличен собственик на капитала
„БОЛКАН ИМО“ ЕООД	17523629 3	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3	Едноличен собственик на капитала
„Смарт Трейдинг България“ ЕООД	20622404 6	С. Бистрица, ул. Стефан Стамболов № 67	Едноличен собственик на капитала

Цветелина Христова участва в управителни / контролни органи на други търговски дружества, както следва:

Име на ЮЛ	ЕИК	Седалище и адрес	Функция
„Нети Акаунтинг“ ЕООД	20484553 1	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3	управител
„БОЛКАН ИМО“ ЕООД	17523629 3	гр. София, р-н Средец, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3	управител
„Смарт Трейдинг България“ ЕООД	20622404 6	С. Бистрица, ул. Стефан Стамболов № 67	управител

„Ахелой 2012“ ООД не е неограничено отговорен съдружник и не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговско дружество.

„Ахелой 2012“ ООД не участва в управителни / контролни органи на други търговски дружества. /

Петя Георгиева Йорданова (лице, определено да представлява „АХЕЛОЙ 2012“ ЕООД в Съвета на директорите на публичното дружество), не е неограничено отговорен съдружник и не притежава повече от 25 на сто от капитала на търговско дружество.

Петя Георгиева Йорданова не участва в управителни / контролни органи на други търговски дружества.

Информация относно договорите по чл. 240б от ТЗ, сключени през годината:

През 2023 г. няма сключени договори между Дружеството и членовете на Съвета на директорите или свързани с тях лица по чл. 240б от ТЗ.

Планирана стопанска политика през следващата година, в това число очакваните инвестиции и развитие на персонала, очакваният доход от инвестиции и развитие на дружеството, както и предстоящите сделки от съществено значение за дейността на дружеството:

Информацията е налична в раздел „Вероятно бъдещо развитие“.

XV. Информация по чл. 31 от ЗДСИЦДС и чл. 20 от Наредба № 2 от 9.11.2021 г. за първоначално и последващо разкриване на информация при публично предлагане на ценни книжа и допускане на ценни книжа до търговия на регулиран пазар

1. Относителен дял на активите, отдадени за ползване срещу заплащане, спрямо общия размер на инвестициите в недвижими имоти.

Към 31.12.2023 г. Дружеството е отдало за управление на „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД (трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС) недвижими имоти на стойност 36 786 хил. лв., които представляват 100% от общия размер на инвестициите в недвижими имоти.

2. Информация за продажба или покупка на нов актив на стойност, надвишаваща с 5 на сто общата стойност на инвестициите в недвижими имоти, както и за такива сделки, извършени след датата на изготвяне на годишния финансов отчет.

Не са сключвани такива сделки.

3. Извършени строежи, ремонти и подобрения на недвижимите имоти.

През отчетния период бяха извършвани ремонтни работи и дейности по отстраняване на възникнали нередности с цел подготовка на ваканционен комплекс „Марина Кейп” за летния сезон на годината. Ремонтните дейности са извършени от „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД – трето лице по чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС. Също така и беше завършена модернизацията и реконструкцията на зона 4 в Комплекса

4. Относителен дял на неплатените наеми, лизингови и арендни вноски спрямо общата стойност на вземанията, произтичащи от всички сключени от дружеството споразумения от наем, лизинг, аренда.

Към 31.12.2023 г. стойността на вземанията на Дружеството, произтичащи от Договорите за управление и поддръжка в това число и предоставени аванси ,сключени с „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД са в размер на 1 106 хил.лв.

Дружеството не е сключвало други договори за наем, лизинг, управление и поддръжка.

5. Информация за недвижимите имоти на територията на друга държава членка, по държави.

Дружеството няма недвижими имоти на територията на друга държава членка.

6. Информация какъв дял от активите на дружеството е в резултат на основната му дейност по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

Към 31.12.2023 г. над 100 % от активите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ са в резултат на основната му дейност по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦДС.

7. Информация какъв дял от брутните приходи на дружеството за настоящата финансова година е в резултат на основната му дейност по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

Към 31.12.2023 г брутните приходи на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ са в резултат на основната му дейност по чл. 5, ал. 1, т. 2 от ЗДСИЦ.

8. Информация за предоставени обезпечения или заеми на трети лица.

През отчетния период „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е обезпечавало чужди задължения и не е предоставяло заеми на трети лица.

9. Информация за емитирани дългови ценни книжа, допуснати до търговия на регулиран пазар.

През предходен отчетен период е издадена втора по ред корпоративна облигационна емисия с номинална и емисионна стойност 6 000 000 евро, разпределен в 6 000 броя обикновени, непривилегировани, поименни, безналични, обезпечени, лихвоносни, неконвертируеми, свободнопрехвърляеми облигации при, номинална стойност на една облигация – 1 000 евро. Номиналният годишен лихвен процент е фиксиран в размер на 6.00% и лихвени плащания на всеки 6 месеца, срокът на облигационната емисия е 60 месеца.

През отчетния период „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е емитирало дългови ценни книжа, допуснати до търговия на регулиран пазар.

10. Срок, размер и предназначение (придобиване и за въвеждане в експлоатация на придобитите имот) на получен от дружеството банков кредит.

През отчетния период „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е получавало банкови кредити.

