

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Финансов отчет
31 Декември 2014 г.

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 БУЛСТАТ е 131397743. Седалището и адресът на управление на Дружеството е – София, ул. „Аксаков“ № 7А.

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“ ЕООД, представлявано от управителя Николай Стефанов Чергиланов.

Директор за връзки с инвеститорите е Милен Божилов.

Обслужващи дружества, съгласно изискванията на ЗДСИЦ са: „Оптимиз Оудит“ АД, „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД и АД „Токушев и съдружници“. Основен независим оценител на недвижимите имоти е „Доби 02“ ЕООД.

2 Основа за изготвяне на финансовите отчети

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)).

2.1 Действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Независимо от факта, че Дружеството е натрупаило загуби от дейността си и сумата на текущите пасиви надвишава сумата на текущите активи с 40 688 хил. лева за 2014 година и с 36 820 хил. лева за 2013 година, ръководството на

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2014 г.

Дружеството счита, че ще има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет. В потвърждение на това твърдение са аргументите, че през 2014 г. Дружеството е подобрило финансовите резултати от дейността си спрямо предходната година с 3 822 хил. лв, което в процентно изражение е 71%. Освен това Ръководството е изготвило план за финансово стабилизиране на дружеството. В съответствие с него/плана за финансово стабилизиране на Дружеството/ за 2015 г. са заложили мерки за предприемане на ефективни действия за съкращаване на разходите, реструктуриране на задълженията и увеличаване на приходите.

3 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.

4 Промени в счетоводната политика

4.1 Общи положения

Новите стандарти, изменения и разяснения към МСФО, които са задължителни за прилагане за първи път от финансовата година, започваща на 1 януари 2014 г.:

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“ въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация. Ръководството все още анализира ефекта от промените върху класификацията на инвестициите на Дружеството.

МСФО 11 „Съвместни ангажименти“ в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСФО 11 „Съвместни ангажименти“ замества МСС 31 „Дялове в съвместни предприятия“ и заменя трите категории „съвместно контролирани предприятия“, „съвместно контролирани операции“ и „съвместно контролирани активи“ с две категории - „съвместни операции“ и „съвместни предприятия“. Изборът относно прилагането на метода на пропорционална консолидация при отчитането на съвместни предприятия вече не е допустим. Методът на собствения капитал е задължителен за прилагане при отчитането на всички съвместни предприятия. Ръководството не очаква съществени промени в нетните активи или финансовия резултат на Дружеството.

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия“ в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия“ е нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани структурирани предприятия относно рисковете, на които е изложено Дружеството в резултат на инвестиции в структурирани предприятия. Ръководството очаква прилагането на МСФО 12 да доведе до разширяване на оповестяванията във финансовия отчет на Дружеството.

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2014 г.

МСФО 10, МСФО 11, МСФО 12 - Преходни разпоредби, в сила от 1 януари 2014 г., приети от ЕС на 16 април 2013 г.

Преходните разпоредби позволяват на предприятията да не прилагат МСФО 10 ретроспективно при определени обстоятелства и да представят коригирана сравнителна информация съгласно МСФО 10, МСФО 11, МСФО 12 единствено за преходния сравнителен период. Разпоредбите освобождават предприятията от изискването да представят сравнителна информация в неконсолидирани финансови отчети за периоди, предхождащи първата финансова година, в която МСФО 12 е приложен за първи път.

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ (ревизиран) в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ (ревизиран) се отнася вече само за индивидуални финансови отчети, изискванията за които не са съществено променени.

МСФО 10, МСФО 12, МСС 27 (изменения) — Инвестиционни дружества, в сила от 1 януари 2014 г., приети от ЕС през ноември 2013 г.

Измененията изключват дружества, които отговорят на дефиницията „инвестиционни предприятия“ и имат определени характеристики, от изискването да консолидират своите дъщерни предприятия. Вместо това инвестициите в дъщерни предприятия следва да се отчитат от инвестиционните дружества по справедлива стойност в печалбата или загубата.

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ (ревизиран) в сила от 1 януари 2014 г., приет от ЕС на 11 декември 2012 г.

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ (ревизиран) изисква прилагането на метода на собствения капитал при отчитането на асоциирани и съвместни предприятия. Промените в обхвата на стандарта са извършени поради публикуването на МСФО 11 „Съвместни ангажименти“.

МСС 32 „Финансови инструменти: представяне“ (изменен) в сила от 1 януари 2014, приет от ЕС на 13 декември 2012 г.

Изменението уточнява, че правото на нетиране на финансови активи и пасиви трябва да бъде в сила към момента, а не да възниква в зависимост от бъдещо събитие. То също така трябва да може да бъде упражнявано от всички страни в рамките на обичайната дейност, както и в случаи на неизпълнение, несъстоятелност или банкрут.

МСС 36 „Обезценка на активи“ (изменен) в сила от 1 януари 2014, приет от ЕС през декември 2013 г.

Измененията изискват оповестяване на информация относно възстановима стойност на обезценени нефинансови активи, в случай че тя е определена на базата на справедливата стойност, намалена с разходите за продажба. Те следва да се приложат ретроспективно. По-ранното прилагане е възможно само заедно с МСФО 13.

МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“ (изменен) в сила от 1 януари 2014, приет от ЕС през декември 2013 г.

Измененията позволяват да продължи отчитането на хеджиране в случаи на новирание на дериватив в резултат на законови промени, които са определени като хеджиращи инструменти и които не се търгуват на борсата.

КРМСФО 21 „Данъци“, в сила от 1 януари 2014, приет от ЕС през юни 2014 г.

Разяснението засяга отчитането на задължения за плащане на данъци, различни от данъци върху дохода, наложени от държавата. Задължаващото събитие е дейността, в резултат на която следва да се плати данък съгласно законодателните норми. Дружествата нямат конструктивно задължение да заплащат данъци за бъдеща оперативна дейност, ако те са икономически принудени да продължат дейността си в бъдещи периоди.

Промени в счетоводната политика и оповестявания

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

(а) Нови и изменени стандарти, приети от дружеството

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но все още не са влезли в сила и не са приложени по-рано от Дружеството:

МСФО 9 „Финансови инструменти“ в сила от 1 януари 2015 г., все още не е приет от ЕС МСФО 9 представлява първата част от проекта на Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Той заменя четирите категории финансови активи при тяхното оценяване в МСС 39 с класификация на базата на един единствен принцип. МСФО 9 изисква всички финансови активи да се оценяват или по амортизирана стойност или по справедлива стойност. Амортизираната стойност предоставя информация, която е полезна при вземането на решения, относно финансови активи, които се държат основно с цел получаването на парични потоци, състоящи се от плащане на главница и лихва. За всички други финансови активи включително тези, държани за търгуване, справедливата стойност представлява най-подходящата база за оценяване. МСФО 9 премахва необходимостта от няколко метода за обезценка, като предвижда метод за обезценка само за активите, отчитани по амортизирана стойност. Допълнителни раздели във връзка с обезценка и счетоводно отчитане на хеджиране са все още в процес на разработване. Ръководството на Дружеството не очаква измененията да бъдат приложени преди публикуването на всички раздели на стандарта и към момента не може да оцени техния цялостен ефект.

МСФО 9 „Финансови инструменти“ (изменен) - Отчитане на хеджирането, в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Измененията водят до съществена промяна в отчитането на хеджирането, която позволява на дружествата да отразяват техните дейности във връзка с управлението на риска по-добре във финансовите отчети.

МСФО 11 „Съвместни ангажименти“ (изменен) - Придобиване на дял в съвместна дейност, в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

Това изменение дава насоки относно подходящото счетоводно третиране на придобиването на дял в съвместна дейност, която представлява бизнес.

МСФО 14 „Отсрочени сметки при регулирани индустрии“ в сила от 1 януари 2016 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 14 позволява на дружества, прилагащи за първи път МСФО, да продължат признаването на суми, свързани с регулирани цени в съответствие с изискванията на тяхната предишна счетоводна база, когато прилагат МСФО. С цел подобряване на съпоставимостта с отчета на дружества, които вече прилагат МСФО и не признават такива суми, стандартът изисква да бъде представен отделно ефекта от регулираните цени.

МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 38 „Нематериални активи“ (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения поясняват, че използването на методи за изчисляване на амортизации, базирани на приходи, не е подходящо, тъй като приходите, генерирани от определена дейност с дълготрайни материални или нематериални активи, не отразяват използването на икономическите ползи, които се очакват от активите.

МСС 19 „Доходи на наети лица“ (изменен) — Вноски на служители, в сила от 1 юли 2014 г., все още не е приет от ЕС

Измененията към МСС 19:

поясняват изискванията на МСС 19 относно вноски на служители или трети лица дават възможност вноски, които не зависят от броя на годините за предоставяне на услугите, да бъдат третирани като намаление на разходите за текущ стаж в периода, в който съответните услуги са предоставени.

Годишни подобрения 2012 г. в сила от 1 юли 2014 г., все още не са приети от ЕС.

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

Тези изменения включват промени от цикъла 2010-12 на проекта за годишни подобрения, които засягат 7 стандарта:

МСФО 2 „Плащане на базата на акции“

МСФО 3 „Бизнес комбинации“

МСФО 8 „Оперативни сегменти“

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност“

МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 38 „Нематериални активи“

МСФО 9 „Финансови инструменти“ и МСС 37 „Провизии, условни пасиви и условни активи“

МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“.

Годишни подобрения 2013 г. в сила от 1 юли 2014 г., все още не са приети от ЕС

Тези изменения включват промени от цикъла 2010-12 на проекта за годишни подобрения, които засягат 4 стандарта:

МСФО 1 „Прилагане за първи път на МСФО“

МСФО 3 „Бизнес комбинации“

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност“

МСС 40 „Инвестиционни имоти“.