11. Информация за размера на инвестицията в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

Към 31.12.2023 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е инвестирало в ценни книжа, издадени или гарантирани от държава членка и в банкови депозити в банки, които имат право да извършват дейност на територията на държава членка.

12. Информация за размера на инвестицията в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка, спрямо общия размер на активите на дружеството.

Към 31.12.2023 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е инвестирало в ипотечни облигации, допуснати до търговия на място за търговия в държава членка.

13. Информация за размера на инвестицията в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти, спрямо общия размер на активите на дружеството.

Към 31.12.2023 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е инвестирало в други дружества със специална инвестиционна цел, инвестиращи в недвижими имоти.

14. Информация за размера на инвестицията в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС от ЗДСИЦ, спрямо общия размер на активите на дружеството.

Към 31.12.2023 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не притежава дялово участие в специализирано дружество по чл. 28 от ЗДСИЦДС.

15. Информация за размера на инвестицията в трети лица по смисъла на чл. 27, ал. 4 от ЗДСИЦДС, спрямо размера на активите на дружеството.

Към 31.12.2023 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не притежавало дялово участие в трети лица по смисъла на ЗДСИЦДС .

март 2024 г.

Подпис:

/Величко Клингов – Изп. Директор/

ДОКЛАД

**ПО ЧЛ. 12, АЛ. 1 ОТ НАРЕДБА № 48 ОТ 20 МАРТ 2013 Г. ЗА ИЗИСКВАНИЯТА КЪМ
ВЪЗНАГРАЖДЕНИЯТА, ИЗДАДЕНА ОТ КОМИСИЯТА ЗА ФИНАНСОВ НАДЗОР, ОБН. ДВ. БР.
32 ОТ 2 АПРИЛ 2013 Г. („НАРЕДБА № 48”)**

**КЪМ ГОДИШНИЯ ФИНАНСОВ ОТЧЕТ ЗА ДЕЙНОСТТА НА „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ
ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ за 2023 г.**

I. Програма за прилагане на политиката за възнагражденията за следващата финансова година или за по-дълъг период

В политиката за възнагражденията, изготвена от Съвета на директорите на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ и утвърдена от извънредното Общо събрание на акционерите, проведено на 28.09.2020 г., са залегнали няколко основни принципа, които изцяло съответстват на законовата регламентация:

- Възнагражденията на членовете на Съвета на директорите, включително и на изпълнителния директор, се определят от Общото събрание на акционерите на Дружеството, като съгласно политиката са определени обективни критерии при определяне на възнагражденията;
- На членовете на Съвета на директорите се изплаща постоянно възнаграждение в съответствие с критериите залегнали в политиката за възнагражденията, утвърдена от извънредното Общо събрание на акционерите, проведено на 28.09.2020 г.

Действащата към момента политика за възнагражденията е приета в съответствие с последните изменения в Наредба № 48 (ДВ, бр. 61 от 10.07.2020 г.) и предвижда изплащане единствено на постоянни възнаграждения на членовете на Съвета на директорите. Промените в политиката отразяват нормативните изисквания относно нейното съдържание – реда за нейното преразглеждане, публикуване и др. В допълнение е отчетено, че в Наредба № 48 са приети изменения с ДВ, бр. 60 от 20.07.2021 г., както и с ДВ, бр. 64 от 3.08.2021 г., които не са приложими за Дружеството и не налагат приемане на промени в одобрената от акционерите Политика за възнагражденията.

Съветът на директорите на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ възнамерява стриктно да спазва политиката за възнагражденията, която е утвърдена от Общото събрание на акционерите на дружеството, както през следващата финансова година, така и в по-дългосрочна перспектива.

II. Информация по чл. 13 от Наредба № 48

1) Информация относно процеса на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията, включително, ако е приложимо, информация за мандата и състава на комитета по възнагражденията, имената на външните консултанти, чиито услуги са били използвани при определянето на политиката за възнагражденията:

Процесът на вземане на решения при определяне на политиката за възнагражденията е ясно определен в Закона за публичното предлагане на ценни книжа (ЗППЦК) и Наредба №

48. Съгласно ЗППЦК възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ се определят от Общото събрание на акционерите и при нейното разработване не са използвани външни консултанти. Дружеството няма специален комитет по възнаграждения.

2) Информация относно относителната тежест на променливото и постоянното възнаграждение на членовете на управителния орган:

Членовете на съвета на директорите на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АД получават единствено постоянно възнаграждение.

3) Информация относно критериите за постигнати резултати, въз основа на които се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение и обяснение как критериите по чл. 14, ал. 2 и 3 от Наредба № 48 допринасят за дългосрочните интереси на дружеството:

Не се предоставят опции върху акции, акции на дружеството или друг вид променливо възнаграждение.

4) Пояснение на прилаганите методи за преценка дали са изпълнени критериите за постигнатите резултати:

Не е приложимо.

5) Пояснение относно зависимостта между възнаграждението и постигнатите резултати:

Размерът на постоянното възнаграждение отчита:

- задълженията, степента на натовареност, ангажираност и съпричастност на членовете на Съвета на директорите в управлението на дружеството, както и приноса на всеки един член на Съвета на директорите в дейността и резултатите на дружеството;
- възможността за подбор и задържане на квалифицирани и лоялни членове на Съвета на директорите;
- наличието на съответствие на интересите на членовете на Съвета на директорите и дългосрочните интереси на Дружеството.