Няма други МСФО или КРМСФО тълкувания, които все още не са ефективни, които се очаква да имат съществено въздействие върху дружеството.

5 Счетоводна политика

5.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, 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. Финансовите отчети са изготвени 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.

Значителните ефекти в текущия, миналите или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на гореспоменатите стандарти и разяснения по отношение на представяне, признаване и оценка на сумитене са възникнали.

5.2 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

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2014 г.

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.

5.3 Приходи и разходи

Приходите включват приходи от продажба на готова продукция, инвестиционни имоти и от управление на инвестиционни имоти.

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени работи, направени от Дружеството. При замяна на сходни активи, които имат сходна цена, размяната не се разглежда като сделка, която генерира приходи. Приходите се признават в момента на тяхното реализиране, а разходите се начисляват при спазване на принципа на съпоставимост с реализирания приход.

При продажба на стоки, готова продукция приходът се признава, когато са изпълнени следните условия:

- значителните рискове и ползи от собствеността върху стоките, готовата продукция са прехвърлени върху купувача;
- не е запазено продължаващо участие в управлението на стоките, готовата продукция или ефективен контрол върху тях;
- сумата на прихода може да бъде надеждно оценена;
- вероятно е икономическите изгоди от сделката да бъдат получени;
- направените разходи или тези, които предстои да бъдат направени могат надеждно да бъдат оценени;
- наличие на завършен етап от строителството (договорен с клиента), както и получаване на съответно удостоверение за ползване;
- приходите от продажбата на недвижимите имоти се отчитат при прехвърляне собственост или право на ползване

Като обобщение можем да кажем, че основният принцип залегнал в счетоводната политика на дружеството е съпоставимостта на приходите с разходите. Т.е. едва след окончателната доставка на стоката, готовата продукция и извършване на всички разходи за окомплектоването им, приходите ще бъдат признати.

Приходът, свързан със сделка по предоставяне на услуги, се признава, когато резултатът от сделката може надеждно да се оцени. Инвестиционният доход от отдаване под наем на инвестиционни имоти се отчита в отчета за всеобхватния доход на база фактурирани услуги от обслужващото дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

Оперативните разходи се признават в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход в момента на ползване на услугата или към датата на тяхното възникване. Получените

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2014 г.

дивиденди, с изключение на тези от инвестиции в асоциирани дружества, се признават в момента на тяхното разпределение.

Приходите и разходите от операции с чуждестранна валута се признават текущо при извършването на сделките и реализирането на курсовите разлики от тях.

Приходите от такси и комисионни са във връзка с обичайната дейност на дружеството.

Приходите от лихви се признават на пропорционална времева база, с използване метода на ефективната лихва.

Когато едно вземане е съмнително, дружеството намалява балансовата му стойност до неговата възстановима сума – предполагаемия бъдещ паричен поток, дисконтиран с първоначалния ефективен лихвен процент на инструмента – и продължава да разгъва дисконта като приходи от лихви.

Съгласно модела на справедливата стойност всички инвестиционни имоти се оценяват по справедлива (пазарна) стойност, като на всяка дата на изготвяне на финансовите отчети разликата между балансовата и справедливата стойност се отчита като приход или разход от преоценка на инвестиционни имоти в отчета за доходите. Амортизация на инвестиционните имоти не се начислява.

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 доходите (всеобхватния доход) и се определят като разлика между нетните постъпления от продажбата и балансовата стойност на актива.

5.4 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.

5.5 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

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2014 г.

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.

5.6 Имоти, машини, съоръжения и оборудване (нетекучи 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 (преоценен резерв), ако не се предхождат от начислени преди това разходи. При продажба или отписване на преоценения актив останалият преоценен 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.

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

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.

5.7 Отчитане на лизинговите договори

В съответствие с изискванията на МСС 17 „Лизинг” правата за разпореждане с актива се прехвърлят от лизингодателя върху лизингополучателя в случаите, в които лизингополучателят понася съществените рискове и изгоди, произтичащи от собствеността върху наетия актив.

При сключване на договор за финансов лизинг активът се признава в отчета за финансовото състояние на лизингополучателя по по-ниската от двете стойности – справедливата стойност на наетия актив и настоящата стойност на минималните лизингови плащания плюс непредвидени плащания, ако има такива. В Отчета за финансовото състояние се отразява и съответното задължение по финансов лизинг, независимо от това дали част от лизинговите плащания се дължат авансово при сключване на договора за финансов лизинг.

Впоследствие лизинговите плащания се разпределят между финансов разход и намаление на неплатеното задължение по финансов лизинг.

Лизинг на земя и сгради се класифицира по отделно, като се разграничават компонентите земя и сгради пропорционално на съотношението на справедливите стойности на дяловете им в лизинговия договор към датата, на която активите са признати първоначално.

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2014 г.

Активите, придобити при условията на финансов лизинг, се амортизират в съответствие с изискванията на МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения” или МСС 38 „Нематериални активи”.

Лихвената част от лизинговата вноска представлява постоянен процент от непогасеното задължение и се признава в печалбата или загубата за периода на лизинговия договор.

Всички останали лизингови договори се считат за оперативни лизингови договори. Плащанията по оперативен лизингов договор се признават като разходи по линейния метод за срока на споразумението. Разходите, свързани с оперативния лизинг, напр. разходи за поддръжка и застраховки, се признават в печалбата или загубата в момента на възникването им.

5.8 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.

5.9 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.

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2014 г.

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”. По принцип доходът от инвестиционни имоти (наеми) е инвестиционен доход и се посочва отделно.

5.10 Финансови активи

Финансовите активи, с изключение на хеджиращите инструменти, включват следните категории финансови инструменти:

- кредити и вземания;
- финансови активи, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата;
- инвестиции, държани до падеж;
- финансови активи на разположение за продажба.

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход или директно в собствения капитал на Дружеството.

При първоначално признаване на финансов актив Дружеството го оценява по справедлива стойност. Разходите по сделката, които могат да бъдат отнесени директно към придобиването

или издаването на финансовия актив, се отнасят към стойността на финансовия актив или пасив, с изключение на финансовите активи или пасиви, отчитани по справедлива стойност в печалбата или загубата.

Отписването на финансов актив се извършва, когато Дружеството загуби контрол върху договорните права, които съставляват финансовия актив – т.е. когато са изтекли правата за получаване на парични потоци, или е прехвърлена значимата част от рисковете и изгодите от собствеността. Тестове за обезценка се извършват към всяка дата на изготвяне на баланса, за да се определи дали са налице обективни доказателства за наличието на обезценка на конкретни финансови активи или групи финансови активи.

Лихвените плащания и други парични потоци, свързани с притежаването на финансови инструменти, се отразяват в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

Кредитите и вземанията са недеривативни финансови инструменти с фиксирани плащания, които не се търгуват на активен пазар. Кредитите и вземанията последващо се оценяват по амортизирана стойност като се използва методът на ефективния лихвен процент.

Значими вземания се тестват за обезценка по отделно, когато са просрочени към датата на баланса или когато съществуват обективни доказателства, че контрагентът няма да изпълни задълженията си. Всички други вземания се тестват за обезценка по групи, които се определят в зависимост от индустрията и региона на контрагента, както и от други кредитни рискове, ако съществуват такива. В този случай процентът на обезценката се определя на базата на исторически данни относно непогасени задължения на контрагенти за всяка идентифицирана група.

5.11 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. (изменен МСФО 23, в сила от 01 януари 2009 година).

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,

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2014 г.

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.

5.12 Данъци върху дохода

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

5.13 Пари и парични еквиваленти

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

5.14 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.

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2014 г.

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.

5.15 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 компенсации 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.

5.16 Финансови пасиви

Финансовите пасиви включват банкови и облигационни заеми, търговски и други задължения и задължения по финансов лизинг.

Финансовите пасиви се признават тогава, когато съществува договорно задължение за плащане на парични суми или друг финансов актив на друго предприятие или договорно задължение за размяна на финансови инструменти с друго предприятие при потенциално неблагоприятни условия. Всички разходи, свързани с лихви, се признават като финансови разходи в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход.

Банковите заеми са отразени в баланса на Дружеството, нетно от разходите по получаването на кредита. Финансови разходи като премия, платима при уреждане на дълга или обратното му изкупуване, и преки разходи по сделката се отнасят в Отчета за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход на принципа на начислението, при използване на метода на ефективния лихвен процент и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

Търговските задължения се признават първоначално по номинална стойност и впоследствие се оценяват по амортизируема стойност, намалена с плащания по уреждане на задължението.

Дивидентите, платими на акционерите на Дружеството, се признават, когато дивидентите са одобрени на Събрание на акционерите.

5.17 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

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2014 г.

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.

5.18 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 5.19.

5.19 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.

5.19.1 Обезценка

За загуба от обезценка се признава сумата, с която балансовата стойност на даден актив или единица, генерираща парични потоци, превишава възстановимата им стойност. 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. При изчисляване на очакваните бъдещи парични потоци ръководството прави предположения

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2014 г.

относно бъдещите брутни печалби. Тези предположения са свързани с бъдещи събития и обстоятелства. Действителните резултати могат да се различават и да наложат значителни корекции в активите на Дружеството през следващата отчетна година.

В повечето случаи определянето на приложимия дисконтов фактор включва извършване на подходящи корекции на пазарния риск и на рискови фактори, които са специфични за отделните активи.

5.19.2 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.

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

6 Имоти, машини, съоръжения и оборудване

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 2014 г. на всички притежавани от дружеството имоти на независимите оценители „Доби 02“ ООД, чийто резултати ще бъдат отразени във финансовия отчет.

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

| | Земя ‘000 лв. | Съоръ- жения ‘000лв. | Компютърно и друго оборудване ‘000 лв. | Активи в процес на изграждане ‘000 лв. | Общо ‘000 лв. |
|---|------------------|----------------------------|---|---|------------------|
| Отчетна стойност | | | | | |
| Салдо към 1 януари 2014 г. | 5 074 | 545 | 4 | 7 052 | 12 675 |
| Новопридобити активи | - | - | - | 21 | 21 |
| Изменение в резултат на преоценка | 103 | - | - | - | 103 |
| Отписани активи | - | - | - | - | - |
| Салдо към 31 декември 2014 г. | 5 177 | 545 | 4 | 7 073 | 12 799 |
| Амортизация | | | | | |
| Салдо към 1 януари 2014 г. | - | (173) | (3) | - | (176) |
| Отписана амортизация | - | - | - | - | - |
| Амортизация | - | (55) | (1) | - | (56) |
| Салдо към 31 декември 2014 г. | - | (228) | (4) | - | (232) |
| Балансова стойност към 31 декември 2014 г. | 5 177 | 317 | - | 7 073 | 12 567 |

| | Земя ‘000 лв. | Съоръ- жения ‘000лв. | Компютърно и друго оборудване ‘000 лв. | Активи в процес на изграждане | Общо ‘000 лв. |
|--------------------------------------|------------------|----------------------------|---|-------------------------------------|------------------|
| Отчетна стойност | | | | | |
| Салдо към 1 януари 2013 г. | 4 504 | 545 | 3 | - | 5 052 |
| Новопридобити активи | 208 | - | 1 | 5346 | 5 555 |
| Изменение в резултат на преоценка | 2 743 | - | - | 1 706 | 4 449 |
| Отписани активи | (2 381) | - | - | - | (2 381) |
| Салдо към 31 декември 2013 г. | 5 074 | 545 | 4 | 7 052 | 12 675 |
| Амортизация | | | | | |
| Салдо към 1 януари 2013 г. | - | (118) | (3) | - | (121) |

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

| | | | | | |
|--|--------------|------------|----------|--------------|---------------|
| Отписана амортизация | - | - | - | - | - |
| Амортизация | - | (55) | - | - | (55) |
| Имоти, машини, съоръжения и оборудване – продължение | | | | | |
| Салдо към 31 декември 2013 г. | - | (173) | (3) | | (176) |
| Балансова стойност към 31 декември 2013 г. | 5 074 | 372 | 1 | 7 052 | 12 499 |

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 2014 г. на всички притежавани от Дружеството имоти на независимия оценител „Доби 02“ ЕООД, чийто резултати са отразени във финансовия отчет.

В следващата таблица е отразено изменението в размера на инвестиционните имоти през 2014 и 2013 година.

| | <u>31.12.2014</u> <u>'000 лв.</u> |
|---|--------------------------------------|
| Балансова стойност към 1 януари 2014 г. | 37 986 |
| Отписани активи | (1 745) |
| Нетна печалба/ (загуба) от промяна в справедлива стойност | (98) |
| Балансова стойност към 31 декември 2014 г. | 36 143 |
| | <u>31.12.2013</u> <u>'000 лв.</u> |
| Балансова стойност към 1 януари 2013 г. | 41 987 |
| Новопридобити активи | 443 |
| Отписани активи | (1 692) |
| Нетна печалба/ (загуба) от промяна в справедлива стойност | (2 752) |
| Балансова стойност към 31 декември 2013 г. | 37 986 |

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

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2014 г.

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 доокомплектоването 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.

Като незавършено строителство е отразена сумата от 1 062 хил. лева, от които 801 хил.лв. представляват натрупани разходи по продажби на имоти в курортен комплекс „Марина Кейп“, които ще бъдат признати като разход при признаването на прихода при продажба с нотариален акт или прехвърлено право на ползване, при спазване на принципа за съпоставимост на прихода и разхода. Останалите 261 хил. лева, отразени като незавършено строителство, представляват закупено оборудване за заведенията на обекта.

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 зона, детски център и Сектор 27 – ресторант на две нива. В част от жилищните сектори 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 да необходимите системи за осигуряване на телефони и интернет, включително мрежа за безжичен интернет, както и системи за пожароизвестяване и видеонаблюдение.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2014 г.

Обект Гранд Боровец

Проектът предвижда изграждането на жилищни имоти основно за ваканционно ползване в обособен комплекс от сгради. Комплексът носи търговското име „Гранд Боровец”. Той се намира в района в к.к. Боровец. Боровец е разположен на 62 км. Югоизточно от София. Боровец е един от най-старите и известни зимни курорти в България. Днес Боровец е най-големият български ски център по дължина и капацитет на ски пистите и съоръженията. Климатът в курорта е умерен, зимата е мека и с много снеговалежи. Средната температура през януари, който е най-студеният месец, е около 4,8° С. Ски-сезонът обикновено продължава от средата на декември до април. Курортът предлага отлични условия за зимни спортове: алпийски ски, сноуборд, ски бягане, като поддържа маркирани писти с обща дължина от 58 км., като най – дългата от тях е 12 км. Курортът разполага с 12 лифтови съоръжения с обща дължина от над 14 км. Лифтовете осигуряват достъп до околните върхове – връх Мусала, връх Малка Мусала, връх Иречек, връх Дено, връх Алеко.

Комплексът Гранд Боровец

Проектът представлява „Г”-образна сграда, ситуирана в югоизточната част на парцела, с излаз на две улици. Първите две нива на сградата са полувокпани, поради голямата денивелация на терена. Изцяло над терена са трите жилищни етажа и мезонетният подпокривен етаж. Хотелски комплекс „Гранд Боровец” е разположен в стария център на курорта Боровец. В миналото на същото място е функционирало лятно кино. Имотът е бил част от горския фонд, в северозападната му част има гъста гора, а на югозапад граничи с малка река.

Търговско-административната зона и обслужващите обекти за комплекса са разположени в партера и сутерена. Те включват приемно фоайе с рецепция и администрация, лоби бар, ресторант за 110 места с банкетна зала и покрита тераса, два магазина, ски гардероб, фитнес и СПА център, покрит басейн, детски център, боулинг, фризьорски салон, фоайе с регистратура, както и технически и служебни помещения и санитарни възли, включително и за хора с увреждания. Общата площ на търговските обекти е 3 140 кв.м. Комплексът разполага и с покрит паркинг на две нива за 34 паркоместа, както и открит с 16 паркоместа.

Жилищната част на комплекса се състои от 75 апартамента с обща разгъната застроена площ от 5 175 кв.м. Те представляват 41 студия, 14 апартамента, основно едноспални, и голямо разнообразие от мезонети.

В прилежащото околно пространство ще бъде реализиран проект за озеленяване, с алеи и парково осветление и ще бъде запазена иглолистната гора.

Предоставени обезпечения върху притежавани от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ недвижими имоти по кредити, предоставени на Дружеството:

1). Към „Банка Пиреос България” АД

1.1. Договор за инвестиционен кредит №1236/2007 г., сключен на 19.10.2007 г. за отпускане на банков кредит в размер на 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) евро, за изграждане на комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие, област Бургас.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 08.11.2007г., №112, том XII, рег. №3901, дело № 2217/2007г. на нотариус Христо Ройдев, обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007г., сключен на 19.10.2007 г., включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ

Финансов отчет

31 декември 2014 г.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотeka от 04.12.2009 г., № 80, том VII, рег. № 4288, дело № 1226/2009 г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 1236/2007 г., сключен на 19.10.2007 г. и Анекс А1-1236 от 16.01.2009 г. и Анекс А2-1236 от 19.10.2009 г., включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;
- Договор за особен залог на вземания №1236-1/2007 г., сключен на 23.10.2007 г., обезпечение на задълженията по инвестиционен кредит №1236/2007, с предмет вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина кейп“, предмет на обезпечение по инвестиционен кредит №1236/2007 – вписан в ЦРОЗ на 07.11.2007 г.;
- Договор за особен залог на вземания №1236-2/2007 г., сключен на 23.10.2007 г., обезпечение на задълженията по инвестиционен кредит №1236/2007, с предмет вземания на парични средства от специална банкова сметка на Дружеството, открита в „Банка Пиреос България“ АД – вписан в ЦРОЗ на 07.11.2007 г.;
- Договор за учредяване на особен залог върху вземания №1236-4/ 2009 г., сключен на 19.10.2009 г., с предмет вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина кейп“, подробно описани в приложение към договора – вписан в ЦРОЗ на 03.12.2009 г.

1.2. Договор за инвестиционен кредит №736/2008 г., сключен на 07.07.2008 г. за отпускане на банков кредит в размер на 3 000 000 (три милиона) евро, за извършване на строително – монтажни и довършителни работи в комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп“, гр. Ахелой, община Поморие, област Бургас.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотeka от 09.07.2008 г., №35, том VIII, рег. №2387, дело № 1404/2008 г. на нотариус Христо Ройдев, обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008 г., сключен на 07.07.2008 г., включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;
- Договор за особен залог върху вземания № 736 – 1/2008 г., сключен на 07.07.2008 г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008 г. от 07.07.2008 г. – Вписан особен залог върху вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина кейп“, подробно описани в приложение към договора в ЦРОЗ;
- Договор за особен залог върху вземания № 736 – 2/2008 г., сключен на 07.07.2008г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008 г. от 07.07.2008 г. – Вписан особен залог върху вземания на парични средства от специална банкова сметка на Дружеството, открита в „Банка Пиреос България“ АД, в ЦРОЗ;
- Договор за особен залог върху обзавеждане и съоръжения № 736 – 3/2008 г., сключен на 10.07.2008 г. обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2008 г. от 07.07.2008 г. – Вписан особен залог върху обзавеждане и съоръжения на апартаментите от Зона 4 в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, община Поморие;
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотeka от 04.12.2009 г., № 80, том VII, рег. № 4288, дело № 1226/2009 г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 736/2007 г., сключен на 07.07.2008 г. и Анекс А1-736 от 16.01.2009 г.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

и Анекс А2-736 от 19.10.2009 г., включваща жилищни обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;

1.3. Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 г., сключен на 14.12.2009 г. за отпускане на банков кредит в размер на 3 300 000 (три милиона и триста хиляди) евро, за плащане на дивиденди и финансиране на довършителни работи и инфраструктура на проект „Марина Кейп”, гр. Ахелой, община Поморие, област Бургас.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 21.12.2009 г., № 162, том VII, рег. № 4500, дело № 1306/2009г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 327/2009 г., сключен на 14.12.2009 г., включваща търговски обекти и апартаменти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;
- Договор за учредяване на особен залог върху вземания №327-1/2009 г., сключен на 14.12.2009 г. – обезпечение на задълженията по банков кредит № 327/2009 г. от 14.12.2009 г. – Вписан особен залог върху вземания от сключени договори за продажба на обособени жилищни обекти в комплекс „Марина кейп”, подробно описани в приложение към договора в ЦРОЗ
- Договор за учредяване на особен залог върху вземания №327-4/2009 г., сключен на 14.12.2009 г. на парични средства от специална банкова сметка на Дружеството, открита в „Банка Пиреос България” АД – вписан в ЦРОЗ.