6) Основните плащания и обосновка на годишната схема за изплащане на бонуси и/или на всички други непарични допълнителни възнаграждения:

Не е приложимо.

7) Описание на основните характеристики на схемата за допълнително доброволно пенсионно осигуряване и информация относно платените и/или дължимите вноски от дружеството в полза на съответния член на управителен или контролен орган за съответната финансова година, когато е приложимо:

Не е приложимо.

8) Информация за периодите на отлагане на изплащането на променливите възнаграждения:

Не е приложимо.

9) Информация за политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите:

Политиката на обезщетенията при прекратяване на договорите е изцяло съобразена с българското законодателство, като договорите с членовете на Съвета на директорите не съдържат специфични клаузи в тази насока, в т.ч. и при променливи възнаграждения.

10) Информация за периода, в който акциите не могат да бъдат прехвърляни и опциите върху акции не могат да бъдат упражнявани, при променливи възнаграждения, основани на акции:

Не са предвидени променливи възнаграждения, респективно няма опции върху акции или възнаграждения с акции.

11) Информация за политиката за запазване на определен брой акции до края на мандата на членовете на управителните и контролните органи след изтичане на периода по т. 10):

Не е приложимо.

12) Информация относно договорите на членовете на управителните и контролните органи, включително срока на всеки договор, срока на предизвестие за прекратяване и детайли относно обезщетенията и/или други дължими плащания в случай на предсрочно прекратяване:

Договорите с членовете на управителния орган са безсрочни. Дължимите предизвестия, респективно обезщетения не се различават от обичайните за търговската практика и определени в българското законодателство.

13) Пълният размер на възнаграждението и на другите материални стимули на членовете на управителните и контролните органи за съответната финансова година:

Пълният размер на начисленото брутно възнаграждение на членовете на Съвета на директорите за 2023 г. възлиза на 43 173 лв.

Няма други материални стимули, които са предоставяни на членовете на Съвета на директорите.

14) Информация за възнаграждението на всяко лице, което е било член на управителен или контролен орган в публично дружество за определен период през съответната финансова година:

а) Пълният размер на изплатеното и/или начислено брутно възнаграждение на лицето за съответната финансова година:

За отчетния период е изплатено възнаграждение, както следва:

- на г-н Величко Стойчев Клингов, в качеството му на изпълнителен член на СД на Дружеството, е изплатено възнаграждение в размер на 19 000 лв в това число и за минали години
- на „АХЕЛОЙ 2021“ ЕООД, в качеството му на член на СД на Дружеството, е изплатено възнаграждение в размер на 0 лв.;

- на г-жа Цветелина Чавдарова Христова, в качеството ѝ на член на СД на Дружеството, не е изплатено възнаграждение през 2023г

б) Възнаграждението и други материални и нематериални стимули, получени от лицата от дружества от същата група:

Не е приложимо.

в) Възнаграждение, получено от лицата под формата на разпределение на печалбата и/или бонуси и основанията за предоставянето им:

Не са изплащани подобни възнаграждения.

г) Всички допълнителни плащания за услуги, предоставени от лицата извън обичайните им функции, когато подобни плащания са допустими съгласно сключения с тях договор:

Не са изплащани подобни възнаграждения.

д) Платеното и/или начислено обезщетение по повод прекратяване на функциите на лицата по време на последната финансова година:

През отчетния период не са прекратявани функции на членовете на Съвета на директорите.

е) Обща оценка на всички непарични облаги, приравнени на възнаграждения, извън посочените в букви „а” до „д”:

Няма изплащани непарични облаги, приравнени на възнаграждения.

ж) Информация относно всички предоставени заеми, плащания на социално-битови разходи и гаранции от дружеството или от негови дъщерни дружества или други дружества, които са предмет на консолидация в годишния му финансов отчет, включително данни за оставащата неизплатена част и лихвите:

Не са налице такива.

15) Информация по отношение на акциите и/или опциите върху акции и/или други схеми за стимулиране въз основа на акции:

Няма акции, опции върху акции или други схеми за стимулиране.

а) Брой на предложените опции върху акции или предоставените акции от дружеството през съответната финансова година и условията, при които са предложени, съответно предоставени:

Не са предлагани опции и не са предоставяни акции.

б) Брой на упражнените опции върху акции през съответната финансова година и за всяка от тях, брой на акциите и цената на упражняване на опцията или

стойността на лихвата по схемата за стимулиране на база акции към края на финансовата година:

Не са налице опции върху акции, респективно не са упражнявани подобни.

в) Брой на неупражнените опции върху акции към края на финансовата година, включително данни относно тяхната цена и дата на упражняване и съществени условия за упражняване на правата:

Няма опции върху акции, респективно няма неупражнени опции.

г) Всякакви промени в сроковете и условията на съществуващи опции върху акции, приети през финансовата година:

Няма съществуващи опции.