2). Към „Гранд Боровец 2013” ЕООД

Договор за покупко-продажба на вземания по Договор за кредит № 716/18.09.2008 г. и Договор за кредит №717/ 18.09.2008 г. (Цесия) от 18.12.2013 г., по силата на който кредиторът на Дружеството „Банка ДСК” ЕАД е прехвърлил вземанията си по двата договора за кредит, посочени по-горе, в общ размер от 5 832 886.58 евро, на „Гранд Боровец 2013” ЕООД.

- Договор за учредяване на особен залог върху съвкупност от вземания по договори за продажба на недвижими имоти, описани в приложение към договора към договор за кредит №716, сключен на 19.09.2008 г., вписан в ЦРОЗ на 14.10.2009 г.
- Договор за учредяване на особен залог върху съвкупност от вземания по договори за продажба на недвижими имоти, описани в приложение към договора към договор за кредит №717/2008 г., сключен на 19.09.2008 г., вписан в ЦРОЗ на 14.10.2009 г.

Със споразумение от 27.12.2013 г., сключено между „Гранд Боровец 2013” ЕООД от една страна и „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ като Главен длъжник и „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, „Марина Кейп Турс” ЕООД и Величко Стойчев Клингов като Солидарни длъжници, бепе договорено да бѐде заличена договорната ипотека, вписана върху поземлен с идентификатор 65231.918.189, находящ се гр. Самоков, община Самоков, Софийска област, и построената в този имот сграда, представляваща хотелски апартаментен комплекс с обслужващи обекти с идентификатор 65231.918.189.2, която обезпечава вземането на „Гранд Боровец 2013” ЕООД. Заличаването на ипотека е вписано на 21.01.2014 г.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

През 2014 г. беше заличена и ипотеката върху търговски обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп“, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска, които също обезпечаваша настоящото вземане на „Гранд Боровец 2013“ ЕООД към „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ.

3). Към „БГ Инвест Пропъртис“ АД:

Договор за покупко-продажба на вземания от 05.04.2013 г., сключен между „Инвестбанк“ АД и „БГ Инвест Пропъртис“ АД, по силата на който банката е прехвърлила вземанията си към Дружеството в размер на 240 000 лева, произтичащи от договор за кредит, на новия кредитор „БГ Инвест Пропъртис“ АД.

Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 29.07.2013 г., акт № 161, том III, рег. № 3115, дело № 538/2013 г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по Договор за банков кредит от 08.03.2013 г., върху следния имот, разположен във в.к. Марина Кейп, гр. Ахелой и собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ: спортно-възстановителен център „Фитнес център“, с идентификатор 00833.5.409.21, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургас, с площ от 214,00 кв.м., с прилежащи части: 33 кв.м., ведно със съответните идеални части от правото на строеж върху терена.

4). Тексимбанк АД:

Договор за банков кредит за оборотни средства от 09.12.2013 г., сключен между „Тексимбанк“ АД и „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, по силата на който „Тексимбанк“ АД е предоставила на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в качеството му на кредитополучател, кредит в размер на 130 000 (сто и тридесет хиляди) евро, предназначен за оборотни средства.

Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 05.02.2014 г., акт № 53, том I, рег. № 358, дело № 51/2014 г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по Договор за банков кредит от 09.12.2013 г., върху собствени на Дружеството недвижими имоти, представляващи жилищни обекти, находящи се в комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп“, изграден в поземлен имот с идентификатор 00833.5.409 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет), гр. Ахелой, общ. Поморие, обл. Бургас, местността „Пречиствателната“.

8 Нематериални активи

Нематериалните активи на Дружеството са дълготрайни активи, които включват придобити софтуерни лицензи. Балансовата им стойност за текущия отчетен период може да бъде представена по следния начин:

| | Лиценз ‘000 лв. | Общо ‘000 лв. |
|----------------------------|--------------------|------------------|
| Отчетна стойност | | |
| Салдо към 1 януари 2014 г. | 3 | 3 |

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

| | | |
|---|-----------------|-----------------|
| Салдо към 31 декември 2014 г. | <u>3</u> | <u>3</u> |
| Амортизация и обезценка | | |
| Салдо към 1 януари 2014 г. | (3) | (3) |
| Салдо към 31 декември 2014 г. | <u>(3)</u> | <u>(3)</u> |
| Балансова стойност към 31 декември 2014 г. | <u>-</u> | <u>-</u> |
| | Лиценз | Общо |
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Отчетна стойност | | |
| Салдо към 1 януари 2013 г. | 3 | 3 |
| Новопридобити активи | - | - |
| Отписани активи | - | - |
| Салдо към 31 декември 2013 г. | <u>3</u> | <u>3</u> |
| Амортизация и обезценка | | |
| Салдо към 1 януари 2013 г. | (3) | (3) |
| Отписани активи | - | - |
| Амортизация | (-) | (-) |
| Салдо към 31 декември 2013 г. | <u>(3)</u> | <u>(3)</u> |
| Балансова стойност към 31 декември 2013 г. | <u>-</u> | <u>-</u> |

9 Инвестиции в дъщерни дружества

Финансовите активи на дружеството представляват изцяло инвестиции в дъщерното обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД:

| Име на дъщерното дружество | 31.12.2014 | участие | 31.12.2013 | участие |
|-------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| | '000 лв. | % | '000 лв. | % |
| „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД | 5 | 100 | 5 | 100 |
| Общо | <u>5</u> | <u>100</u> | <u>5</u> | <u>100</u> |

Финансовата информация за дъщерното предприятие „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД може да бъде представена както следва:

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|----------------------|------------|------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Активи | 4 813 | 4 088 |
| Пасиви | 4 728 | 4 202 |
| Приходи от дейността | 2 182 | 2 418 |

10 Лизинг

10.1 Финансов лизинг като лизингополучател

Дружеството е придобило по договори за финансов лизинг земи и сгради в процес на изграждане. Нетната балансова стойност на активите, придобити по договори за финансов лизинг, възлиза на 9 953 хил. лв. Активите се включени в групите „Земя“ и „Активи в процес на изграждане“ от „Имоти, машини и съоръжения“ (вж. пояснение б).

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

Дружеството има сключени два броя договори за финансов лизинг с „България Лизинг“ ЕАД от 17 декември 2013 г. и с „ВЕИ Проджект“ АД от 30 декември 2011 г. Задълженията за финансов лизинг са 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 бепе в размер на 2 927 724,36 евро без ДДС. Първоначално лизинговата цена следваше да бъде изплатена в срок 2 години от предаване на владението върху лизинговите обекти, от които 6 месеца гратисен период, чрез 24 лизингови вноски, дължими на 20 число на месеца, за който вноската е дължима, при фиксирана годишна лихва от 9 %. По взаимно споразумение между страните от 2014 г. срокът за погасяване на лизинговите вноски бепе удължен до 20.12.2019 г., в резултат на което лизинговата цена бепе променена на 3 183 968.45 евро без ДДС. По силата на този договор на 17 декември 2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е прехвърлило по нотариален ред правото на собственост върху поземления с идентификатор 65231.918.189, находящ се гр. Самоков, община Самоков, Софийска област, и построената в този имот сграда, представляваща хотелски апартаментен комплекс с обслужващи обекти с идентификатор 65231.918.189.2, на лизингодателя „България Лизинг“ ЕАД. В резултат на това и при условията на обратен лизинг „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ получи от лизингодателя владението върху имотите, предмет на Договора за финансов лизинг.

Лизинговите договори включват фиксирани лизингови плащания и опция за закупуване в края на последната година от срока на лизинга. Лизинговите договори са неотменяеми, но не съдържат други ограничения.

Дружеството има сключени два броя договори за оперативен лизинг за наем на офис помещения в гр. София с ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД и с физическо лице. Договорите за оперативен лизинг на Дружеството не съдържат клаузи за условен наем. Нито един от договорите за оперативен лизинг не съдържа опция за подновяване или покупка, клаузи за увеличение или ограничения относно дивиденди, по-нататъшен лизинг или допълнителен дълг.

11 Незавършено строителство

В следващата таблица е представена информация относно незавършеното строителство по обекти:

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|-------------------|-------------------|-------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Обект Марина Кейп | 1 062 | 1 070 |
| Общо | 1 062 | 1 070 |

Към 31 декември 2014 г. отчита Незавършено строителство 1 062 хил.лв. Дружеството отчита като незавършено строителство единствено обекта „Марина Кейп“. Поради завършването на строителството на Зона 4 в обект „Марина Кейп“ и приключването на довършителните работи и доокомплектоването на всички останали имоти в обекта, към 31 декември 2014 г. няма имоти от обект „Марина Кейп“, които да са отразени в статията „Незавършено строителство“.

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

Отразените разходи – 1 062 хил. лв. (2013 г.: 1 070 хил. лв.) представляват разходи по продажба – брокерски комисионни и реклама за недвижими имоти от обект „Марина Кейп“ в размер на 801 хил. лв. (2013 г.: 809 хил. лв.), които ще бъдат признати в момента на признаване на прихода (окончателно прехвърляне на собствеността или учредяване право на ползване) и 261 хил. лв. (2013 г.: 261 хил. лв.), които също са отразени като незавършено строителство, което представлява закупено оборудване за заведенията на обекта.

12 Търговски вземания

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

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Местни и чуждестранни физически лица | 94 | 619 |
| Вила ООД | 9 | 9 |
| Булгариен Бо ЕООД | 8 | 8 |
| ЕР ЕС Компани ЕООД | 4 | 4 |
| Гранд Боровец 2013 ЕООД | 4 096 | - |
| Други | - | 7 |
| Обезценка на търговските вземания | (211) | (211) |
| Общо | 4 000 | 436 |

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. Дружеството няма очаквания дължимите от клиенти средства да не бъдат платени съгласно предварително сключените договори. Всички търговски вземания са обект на кредитен риск. Ръководството на Дружеството не идентифицира специфичен кредитен риск, тъй като търговските вземания се състоят от голям брой отделни клиенти.

13 Предоставени аванси

Предоставените аванси на доставчици са представени в следната таблица:

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|-------------------|-------------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Вентенерджи ООД | 175 | 175 |
| Обезценка на предоставен аванс на Вентенерджи ООД | (44) | (44) |
| Трейс Бургас ЕООД | 170 | 170 |
| Обезценка на предоставен аванс на Трейс Бургас ЕООД | (170) | (170) |
| Билдимекс ООД | 61 | 61 |
| Обезценка на предоставен аванс на Билдимекс ООД | (61) | (61) |
| Технос ООД | 47 | 47 |
| Други | 81 | 58 |

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

| | | |
|--------------------|------------|------------|
| Обезценка на други | (45) | (46) |
| Общо | 214 | 190 |

Част от предоставените аванси представляват авансово преведени суми за извършване на дейности по договори свързани с озеленяването на комплекс „Гранд Боровец“. Вземането от „Трейс Бургас“ ЕООД е свързано с изградена пътна връзка с к.к. „Марина Кейп“, за която пътна връзка Съветът на директорите на Дружеството е предприел преговори с община Поморие за прехвърляне на собствеността към общината.

14 Други вземания

| | 31.12.2014 ‘000 лв. | 31.12.2013 ‘000 лв. |
|--|------------------------|------------------------|
| Нетекущи: | | |
| Разходи за бъдещи периоди по договор за обратен лизинг | 1 785 | 2 137 |
| Нетекущи други вземания | 1 785 | 2 137 |
| Текущи: | | |
| Разходи за бъдещи периоди по договор за обратен лизинг | 446 | 2 137 |
| Предплатени разходи | - | 56 |
| Други | 262 | 259 |
| Текущи други вземания | 708 | 2 452 |

Разходите за бъдещи периоди през отчетния период са формирани във връзка със сключен договор за обратен лизинг от страна на Дружеството от 17 декември 2013 г. с „България Лизинг“ ЕАД. Резултатът от продажбата с обратен лизинг е финансов лизинг. В съответствие с пар. 20 от МСС 17 „Лизинг“ в началото на лизинговия срок на финансовият лизинг Дружеството признава обекта на лизинга като актив и пасив в отчета за финансово си състояние с размер, който е равен на справедливата стойност на наетата собственост в началото на лизинговия срок или, ако е по-нисък – на настоящата стойност на минималните лизингови плащания, определени в началото на лизинговия договор. Първоначалните преки разходи, извършени от Дружеството – такси за проучване, първоначална такса и т.н. се прибавят към сумата, призната като актив. Резултатът от продажбата с обратен лизинг е финансов лизинг. Следователно реализираният при сделката финансов резултат не е окончателен. Той не е признат за периода на сключване на сделката в печалбите или в загубите на двете страни по тази сделка, за да се спази изискването за вярно и честно представяне.

Разликата между получените приходи от продажба и балансовата стойност на продадения актив е отрицателна величина (т.е. балансовата стойност е по-голяма по размер от постигнатата продажна цена и получените постъпления от продажбата), в резултат на което се реализира загуба. Тя е разсрочена и ще се амортизира през срока на лизинговия договор. В договора за обратен лизинг, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ реализира загуба – разликата между балансовата стойност на актива и лизинговата цена е на стойност от 4 274 хил. лв. Този разход съгласно МСС 17 не е окончателен и е разсрочен за срока на лизинговия договор.

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

15 Парични средства

Паричните средства на дружеството се съхраняват в банката депозитар – „Уникредит Булбанк“ АД – клон Св. Неделя. Поради спецификата на продажбите и клиентската структура, основна част от средствата са във валута (евро).

Паричните средства включват следните компоненти:

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|------------------------------------|------------|------------|
| | ‘000 ЛВ. | ‘000 ЛВ. |
| Парични средства в брой и в банки: | | |
| - български лева | 36 | 55 |
| - евро | 21 | 48 |
| Общо | 57 | 103 |

16 Собствен капитал

16.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 6 011 476 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.

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|-----------------------------------|------------------|------------------|
| | ‘000 ЛВ. | ‘000 ЛВ. |
| Издадени и напълно платени акции: | | |
| - в началото на годината | 6 011 476 | 6 011 476 |
| - издадени през годината | - | - |
| Общо акции, оторизирани. | 6 011 476 | 6 011 476 |

16.2 Резерв от последваща оценка на активи

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;

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

- 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.

С решение на Съвета на директорите е възложена оценка на активите на дружеството на независим оценител – „Доби-02” ООД, чиято оценка е отразена във финансовия отчет.

17 Задължения към финансови предприятия и задължения по облигационна емисия

| | 31.12.2014 ‘000 лв. | 31.12.2013 ‘000 лв. |
|---|------------------------|------------------------|
| Облигационни заеми | | |
| В т.ч. дългосрочни задължения | 4 890 | 5 867 |
| В т.ч. краткосрочни (със срок до 1 година) задължения | 978 | 665 |
| Общо | 5 868 | 6 532 |
| Банкови заеми | | |
| В т.ч. дългосрочни задължения | 191 | 3 041 |
| В т.ч. краткосрочни (със срок до 1 година) задължения | 21 127 | 17 322 |
| Общо | 21 318 | 20 363 |

В следващата таблица са отразени задълженията за главници на получените кредити от финансови институции с разпределение на задължението към 31 декември 2014 г. в зависимост от падежа:

| Име на кредитора | Краткосрочно задължение, EUR | Дългосрочно задължение, EUR | Падеж |
|--------------------------|---------------------------------|--------------------------------|------------|
| Банка Пиреос България АД | 3 131 180,38 | - | 30.10.2015 |
| Банка Пиреос България АД | 2 562 680,06 | - | 30.01.2014 |
| Банка Пиреос България АД | 2 535 185,23 | - | 30.01.2014 |
| Тексим банк АД | 30 000,00 | 97 500,00 | 20.12.2016 |

В следващата таблица са отразени основните детайли на ползваните от дружеството кредити към 31 декември 2014 г.:

| Име на кредитора | Лихвен процент | Падеж | Валута, в която се извършват плащанията |
|--------------------------|---------------------|------------|---|
| Банка Пиреос България АД | 3 мес. Юрибор + 7% | 30.01.2014 | Евро |
| Банка Пиреос България АД | 3 мес. Юрибор + 7% | 30.01.2014 | Евро |
| Банка Пиреос България АД | 3 мес. Юрибор + 7% | 30.10.2015 | Евро |
| Тексим Банк АД | БЛП в евро + 1.25 % | 20.12.2016 | Евро |

През 2007 година Дружеството е емитирало емисия облигации, обезпечена само със застрахователна полица за финансов риск, издадена от „Евро Инс“ АД. Меморандумът за

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

пласиране на емисията предвиждаше средствата да се използват приоритетно за закупуване на поземлени имоти в София. Емисията беше издадена на 14 август 2007 година. Първоначалният срок беше 3 години. Размерът на емисията беше 5 милиона евро (9 779 хил. лева). Главницата следваше да се погаси в края на периода, а лихвите да се изплащат на 6 месеца. Купонът по емисията първоначално беше 9%, а падежът - 14 август 2010 година.