16) Информация относно годишно изменение на възнаграждението, резултатите на дружеството и на средния размер на възнагражденията на основа пълно работно време на служителите в дружеството, които не са директори, през предходните поне пет финансови години, представени заедно по начин, който да позволява съпоставяне:

Година	2019 г.	2020 г.	2021 г.	2022 г.	2023 г.
Среден годишен размер на възнаграждението на членовете на СД (в хил. лв)	39	39	39	40	35
Среден годишен размер на възнаграждението въз основа на пълно работно време на служителите, които не са директори (в хил. лв)	2	2	2	2	2
Резултат на дружеството ¹ (в хил. лв)	-66	506	3 740	473	572

17) Информация за упражняване на възможността да се изиска връщане на променливото възнаграждение:

Не е приложимо.

18) Информация за всички отклонения от процедурата за прилагането на политиката за възнагражденията във връзка с извънредни обстоятелства по чл. 11, ал. 13 от Наредба № 48, включително разяснение на естеството на извънредните обстоятелства и посочване на конкретните компоненти, които не са приложени:

¹ Резултатът е закръглен за целите на счетоводното отчитане.

В политиката за възнаграждения не са посочени извънредни обстоятелства, при които дружеството временно да не прилага част от политиката.

март 2024 г.

Подпис:

/Величко Клингов – Изп. Директор/

Декларация за корпоративно управление

От приемане на Програмата за добро корпоративно управление на заседание на Съвета на директорите, проведено на 26.03.2006 г., включително и през 2023 г., Съветът на директорите на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е ръководил и организиран своята дейност, спазвайки и прилагайки международно признатите стандарти за добро корпоративно управление. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ разглежда доброто корпоративното управление като съвкупност от правила, механизми и политики за ръководене и контролиране на дружеството, целящи балансиране на интересите на управителните органи, акционерите и трети заинтересовани страни – търговски партньори, кредитори на компанията, потенциални инвеститори.

С Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., Заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ одобри НККУ като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от ЗППЦК. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ ще спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (създаден 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година, април 2016 година и юли 2021 г.) и ще извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

Цялостната организация на дейността на Дружеството през 2023 г. на ежедневна база не дава възможност за изчерпателно изброяване на всички действия, представляващи изпълнение на приетата от „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ програма, като в изложеното по-долу са посочени задължителните реквизити съгласно чл. 100н, ал. 8 от ЗППЦК:

1. Информация дали емитентът спазва по целесъобразност:

а) Кодекса за корпоративно управление, одобрен от заместник-председателя на КФН

С Решение № 461-ККУ от 30.06.2016 г., заместник-председателят на КФН, ръководещ управление „Надзор на инвестиционната дейност“ одобри НККУ като кодекс за корпоративно управление по чл. 100н, ал. 7, т. 1 във връзка с ал. 8, т. 1 от ЗППЦК. Дружеството спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (създаден 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година, април 2016 година и юли 2021 г.) и извършва дейността си в съответствие с разпоредбите му.

Действията на ръководството и служителите на Дружеството са в посока утвърждаване на принципите за добро корпоративно управление, повишаване на доверието на акционерите, инвеститорите и лицата, заинтересовани от управлението и дейността на дружеството и поощряване на успешните стопански дейности на Дружеството и устойчиво развитие.

б) друг кодекс за корпоративно управление

От приемане на Програмата за добро корпоративно управление на заседание на Съвета на директорите, проведено на 26.03.2006 г., включително и през 2023 г.,

Дружеството е ръководило и организирано своята дейност, спазвайки и прилагайки международно признатите стандарти за добро корпоративно управление.

в) информация относно практиките на корпоративно управление, които се прилагат от емитента в допълнение на кодекса по буква „а“ или буква „б“

Няма допълнителни практики.

- 2. Обяснение от страна на емитента кои части на кодекса за корпоративно управление по т. 1, буква „а“ или буква „б“ не спазва и какви са основанията за това, съответно когато емитентът е решил да не се позовава на никое от правилата на кодекса за корпоративно управление – основания за това**

Дружеството спазва по целесъобразност принципите на Националния кодекс за корпоративно управление (създаден 2007 г. и утвърден от Националната комисия по корпоративно управление, последващо изменен през февруари 2012 година, април 2016 година и юли 2021 г.), със следните изключения:

Глава първа - КОРПОРАТИВНИ РЪКОВОДСТВА

- 1.4. Съветът на директорите приема и спазва Етичен кодекс.

Основания: Членовете на Съвета на директорите се ръководят в своята ежедневна дейност от общоприетите принципи за почтеност, управленска и професионална компетентност. Поради това и отчитайки естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството не се налага приемането на Етичен кодекс, в който формално да се посочват спазваните от ръководството принципи.

- 1.6. Съветът на директорите насърчава прилагането и съблюдава спазването от страна на дъщерните дружества на възприетите принципи за устойчиво развитие на групово ниво, когато това е приложимо. Съдейства за утвърждаване на култура за устойчиво развитие.

Основания: Точката не е приложима за Дружеството, доколкото към 31.12.2021 г. е продало цялото си дялово участие (100 % от капитала), което е притежавало от дъщерното дружество „МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД.

- 2.3. В договорите за възлагане на управлението, сключвани с членовете на Съвета на директорите, се определят техните задължения и задачи, критериите за размера на тяхното възнаграждение, задълженията им за лоялност към дружеството и основанията за освобождаване.

Основания: Практиката се прилага частично. Договорите за Управление на членовете на Съвета на директорите в частта им за основания за освобождаване са максимално опростени с цел еднозначното им тълкуване при възникване на спор, доколкото освобождаването става с решение на Общото събрание на акционерите.

2.4 Дейността на членовете на Съвета на директори следва да бъде обект на ежегодна оценка.

Основания: „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ не е създал орган, който да извършва оценка на дейността на Съвета на директорите. В компетентността на общото събрание на акционерите е да освобождава от длъжност членовете на Съвета на директорите, които се отчитат ежегодно за дейността си пред акционерите.

3.5. Повишаването на квалификацията на членовете на Съвета на директорите следва да бъде техен постоянен ангажимент.

Основания: Практиката се прилага частично, доколкото повишаването на квалификацията на членовете на СД се извършва с оглед конкретните нужди на Дружеството.

3.6. Препоръчително е устройствените актове на дружеството да определят броя на дружествата, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции.

Основания: Този текст е препоръчителен. Не се поставя ограничение за броя дружества, в които членовете на Съвета на директорите могат да заемат ръководни позиции с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството.

3.7. Препоръчително е броят на последователните мандати на независимите членове да бъде ограничен.

Основания: Този текст е препоръчителен и не се прилага с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството.

4. Възнаграждение

Основания: Дружеството прилага частично практиките по тази точка, доколкото съгласно приетата от Общото събрание на акционерите Политика за възнагражденията не се изплащат променливи възнаграждения на членовете на Съвета на директорите.

5.2. Процедурите за избягване и разкриване на конфликти на интереси следва да бъдат регламентирани в устройствените актове на дружеството.

Основания: В чл. 111 и чл. 124 от Устава са посочени задълженията на СД, в това число и относно избягването на конфликти на интереси. С оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството, правният механизъм за избягване и разкриване на конфликти на интереси в достатъчна степен гарантира правата на настоящите и потенциални акционери и на дружеството като такова. Дружеството стриктно съблюдава пряко приложимите разпоредби на чл. 237 от ТЗ, чл. 114, 114а, 114б, 116б и 116г, ал. 6 от ЗППЦК, чл. 26 от ЗДСИЦ, както и чл. 19 от РЕГЛАМЕНТ (ЕС) № 596/2014.

6. Комитети

Основания: Дружеството прилага частично практиките по тази точка, доколкото при отчитане естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството не е идентифицирана необходимост от създаването на допълнителни комитети. В съответствие с изискванията на действащия до 02.12.2016 г. чл. 40ж ЗНФО, членовете на Съвета на директорите са изпълнявали функциите на одитен комитет, като заседанията се ръководеха от председателя на Съвета на директорите (неизпълнителен член). На проведеното на 01.06.2017 г. общо събрание на акционерите дружеството избра Одитен комитет по чл. 107 от Закона за независимия финансов одит и одобри Правилник (статут) на Одитния комитет съгласно чл. 107, ал. 7 от Закона за независимия финансов одит.

Към 31.12.2023 г. членове на Одитния комитет на Дружеството са: Ива Чавдарова Чорапинова, Цветелина Чавдарова Христова и Живка Димитрова Станкова – Николова.

С решение на общото събрание на акционерите от 28.06.2021 г. членовете на Одитния комитет са преизбрани за нов 3-годишен мандат, считано от датата на провеждане на общото събрание.

Глава първа – ДВУСТЕПЕННА СИСТЕМА

Основания: Практиките в тази част са неприложими, доколкото Дружеството е с едностепенна система на управление.

Глава втора - ОДИТ И ВЪТРЕШЕН КОНТРОЛ

19. Желателно е да се прилага ротационен принцип при предложенията и избора на външен одитор.

Основания: Дружеството не прилага тази практика. Предложението за избор на външен одитор идва от страна на Одитния комитет, а изборът му е в компетенциите на Общото събрание на акционерите. Съгласно действащия ЗНФО, ключовият одитор на одиторско предприятие, както и одитор, който работи пряко чрез индивидуална практика, когато одитират предприятие, извършващо дейност от обществен интерес, трябва да се оттеглят, след като са извършвали одитни ангажименти в продължение на 7 поредни години от датата на назначаване в одитираното предприятие. Те не могат да участват в одита на същото предприятие преди изтичането на четири години от оттеглянето си от ангажимента за одит.

21. Препоръчително е изграждането на система за вътрешен контрол, която включително да идентифицира рисковете, съпътстващи дейността на дружеството и да подпомага тяхното ефективно управление. Тя следва да гарантира и ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация.

Основания: Тази практика се прилага частично. Гарантирането на ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация се извършва от Съвета на директорите и Одитния комитет.

Глава трета – ЗАЩИТА ПРАВАТА НА АКЦИОНЕРИТЕ

23.2. Препоръчително е корпоративните ръководства да поддържат база данни с контакти на своите акционери, притежаващи 5 или над 5% от капитала на дружеството, позволяваща изпращане на директни съобщения до тях или до определено от тях лице.