На 6 август 2010 година, на проведеното Общо събрание на облигационерите от емисията корпоративни облигации на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ, облигационерите решиха следното:

Дават съгласие за реструктуриране на задълженията по Емисията корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, чрез преговаряне на част от условията по емисията, както следва:

1. Удължаване срока на емисията с 36 месеца (считано от 14.08.2010 г. – до 14.08.2013 г.);
2. Лихвата по облигационния заем се изменя на 9.5 % на годишна база, платима на всеки три месеца;
3. Схемата за погасяване на облигационния заем се изменя така:
 - 3.1. Изплащане на главницата:

| 2010 г. | | 2011 г. | | 2012 г. | | 2013 г. | |
|---------|-------------|---------|-------------|---------|-------------|---------|-------------|
| дата | сума (евро) | дата | сума (евро) | дата | сума (евро) | дата | сума (евро) |
| 14.08. | 500 000 | 14.02. | 125 000 | 14.02. | 125 000 | 14.02. | 125 000 |
| - | - | 14.05. | 125 000 | 14.05. | 125 000 | 14.05. | 125 000 |
| - | - | 14.08. | 125 000 | 14.08. | 125 000 | 14.08. | 3 250 000 |
| - | - | 14.11. | 125 000 | 14.11. | 125 000 | - | - |

3.2. Дати на падежите на лихвените плащания в удължения срок:

| Дата на лихвено плащане | Брой дни в лихвен период | Брой дни | Лихвен процент | Сума на дължима лихва (евро) |
|-------------------------|--------------------------|----------|----------------|------------------------------|
| 14.11.2010 | 92 | 365 | 9.5% | 107 753 |
| 14.02.2011 | 92 | 365 | 9.5% | 107 753 |
| 14.05.2011 | 89 | 365 | 9.5% | 101 344 |
| 14.08.2011 | 92 | 365 | 9.5% | 101 767 |
| 14.11.2011 | 92 | 365 | 9.5% | 98 774 |
| 14.02.2012 | 92 | 366 | 9.5% | 95 519 |
| 14.05.2012 | 90 | 366 | 9.5% | 90 523 |
| 14.08.2012 | 92 | 366 | 9.5% | 89 549 |
| 14.11.2012 | 92 | 366 | 9.5% | 86 564 |
| 14.02.2013 | 92 | 365 | 9.5% | 83 808 |

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

| | | | | |
|------------|----|-----|------|--------|
| 14.05.2013 | 89 | 365 | 9.5% | 78 180 |
| 14.08.2013 | 92 | 365 | 9.5% | 77 822 |

4. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се задължава да учреди следните обезпечения по облигационната емисия:
- 4.1. Обезпечение по чл. 100з, ал. 1 от ЗЗПЦК: Застраховка от „Евро Инс“ АД, покриваща риска от неплащане от Емитента на лихви или главница за новия срок на емисията.
- 4.2. Допълнително обезпечение: Учредяване на втора по ред ипотека върху 7 835,99 кв. м. търговски площи в к.к. Марина Кейп, гр. Ахелой (описани в приложение към писмените материали), в полза на довереника на облигационерите ТБ „Инвестбанк” АД в срок не по-късно от един месец след датата на провеждане на това общо събрание.

Дружеството има право да погаси предсрочно цялата или част от оставащата главница по облигациите. Погасяването може да се извърши само на дата на лихвено плащане и след отправяне на едномесечно предизвестие до облигационерите. Минималната сума, която дружеството може да погаси частично и предсрочно е 250 000 евро или 5% от първоначалния размер на емисията.

В изпълнение на задълженията във връзка с предоговаряне на условията по облигационния заем и за обезпечение на вземанията на облигационерите беше в полза на банката – довереник по емисията облигации ТБ „Инвестбанк” АД беше учредена втора по ред договорна ипотека върху 24 (двадесет и четири) самостоятелни търговски обекта с обща застроена площ от 7 835,99 кв. м, собственост на Дружеството, разположени в комплекс Марина Кейп, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургас. Договорът за ипотека беше сключен по силата на Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 01.09.2010 г., № 158, том IV, рег. № 3289, дело № 732/2010 на нотариус Гергана Недина.

В допълнение, във връзка със сключването на застраховка с „Евро Инс” АД, покриваща риска от неплащане от страна на Дружеството на лихви или главница за новия срок на емисията, и с цел обезпечаване на вземането на „Евро Инс” АД към „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ в размер на 84 000 евро, представляващи част от стойността на дължимата по застрахователната полица премия в размер на 104 000 евро, в полза на „Евро Инс” АД беше учредена първа по ред договорна ипотека върху 2 самостоятелни обекта, с обща застроена площ от 108,65 кв. м, собственост на Дружеството, разположени в комплекс Марина Кейп, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургас. Договорът за ипотека беше сключен по силата на Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 09.08.2010 г., № 81, том IV, рег. № 2884, дело № 656/2010 на нотариус Гергана Недина.

На проведеното на 06.02.2013 г. Общо събрание на облигационерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ беше прието предложение за реструктуриране на облигационния заем на Дружеството.

Предложеният дневен ред е както следва:

Точка първа:

- Даване на съгласие за разсрочване и реструктуриране на задълженията по емисия с ISIN код BG2100019079, чрез предоговаряне на част от условията както следва:

1. Удължаване срока на емисията с 60 месеца (считано от 14.08.2013 до 14.08.2018 год.);

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

2. Схемата за погасяване на облигационния заем и лихвата се изменя така:

2.1. Главницата се изплаща на следните вноски /евро/:

| 2013 г. | | 2014 г. | | 2015 г. | | 2016 г. | | 2017 г. | | 2018 г. | |
|---------|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|----------------|---------|----------------|
| дата | сума (евро) | дата | сума (евро) | дата | сума (евро) | дата | сума (евро) | дата | сума (евро) | дата | сума (евро) |
| 14.02. | 62 500 | 14.02. | 62 500 | 14.02. | 125 000 | 14.02. | 187 500 | 14.02. | 250 000 | 14.02. | 250 000 |
| 14.05. | 62 500 | 14.05. | 62 500 | 14.05. | 125 000 | 14.05. | 187 500 | 14.05. | 250 000 | 14.05. | 250 000 |
| 14.08. | 62 500 | 14.08. | 62 500 | 14.08. | 125 000 | 14.08. | 187 500 | 14.08. | 250 000 | 14.08. | 250 000 |
| 14.11. | 62 500 | 14.11. | 62 500 | 14.11. | 125 000 | 14.11. | 187 500 | 14.11. | 250 000 | - | - |

2.2. Лихвени плащания в удължения срок

- лихвеният процент по облигационния заем след 14.02.2013 г., се намалява на 7.25% на годишна база, платима на всеки три месеца на датите, посочени в приложена в поканата Таблица;

- лихвените плащания, дължими след 14.02.2013 г. до падежа са изчислени на базата на намаляващ лихвен процент при стъпка на намаление 0.25%. Конкретният размер на лихвените плащания, както и условията за прилагане стъпката за намаляване на лихвения процент, са посочени в поканата и приложената Таблица;

2.3. Емитентът запазва правото си да погаси предсрочно цялата или част от оставащата главница по облигационния заем. Погасяването може да се извърши само на дата на лихвено плащане. Минималната сума, която може да се погаси частично и предсрочно, е в размер на поне една главнична вноска, дължима за съответния период;

3. Дължимите главнични и лихвени плащания по облигационната емисия се извършват в левовата равностойност на съответното плащане при обменен курс равен на централния курс на БНБ към датата на провеждане на ОСО /1 евро = 1.95583 лв./. При промяна на този централен курс на БНБ всички плащания ще се извършват в евро;

4. Емитентът се задължава да открие специална разплащателна сметка в Уникредит Булбанк АД, за обслужване плащанията по облигационния заем;

5. Обезпечения по емисията – освен застраховка от „Евро Инс“ АД и втора по ред ипотека, Емитентът се задължава да предостави нови допълнителни обезпечения като: подпише добавък към Застрахователната полица с „Евро Инс“ АД, както и да учреди първа по ред ипотека върху посочен в поканата собствен имот;

6. Други условия и съотношения:

6.1. Съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг: Дружеството се задължава да поддържа съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг, изчислено като собственият капитал според баланса на дружеството се раздели със сумата на всички обезпечени задължения, в размер на не по-малко от 0.10 (нула цяло и десет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

6.2. Максимално съотношение на Пасиви (Задължения) към Активи по счетоводен баланс: Дружеството е задължено да поддържа максимално съотношение на Пасиви към Активи по

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

счетоводен баланс в размер на не повече от 0.95 (нула цяло и деветдесет и пет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

Точка втора:

Приемане на решение ОСО да възложи и упълномощи „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ да предприеме всички необходими решения и действия съгласно гласуваните промени по облигационната емисия с ISIN код BG2100019079.

Също така бяха направени технически корекции в проекта на добавък към Застрахователната полица с „Евро Инс“ АД (който беше част от писмените материали за събранието) с цел по-голяма защита правата на облигационерите на Дружеството.

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ-София АД по Протокол № 8/11.02.2013 г., беше взето решение за промяна параметрите на емисията облигации на Дружеството, допусната то търговия на Сегмент за облигации на БФБ-София АД. Промените бяха отразени на БФБ-София АД считано от 13.02.2013 г.

Съгласно решението на Общото събрание от 06.02.2013 г., на 06.03.2013 г. пред Жива Барантиева – помощник – нотариус по заместване при Гергана Недина, нотариус с район на действие – района на Районен съд – гр. Поморие, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 607, беше подписан нотариален акт за учредяване на договорна ипотека в полза на ТБ „Инвестбанк” АД, в качеството му на представител на облигационерите по горепосочената облигационна емисия, върху следния недвижим имот, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ; урегулиран поземлен имот с идентификатор 00833.5.409, с адрес: гр. Ахелой, местност Пречиствателната, с площ 40 002 кв.м.

С учредяването на договорната ипотека „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ изпълни задължението си да предостави допълнително обезпечение върху непогасената към датата на събранието част от облигационния заем в размер на 3 500 000 евро (три милиона и петстотин хиляди евро), ведно с дължимите лихви.

18 Търговски задължения

В следващата таблица са отразени по-съществените задължения на Дружеството към 31 декември 2014 година.

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--|--------------|--------------|
| | ‘000 лв. | ‘000 лв. |
| Мидия АД | 2 174 | 2 174 |
| Телелинк АД | 344 | 354 |
| ИП Интеркапитал Маркетс АД | 441 | 313 |
| БГ Инвест Пропъртис ЕАД | 290 | 290 |
| ВЕИ Проджект АД | 156 | 156 |
| Водоснабдяване и канализация ЕАД, гр. Бургас | 89 | 78 |
| Други | 994 | 972 |
| Общо | 4 488 | 4 337 |

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

Задълженията към доставчици са възникнали основно във връзка със сключени договори за строителство на обект от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп” и обект „Гранд Боровец”, като издължаването на сумите се очаква да приключи в края на 2015 година.

Най-същественото задължение е към основния изпълнител на строително-монтажните работи „Мидия” АД. Освен задълженията към строителната компания, които са с основна тежест в общия размер на задълженията на Дружеството, Дружеството има задължение към клиенти за получени аванси, за които предстои предаване на готови апартаменти съгласно конкретните договорени срокове.