Основания: Този текст е препоръчителен и се прилага частично от Дружеството. С оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството, дружеството не поддържа отделна база данни с контакти на своите акционери, притежаващи 5 или над 5 % от капитала на дружеството. Първоначална информация за контактите на акционерите, притежаващи 5 % и над 5 % се получава чрез получените уведомления за значително дялово участие по смисъла на чл. 145 и сл. от ЗППЦК. В допълнение, назначеният директор за връзки с инвеститорите поддържа постоянен контакт с инвеститорите.

34. Когато това е приложимо, корпоративните ръководства приемат правила, които осигуряват оповестяване на годишна база на нефинансова информация в съответствие с националното законодателство и приложимото европейско право. В тази връзка корпоративните ръководства трябва да включват към годишните си доклади информация как и до каква степен дейностите на компанията могат да се квалифицират като екологично устойчиви, като например: каква част от оборота му е в резултат на продукти и услуги, които са свързани с икономически дейности, които се квалифицират като екологично устойчиви; каква част от капиталовите му разходи, когато е приложимо, както и каква част от оперативните разходи са свързани с активи или процеси свързани с икономически дейности, които се квалифицират като екологично устойчиви. Когато корпоративното ръководство изготвя отделен доклад за нефинансово отчитане, тази информация трябва да е включена в доклада.

Основания: Изискванията на тази точка не са приложими спрямо Дружеството с оглед естеството, мащаба и неговия размер. Съгласно чл. 8 от Регламент (ЕС) 2020/852 посоченото изискване се отнася единствено до дружествата, които са длъжни да публикуват нефинансова информация съгласно член 19а или член 29а от Директива 2013/34/ЕС.

Глава четвърта - РАЗКРИВАНЕ НА ИНФОРМАЦИЯ.

Основания: Дружеството прилага частично практиките по тази глава. С оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността на Дружеството, законовият механизъм за разкриване на информация, предвиден в ЗППЦК, Наредба № 2 на КФН и Регламент 596/2014 г., се явява достатъчен за гарантиране правата на инвеститорите. На следващо място, с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността си Дружеството не е идентифицирало нужда да разкрива информация от нефинансов характер извън нормативно предвидените си задължения.

Дружеството се стреми да представя в максимален обем разкриваната информация на интернет страницата си и на английски език.

Всички акционери на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ имат право да получават информация за воденето на дружествените дела, както и всяка друга информация, съгласно изискванията на закона. Дружеството и през 2020 г. поддържа интернет страница <http://icpd.bg/>, на която публикува информация за проектите на Дружеството, за инвестиционна политика, актуални новини, законово определената информация, подлежаща на публикуване, както и друга информация, която по преценка на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ може да представлява интерес за инвеститорите и акционерите.

Наред с това Дружеството спазва изискванията на закона за разкриване на информация, която публикува в законоустановените срокове в Комисията за финансов надзор чрез Е-регистър, „Българска фондова борса“ АД чрез „Екстри“ и в „Централен депозитар“ АД, както и в електронната информационна система EBI system на пазара „NewConnect“, организиран от Варшавската фондова борса.

С цел постигане на по-голяма прозрачност при спазване на законовоопределените си задължения, Дружеството информира обществеността за значимите събития, свързани с дейността му, като публикува подлежаща на разкриване информация и чрез интернет портала X3 News, достъпна на адрес: <http://www.x3news.com/>.

Глава пета - ЗАИНТЕРЕСОВАНИ ЛИЦА. УСТОЙЧИВО РАЗВИТИЕ

39. Корпоративните ръководства трябва да бъдат ангажирани с установяване на конкретни действия и политики относно устойчивото развитие на компанията, включително разкриването на информация, свързана с климата и социални аспекти от дейността им.

Основания: Дружеството прилага частично тази точка доколкото към момента не е създадо отделна политика във връзка с устойчивото развитие на компанията. Ръководството на Дружеството подкрепя идеята за отговорния и екологично устойчив бизнес, който не само носи полза на бизнеса и обществото, но също така допринася за социалното, икономическо и екологично развитие и подобряване на качеството на живот като цяло. Ръководството на Дружеството се стреми към устойчиво развитие на организацията, ресурсите, хората и обществото като цяло. Дружеството осигурява публичност и прозрачност на управлението, защитава правата на всички акционери и се отнася към тях равнопоставено. Основни принципи са разумно и ефективно управление на активите на дружеството и контрол на риска при и тяхното влияние върху околната среда.

Ние сме убедени, че следвайки отговорните и етични бизнес практики във връзка с инвестициите в недвижими имоти, поддържайки безопасни и здравословни условия на труд, и опазвайки околната среда, градим стабилна компания в полза на служителите, акционерите и обществото като цяло.

Дружеството спазва всички приложими нормативни разпоредби, свързани с опазването на околната среда, като ръководството следи за въздействието на Дружеството върху нея. Служителите на Дружеството се насърчават да представят предложения и идеи за намаляване на влиянието на Дружеството върху околната среда.

40. Корпоративното ръководство осигурява ефективно взаимодействие със заинтересованите лица. В допълнение корпоративното ръководство дава насоки, одобрява и контролира политиката за ангажиране на заинтересованите лица. Към групата на заинтересованите лица се отнасят определени групи лица, на които дружеството директно въздейства и които от своя страна могат да повлияят на дейността му, в т. ч. доставчици, клиенти, служители, кредитори, групи за обществен натиск и други. Дружеството идентифицира кои са заинтересованите лица с отношение към неговата дейност въз основа на тяхната степен и сфери на влияние, роля и отношение към устойчивото му развитие.