19 Авансово получени суми от клиенти

Авансово получените суми от клиенти включват:

| | 31.12.2014 ‘000 ЛВ. | 31.12.2013 ‘000 ЛВ. |
|--|------------------------|------------------------|
| Чуждестранни физически лица | 5 503 | 5 260 |
| Гаранционни депозити от клиенти по сключени договори | 2 825 | 2 825 |
| Мидия АД | 481 | 481 |
| Други | - | 109 |
| Общо | 8 809 | 8 675 |

20 Данъчни задължения

| | 31.12.2014 ‘000 ЛВ. | 31.12.2013 ‘000 ЛВ. |
|--|------------------------|------------------------|
| Задължения за ДДС за внасяне | 57 | 359 |
| Задължения за ДДФЛ | 7 | - |
| Задължения за данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци | 23 | 19 |
| Общо | 87 | 378 |

21 Задължения към персонала и осигурителни институции

| | 31.12.2014 ‘000 ЛВ. | 31.12.2013 ‘000 ЛВ. |
|--------------------------|------------------------|------------------------|
| Текущи: | | |
| Задължения за заплати | 68 | 36 |
| Задължения за осигуровки | 16 | 1 |
| Общо | 84 | 37 |

22 Други задължения

| | 31.12.2014 ‘000 ЛВ. | 31.12.2013 ‘000 ЛВ. |
|------------------------------|------------------------|------------------------|
| Нетекущи: | | |
| Задължение към „ИКМ ИМО“ ЕАД | 182 | 182 |
| | 182 | 182 |

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

Текущи:

| | | |
|---|---------------|--------------|
| Цедирани задължения по договори за заем към „Гранд Боровец 2013“ ЕООД | 3 858 | 4 058 |
| Задължение към Би Джи Ай Имо ЕАД | 3 746 | - |
| Други | 2 665 | 577 |
| Общо: | 10 269 | 4 641 |

23.1 Приходи от продажби

Приходите от продажби включват:

| | 31.12.2014 ‘000 лв. | 31.12.2013 ‘000 лв. |
|-----------------------------------|------------------------|------------------------|
| Продажба на инвестиционни имоти | 290 | 1 430 |
| Управление на инвестиционни имоти | 398 | 535 |
| Общо | 688 | 1 965 |

23.2 Други приходи

| | 31.12.2014 ‘000 лв. | 31.12.2013 ‘000 лв. |
|---|------------------------|------------------------|
| Отписани задължения | 200 | 2 294 |
| Продажба на дълготрайни активи по договор за обратен лизинг | - | 5 350 |
| Общо | 200 | 7 644 |

24 Разходи за материали

Разходите за материали включват:

| | 31.12.2014 ‘000 лв. | 31.12.2013 ‘000 лв. |
|---------------------------------------|------------------------|------------------------|
| Разходи за ел. енергия и топлоенергия | (55) | (59) |
| Други | (2) | (2) |
| Общо | (57) | (61) |

25 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

| | 31.12.2014 ‘000 лв. | 31.12.2013 ‘000 лв. |
|------------------------|------------------------|------------------------|
| Поддръжка и управление | (560) | (609) |

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

| | | |
|---|--------------|---------------|
| Такси, оценителски, счетоводни и одиторски услуги | (162) | (270) |
| Консултантски услуги | (76) | (91) |
| Реклама | (3) | (1) |
| Разходи по продажба - комисионни | - | (6) |
| Наем | (17) | (16) |
| Телекомуникационни услуги | (25) | (51) |
| Други | (70) | (13) |
| Общо | (913) | (1057) |

„Одит Адвайзерс“ ООД е одитор с отговорен одитор Офелия Славкова и възнаграждението е за извършен независим финансов одит на финансовия отчет. През годината регистрирания одитор не е предоставял други услуги.

26 Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|--------------------------------|--------------|--------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Разходи за заплати | (122) | (148) |
| Разходи за социални осигуровки | (16) | (18) |
| Общо | (138) | (166) |

27 Други разходи

Другите разходи включват:

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|----------------|--------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Неустойки по търговски и други задължения | - | (167) |
| Загуба при продажба на обр.лизинг | (2 043) | - |
| Други | (388) | (4) |
| Общо | (2 530) | (171) |

28 Балансова стойност на продадените активи

В статията „Балансова стойност на продадените активи”, Дружеството отчита балансовата стойност на отчуждените инвестиционни имоти, в размер на 352 хил.лв..

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.

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

Балансова стойност на продадените активи (в т. ч. инвестиционни имоти) е 352 хил. лв. (2013 г.: 1 900 хил. лв.).

29 Финансови приходи и разходи

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

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|-------------------|-------------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Приходи от полож. разлики от опер. с финанс. активи и инструм. | 2 796 | - |
| Други приходи | 543 | - |
| Разходи за лихви | (1 766) | (3 179) |
| Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове | (1) | (2) |
| Други финансови разходи (такси по предоговаряне на банкови заеми и други неустойки) | (6) | (511) |
| Общо финансови приходи и разходи, нетно | 1 566 | (3 692) |

30 Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти

Отрицателните преоценки в стойността на инвестиционните имоти през 2014 г. са в размер на 399 хил. лв. Отчетените пожителни преоценки в стойността на инвестиционните имоти са в размер на 301 хил. лв. Общата нетна стойност на преоценките през 2014 г. възлиза на загуба в размер на 98 хил. лв. Общата нетна стойност на преоценките през 2013 г. възлиза на загуба в размер на 2 752 хил. лв.

31 Разходи за данъци

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

32 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.

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|-------------------|-------------------|
| | '000 лв. | '000 лв. |
| Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение (в '000 лв.) | (1599) | (5421) |
| Среднопретеглен брой акции (в '000 лв.) | 6011 | 6011 |
| Основен доход/(загуба) на акция (в '000 лв.) | (0.27) | (0.90) |

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

За целите за разпределение на дивидент се прави преобразуване на финасовия резултат съгласно точка 5.14 от счетоводната политика.

33 Сделки със свързани лица

Свързаните лица на Дружеството включват акционерите на Дружеството, ключов управленски персонал и други свързани лица описани по-долу.

Ако не е изрично упоменато, транзакциите със свързани лица не са извършвани при специални условия и не са предоставяни или получавани никакви гаранции.

33.1 Сделки с дъщерни предприятия

| | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
|---|-------------------|-------------------|
| | ‘000 ЛВ. | ‘000 ЛВ. |
| Продажба на стоки и услуги | | |
| - продажба на услуги на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД | 478 | 536 |
| Покупка на стоки и услуги | | |
| - покупка на услуги от „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД | 672 | 609 |
| Вземания от дъщерни предприятия | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
| | ‘000 ЛВ. | ‘000 ЛВ. |
| Текущи: | | |
| „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД | 1 931 | 1 567 |
| Общо текущи вземания от свързани лица | 1 931 | 1 567 |
| Задължения към дъщерни предприятия | 31.12.2014 | 31.12.2013 |
| | ‘000 ЛВ. | ‘000 ЛВ. |
| Текущи: | | |
| „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД | 2 010 | 1484 |
| Общо текущи задължения към свързани лица | 2 010 | 1484 |

34 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството извършва регулярно анализ на ликвидността на активите и пасивите.

(a) Пазарен риск

(-) 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 лева. От друга страна почти 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.

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2014 г.

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.

(-) 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. След присъединяването на страната ни към ЕС се наблюдава натиск към доближаване на ценовите равнища към тези на останалите страни от ЕС, т.е. инфлацията в страната е по-висока от средния темп на инфлация в страните-членки на ЕС. Въпреки че темпът на инфлация в страната чувствително се забави в резултат на неотдавнашната световна икономическа и финансова криза, той продължава да бъде по-висок от средния темп на инфлация в страните от ЕС. Към настоящия момент и като цяло механизмът на валутен борд осигурява гаранции, че инфлацията в страната ще остане под контрол и няма да има неблагоприятно влияние върху икономиката на страната, и в частност върху дейността на Дружеството.

Дружеството може да бъде изложено на рискове от покачване на цените на някои отделни стоки, материали и услуги свързани с дейността и на риск от понижаване цените на притежаваните имоти.

- 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.

Финансовата криза в България доведе до силно намаляване на икономическата активност, намаляване на чуждестранните инвестиции, нарастване на безработицата и ограничено кредитиране. Това се отрази в голяма степен негативно на сектора на недвижими имоти, като доведе до силно понижаване на търсенето, ценовите нива и активността в сектора. Много от инвеститорите и строителите в страната бяха поставени пред предизвикателството да не прекратят дейността си и/или да не изпаднат в неплатежоспособност, което даде своето негативно отражение и върху заетостта в строителния сектор.

През 2014 г. се наблюдаваше съживяване в сектора на недвижимите имоти, като прогнозите на експертите за 2015 г. също са оптимистични и по тяхно мнение през настоящата година се очаква допълнително активизиране на този пазар с най-голям ръст отново в сегмента на земеделските земи. Очакванията за ръст на сделките със земя са базирани най-вече на това, че в страната има добри условия за развитие на модерно земеделие, за което допринасят и европейските програми. По отношение на жилищните имоти според изчисленията на

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Финансов отчет
31 декември 2014 г.

BULGARIAN PROPERTIES на база данните на НСИ, цените на имотите в София са нараснали номинално с +2.9% през 2014 г., а средно за страната номиналният ръст е +0.5%. След отчитане на инфлация годишните данни стават още по-категорични – реалният ръст на цените в София за 2014 г. е +4.5%, а средно за страната е +2.1%.

Въпреки че все още пред секторите недвижими имоти и строителство съществуват множество пречки за бързо възстановяване, към момента се наблюдава стабилизиране на пазара успоредно с повишение на активността на банките при отпускането на ипотечни кредити.

Дружеството е изложено на риск от понижаване цените на недвижимите имоти от момента, в който извърши разходи за тяхното построяване до момента на тяхната продажба. Дружеството се стреми да намали този риск като извършва разходи за построяване (включително придобиване на парцели) само при наличието на доказан пазарен интерес за конкретните имоти, които ще бъдат построени и предложени за продажба.

- Риск от промяна на други цени, свързани със строителството. Повечето цени на материали и услуги, свързани със строителството се променят в една и съща посока с промяната на цените на „крайните продукти” – недвижимите имоти. Това е така, защото върху тях най-голямо влияние оказва търсенето от страна на строителни предприемачи на местния пазар. Едно съществено изключение от това правило е цената на стоманата. Тя се влияе много повече от световните цени отколкото от местни фактори. Поради тази причина може да се стигне до ситуация, в която цените на стоманата се покачват докато цените на крайните продукти не се променят или спадат. Българската икономика през последните години показва все по-силна корелация с икономиките в ЕС. В частност световната финансова и икономическа криза се отразява еднакво и почти едновременно (с разлика от няколко месеца) на световните пазари на имоти и на пазара в България. Ние очакваме цените на строителните материали и услуги да се движат успоредно в процентно изражение с движението цените на имотите.

(-) 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.

В резултат на глобалната финансова криза, която започна през 2008 г., развитието на пазара на недвижими имоти отбеляза значителна промяна.

През 2009 г. и до средата на 2010 г. тази тенденция се засили поради продължаващите ограничения във финансирането и за двете страни - инвеститори и купувачи. Значителен беше броят на отпадналите проекти поради финансовата криза, най-много от които в столицата. Глобалното забавяне в сектора на недвижимите имоти пренесе своя негативен ефект и върху България. Една от тенденциите беше оттеглянето на по-рисковите чужди инвеститори от българския пазар и навлизането на по-консервативните немски и австрийски компании и фондове.

В настоящите условия на бавно съживяване след дълго продължилата икономическа криза и повишена конкуренция, Дружеството се стреми да търси все още подценени сектори и ниши, в които да реализира по-висока рентабилност от средната за сектора. В допълнение компанията предлага услуги с добавена стойност за своите клиенти – една, от които е възможността за разсрочено плащане за период по-дълъг от 5 години.

(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. Дружеството ще се стреми да финансира тези активи с дългови инструменти, които също да бъдат с фиксирана лихва. Когато това не е възможно или не е благоприятно за дружеството, то може да прибегне и до използването на дълг с плаваща лихва. В тези случаи Дружеството ще анализира постоянно прогнозите относно лихвените проценти. В случай на значителни рискове от голямо покачване на лихвите, което да окаже съществено негативно влияние върху печалбите на дружеството, то може да използва деривативни или други финансови инструменти за хеджиране на този риск.

(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.

(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. Дружеството се стреми да намалява рисковете от недостиг на ликвидни средства като предприема инвестиции и строителни работи само когато тяхното финансиране е осигурено със собствени средства, авансови плащания от клиенти или заемни средства. Дружеството следи от близо финансовите пазари и възможностите за набиране на допълнителни средства (собствени или дългови). Дружеството се стреми да съкрати сроковете за набиране на подобни средства при необходимост. В условията на настоящата финансова криза, когато ликвидният риск е все по-актуален за действащите предприятия, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ се стреми да редуцира негативното влияние от нея, като за целта 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.

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

35 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.

36 Условни активи и пасиви

Към Дружеството има предявени съдебни дела в общ размер на 331 хил.лв. На етап изпълнително дело са дела в размер на 232 хил.лв.

37 Информация за събития след датата на баланса

На 11.02.2015 г. беше проведено Общо събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, издадена от ИКПД. На основание чл. 214 , ал. 1 от ТЗ Общото събрание на облигационерите беше свикано от представителя на облигационерите Търговска банка „ИНВЕСТБАНК” АД. На събраниято бяха приети следните решения по съответните точки от дневния ред.

По точка първа беше дадено съгласие за разсрочване и реструктуриране на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, чрез предоговаряне на част от условията по емисията, както следва:

1. Удължаване срока на емисията с 24 месеца (считано от 14.08.2018 г. – до 14.08.2020 г.);
2. Схемата за погасяване на облигационния заем и лихвата се изменят, както следва:
 - 2.1. Главницата се изплаща на следните вноски:

| 2015 г. | 2016 г. | 2017 г. | 2018 г. | 2019 г. | 2020 г. |
|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|------------------|
| дата/сума (евро) | дата/сума (евро) | дата/сума (евро) | дата/сума (евро) | дата/сума (евро) | дата/сума (евро) |
| 14.02./ 62 500 | 14.02./ 62 500 | 14.02./ 125 000 | 14.02. /125 000 | 14.02./ 187 500 | 14.02./ 250 000 |
| 14.05./ 62 500 | 14.05./ 62 500 | 14.05./ 125 000 | 14.05./ 125 000 | 14.05./ 187 500 | 14.05./ 250 000 |
| 14.08./ 62 500 | 14.08./ 62 500 | 14.08./ 125 000 | 14.08./ 125 000 | 14.08./ 187 500 | 14.08./ 250 000 |
| 14.11./ 62 500 | 14.11./ 62 500 | 14.11./ 125 000 | 14.11./ 125 000 | 14.11./ 187 500 | |

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 31 декември 2014 г.

2.2. Лихвените плащания се дължат при следните условия:

а) Уговореният лихвен процент по облигационния заем се намалява на 6 % на годишна база, считано от 14.02.2015 г.

б) Запазва се възможността за прилагане на стъпка на намаление на лихвения процент по облигационния заем в размер на 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента), само при условие че е налице плащане в срок на лихвените и главничните плащания, до достигане на лихвен процент в размер на 5 % на годишна база. Главничните и лихвените плащания се считат за платени в срок в случай, че общата сума, дължима за предходния тримесечен период, е наредена по банковата сметка на „Централен депозитар” АД, обслужваща плащанията по облигационния заем, не по-късно от два работни дни преди съответния падеж.

в) Лихвата по облигационния заем е платима на всеки три месеца на датите, посочени в таблицата по-долу:

| Дата на лихвено плащане | Брой дни в лихвен период | Брой дни | Лихвен процент | Сума на дължима лихва (евро) |
|-------------------------|--------------------------|----------|----------------|------------------------------|
| 14.02.2015 | 92 | 365 | 7,00% | 52 932 |
| 14.05.2015 | 89 | 365 | 6,00% | 42 976 |
| 14.08.2015 | 92 | 365 | 5,75% | 41 668 |
| 14.11.2015 | 92 | 365 | 5,50% | 38 990 |
| 14.02.2016 | 92 | 366 | 5,25% | 36 291 |
| 14.05.2016 | 90 | 366 | 5,00% | 33 043 |
| 14.08.2016 | 92 | 366 | 5,00% | 32 992 |
| 14.11.2016 | 92 | 366 | 5,00% | 32 206 |
| 14.02.2017 | 92 | 365 | 5,00% | 31 507 |
| 14.05.2017 | 89 | 365 | 5,00% | 28 955 |
| 14.08.2017 | 92 | 365 | 5,00% | 28 356 |
| 14.11.2017 | 92 | 365 | 5,00% | 26 781 |
| 14.02.2018 | 92 | 365 | 5,00% | 25 205 |
| 14.05.2018 | 89 | 365 | 5,00% | 22 860 |
| 14.08.2018 | 92 | 365 | 5,00% | 22 055 |
| 14.11.2018 | 92 | 365 | 5,00% | 20 479 |
| 14.02.2019 | 92 | 365 | 5,00% | 18 904 |
| 14.05.2019 | 89 | 365 | 5,00% | 16 002 |
| 14.08.2019 | 92 | 365 | 5,00% | 14 178 |
| 14.11.2019 | 92 | 365 | 5,00% | 11 815 |
| 14.02.2020 | 92 | 366 | 5,00% | 9 426 |

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

Финансов отчет

31 декември 2014 г.

| | | | | |
|------------|----|-----|-------|-------|
| 14.05.2020 | 90 | 366 | 5,00% | 6 148 |
| 14.08.2020 | 92 | 366 | 5,00% | 3 142 |

3. Ако в срок от 3 (три) дни преди изтичане на 30-дневния срок от падежа на което и да е дължимо главнично и/или лихвено плащане Емитентът не представи на Довереника на облигационерите надлежен документ, че съответното плащане е получено по банковата сметка на „Централен депозитар” АД, обслужваща плащанията по облигационния заем, то това се приема за Случай на неизпълнение по емисията облигации, като „ИНВЕСТБАНК” АД може да упражни правата си на довереник на облигационерите, съгласно сключения договор с Емитента и приложимите законови разпоредби.
4. Облигационерите се съгласяват, че всяко плащане съгласно условията на емисията, направено в срока по т. 3 ще се счита за плащане по емисията и няма да е основание за каквито и да е неблагоприятни последици за Емитента. Плащане, което да отговаря на условията на предходното изречение, може да бъде направено както от Емитента, така и от което и да е трето лице.
5. Всички останали условия на издадената от „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ” АДСИЦ облигационна емисия, с изключение на изрично посочените по-горе, остават в сила и запазват действието си така, както са първоначално уговорени, съответно предоговорени с решение на Общото събрание на облигационерите.

По точка втора беше приета промяна на условията по предоставеното от Емитента обезпечение по смисъла на чл. 100з, ал. 1 от ЗЗПЦК и представляващо застраховка от „ЗД Евроинс“ АД, покриваща риска от неплащане от Емитента на лихви или главница по корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079.

37 Одобрение на финансов отчет

Годишният финансов отчет към 31 декември 2014 г. (включително сравнителната информация) е одобрен и приет на 28.03.2015 г. от Ръководството.