Основания: Дружеството прилага тази практика частично. Дружеството не е приело политика, доколкото установените в Дружествата практики осигуряват ефективно взаимодействие със заинтересованите лица.

Ръководството на дружеството поддържа ефективни връзки с всички заинтересовани лица, като спазва принципите за прозрачност и бизнес етика. Дружеството отчита интересите както на акционерите, така и на доставчици, клиенти/контрагенти, служители, кредитори и други и ги идентифицира въз основа на тяхната степен, сфери на влияние и отношение към неговото развитие. Основен критерий при избора на ръководни кадри е компетентността, образованието и опита в различни сфери на икономическия и социален живот, а не възрастта, пола, социалното положение или вероизповедание. Стимулира се личната инициатива, развива се индивидуалността и се работи за повишаване мотивацията на кадрите.

43. Препоръчително е в съответствие с тази политика корпоративните ръководства да изработят и конкретни правила за съобразяване с интересите на заинтересованите лица. Правилата трябва да осигуряват участието на заинтересованите лица и тяхното привличане при решаване на конкретни, изискващи позицията им въпроси. Тези правила следва да гарантират баланса между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

Основания: Дружеството не е разработвало такива правила. Установените в Дружеството практики осигуряват надежден баланс между развитието на дружеството и икономическото, социалното и екологосъобразното развитие на средата, в която то функционира.

44. Препоръчително е периодично, в съответствие със законовите норми и добрата международна практика за разкриване на информация от нефинансов характер дружеството да информира за икономически, социални и екологични въпроси, касаещи заинтересованите лица, като например: борба с корупцията; работа със служителите, доставчиците и клиентите; социалната отговорност на дружеството; опазването на околната среда и нарушаване правата на човека.

Основания: Този текст е препоръчителен и с оглед естеството, мащаба и комплексността на дейността си Дружеството не е идентифицирало нужда да разкрива информация от нефинансов характер извън нормативно предвидените си задължения.

3. Описание на основните характеристики на системите за вътрешен контрол и управление на риска на емитента във връзка с процеса на финансово отчитане

Финансовите отчети на Дружеството са изготвени при спазване на българското законодателство и приложимите международни счетоводни стандарти. Отчетите са заверени от независим одитор, който потвърждава съответствието им с българското законодателство и приложимите счетоводни стандарти.

С оглед изискванията на чл. 36, ал. 6 от Закона за счетоводството, в одиторския доклад задължително се изразява становище:

- ✓ съответства ли докладът за дейността на финансовите отчети за същия отчетен период;
- ✓ изготвен ли е докладът за дейността в съответствие с приложимите законови изисквания и заявяват дали в резултат на придобитото познаване и разбиране на дейността на предприятието и обстановката, в която то работи, са установили случаи на съществено невярно представяне в доклада за дейността и посочват характера на невярното представяне;
- ✓ в декларацията за корпоративно управление представена ли е изискваната от съответните нормативни актове информация.

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е приело и прилага правила и процедури, регламентиращи ефективното функциониране на системите за отчетност и разкриване на информация от дружеството. В правилата детайлно са описани различните видове информация, създавани и разкривани от дружеството, процесите на вътрешнофирмения документооборот, различните нива на достъп до видовете информация на отговорните лица и сроковете за обработка и управление на информационните потоци. Създадената система за управление на рисковете осигурява ефективното осъществяване на вътрешен контрол при създаването и управлението на всички фирмени документи в т.ч. финансовите отчети и другата регулирана информация, която Дружеството е длъжно да разкрива в съответствие със законовите разпоредби.

4. Информация по член 10, параграф 1, букви „в“, „г“, „е“, „з“ и „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане

4.1. Информация по член 10, параграф 1, буква „в“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане – значими преки или косвени акционерни участия (включително косвени акционерни участия чрез пирамидални структури и кръстосани акционерни участия) по смисъла на член 85 от Директива 2001/34/ЕО

Към 31 декември 2022 г. гласовете с над 5% в Общото събрание, са разпределени между следните акционери:

Наименование на дружеството	Държава	Брой притежавани акции	% от капитала
УНИВЕРСАЛЕН ПЕНСИОНЕН ФОНД-БЪДЕЩЕ	България	1 900 000	6.84%
БОРСОВО ТЪРГУВАН ФОНД ЕФ ПРИНЦИПАЛ ETF	България	1 824 483	6.57%
ДФ "ЕФ РАПИД	България	2 415 000	8.70%
БОРСОВО ТЪРГУВАН ФОНД АКТИВА БАЛАНСИРАН ETF	България	1 400 000	5.04%
МКП ООД	България	3 350 162	12.07%
EUROINS ROMANIA ASIGURARE-REASIGURARE S.	Румъния	1 731 110	6,23%

4.2. Информация по член 10, параграф 1, буква „г“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане – притежателите на всички ценни книжа със специални права на контрол и описание на тези права

Дружеството няма акционери със специални права на контрол.

4.3. Информация по член 10, параграф 1, буква „е“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане - всички ограничения върху правата на глас, като например ограничения върху правата на глас на притежателите на определен процент или брой гласове, крайни срокове за упражняване на глас или системи, посредством които чрез сътрудничество с дружеството финансовите права, предоставени на ценните книжа, са отделени от притежаването на ценните книжа

Не съществуват ограничения върху правата на глас. Крайните срокове за упражняване на правото на глас са съгласно разпоредбите на Закона за публичното предлагане на ценни книжа.

4.4. Информация по член 10, параграф 1, буква „З“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане – правилата, с които се регулира назначаването или смяната на членовете на съвета и внасянето на изменение в учредителния договор

Съгласно Устава на дружеството Съветът на директорите се избира с обикновено мнозинство от Общото събрание на акционерите. Членовете на Съвета могат да бъдат преизбирани без ограничения. След изтичане на мандата им, членовете на Съвета на директорите продължават да изпълняват своите функции до избирането от Общото събрание на нов съвет.

Уставът се променя от Общото събрание с мнозинство 3/4 от представените на общото събрание акции с право на глас, като се изисква и предварително одобрение на промените от Комисията за финансов надзор.

Правилата са подробно описани в Устава на дружеството, който е публикуван по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър - <http://www.brra.bg>, давайки възможност на всички трети лица да се запознаят с него.

4.5. Информация по член 10, параграф 1, буква „и“ от Директива 2004/25/ЕО на Европейския парламент и на Съвета от 21 април 2004 г. относно предложенията за поглъщане – правомощия на съвета, и по-специално правото да се емитират или изкупуват акции

Правомощията на Съвета на директорите са посочени в чл. 110 и сл. от Устава на Дружеството. Обратно изкупуване на акции към момента не е предвидено в Устава на Дружеството и се регулира от специалните разпоредби на чл. 111, ал. 5 от ЗППЦК и чл. 22, ал. 4 от ЗДСИЦ.

Съгласно чл. 33 от Устава, Съветът на директорите е овластен от акционерите по своя преценка и като определи всички параметри на съответната емисия да увеличава капитала на Дружеството до достигане на максимален размер от 50 000 000 (петдесет милиона) лева, чрез издаване на нови акции, в това число и привилегирани акции.

Съгласно чл. 33а от Устава, Съветът на директорите е овластен от акционерите по своя преценка и като определи всички параметри на съответната емисия да издава емисии варанти и/или конвертируеми облигации, въз основа на които капиталът на Дружеството може да достигне максимален размер от 50 000 000 (петдесет милиона) лева. При издаване на конвертируеми облигации Съветът на директорите е овластен да определи параметрите на конвертиране на облигациите в акции дори и след срока по предходното изречение, ако емисията е издадена в този срок.

Съгласно чл. 56 от Устава, Съветът на директорите е овластен от акционерите да издава корпоративни облигации на обща стойност до 50 000 000 (петдесет милиона) лева

при спазване на ограничението на чл. 54 от Устава. Съветът на директорите е свободен в преценката при определянето на вида на облигациите, обезпечеността на облигационните заеми, размера на лихвените плащания и начина за погасяване на главницата, като се съобразява с нуждите на дружеството и условията на пазара за привличане на външно финансиране.

4.6. Състав и функциониране на административните, управителните и надзорните органи и техните комитети

Членове на съвета на директорите на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ са Величко Клинов – изпълнителен директор, Цветелина Христова – председател на Съвета на директорите, и АХЕЛОЙ 2012 ЕООД – независим член на СД.

Във финансовия отчет за 2023 г. и в приложения към него Годишен отчет за дейността на Дружеството за 2023 г. се съдържа подробна информация за притежаваните от членовете на СД акции от капитала на Дружеството, получени възнаграждения и/ или компенсации, както и за участията на всеки от членовете в контролни и/ или управителни органи на други търговски дружества и притежаваните от тях дялове от капитала на други дружества.

Съветът на директорите избира и освобождава изпълнителен/и директор/и и председател и заместник-председател на съвета на директорите; приема Правила за своята дейност и утвърждава Правила за вътрешната организация на Дружеството; сключва, прекратява и разваля договор по чл. 100н, ал. 12 от ЗППЦК.

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

Долуподписаната, Благородна Свиленова Атанасова, в качеството си на изпълнителен директор на „Оптимал Одит“ АД, с ЕИК 130582707 – съставител на финансовите отчети на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, декларирам че до колкото ми е известно:

а) годишният финансов отчет за 2022 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ;

б) годишният доклад за дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за 2022 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

София, 03.2024 г.

Декларатор:

ДЕКЛАРАЦИЯ

по чл. 100н, ал. 4, т. 4 от ЗППЦК

Долуподписаният, Величко Стойчев Клингов, в качеството на Изпълнителен директор на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, декларирам, че до колкото ми е известно:

а) годишният финансов отчет за 2022 г., съставен съгласно приложимите счетоводни стандарти, отразява вярно и честно информацията за активите и пасивите, финансовото състояние и печалбата или загубата на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ;

б) годишният доклад за дейността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за 2022 г. съдържа достоверен преглед на развитието и резултатите от дейността на дружеството, както и състоянието на емитента, заедно с описание на основните рискове и несигурности, пред които е изправен.

София, 03.2024 г.

Декларатор: