

Междинен финансов отчет


„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ
ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД СИЦ

30 юни 2017 г.

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	30.06.2017	31.12.2016
		'000	'000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	6	12 279	12 307
Инвестиционни имоти	7	35 637	35 637
Инвестиции в дъщерни дружества	9	5	5
Други вземания	14	670	893
Нетекущи активи		<u>48 591</u>	<u>48 842</u>
Текущи активи			
Незавършено строителство	11	1 056	1 056
Търговски вземания	12	3 903	4 538
Предоставени аванси	13	228	228
Вземания от свързани лица	33	2 912	2 918
Други вземания	14	638	642
Пари и парични еквиваленти	15	31	34
Текущи активи		<u>8 768</u>	<u>9 416</u>
Общо активи		<u>57 359</u>	<u>58 258</u>

Изготвил:


/Оптимa Одит АД/

Изпълнителен
директор:


/Величко Климентов/

Дата: 28.07.2017


Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	30.06.2017 '000 лв.	30.06.2016 '000 лв.
Собствен капитал			
Акционерен капитал	16.1	6 011	6 011
Премии от емисии		7 651	7 651
Резерв от последваща оценка на активи	16.2	5 115	5 115
Общи резерви		1	1
Неразпределена печалба		9 632	9 632
Непокрита загуба		(25 381)	(25 254)
Текуща печалба/ (загуба)		(582)	(127)
Собствен капитал		2 447	3 029
Пасиви			
Нетекучи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	17	-	-
Задължения по облигационна емисия	17	3 423	3 912
Задължения по финансов лизинг	10	1 530	1 530
Други задължения	22	-	-
Нетекучи пасиви		4 953	5 442
Текущи пасиви			
Задължения към финансови предприятия	17	23 952	23 446
Задължения по облигационна емисия	17	978	978
Задължения по финансов лизинг	10	342	275
Търговски задължения	18	4 462	4 457
Авансово получени суми от клиенти	19	7 791	7 783
Краткосрочни задължения към свързани лица	33	2 947	2 947
Данъчни задължения	20	67	75
Задължения към персонала и осигурителни институции	21	155	141
Други задължения	22	9 265	9 685
Текущи пасиви		49 959	49 787
Общо пасиви		54 912	55 229
Общо собствен капитал и пасиви		57 359	58 258

Изготвил: 
/Оптим Оудит АД/

Изпълнителен
директор:


Величко Клингов

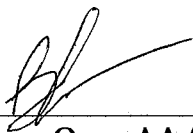
Дата: 28.07.2017

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

Отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход

	Пояснение	30.06.2017 '000 лв.	30.06.2016 '000 лв.
Приходи от продажби	23.1	31	-
Други приходи	23.2	550	897
Разходи за материали	24	(3)	(9)
Разходи за външни услуги	25	(69)	(71)
Разходи за персонала	26	(20)	(20)
Разходи за амортизация	6	(27)	(27)
Други разходи	27	(223)	(112)
Балансова стойност на продадените активи	28	-	-
Изменение на запасите от продукция и незавършено строителство	11	-	-
Печалба/(Загуба) от оперативна дейност		239	(239)
Финансови приходи/разходи	29	(821)	(801)
Промени в справедливата с-ст на инвестиционните имоти	30	-	-
Печалба/Загуба за годината		(582)	(143)
Доход на акция	32	(0.9)	(0.02)
Друг всеобхватен доход		-	-
Печалби/Загуби от преоценки на имоти		-	-
Общо всеобхватен доход за годината		(582)	(143)

Изготвил:


/Оптимa Одит АД/

Изпълнителен
директор:


/Величко Кайнгов/




Дата: 28.07.2017

Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв.	Основен капитал	Премиен резерв	Други резерви	Неразпре- делена печалба	Непокри- та загуба	Общо капитал
Салдо 1 януари						
2016 г.	6 011	7 651	5 225	9 632	(25 254)	3 265
Загуба	-	-	-	-	(127)	(127)
Друг						
всеобхватен						
доход	-	-	-	-	-	-
Преоценка на нетекущи активи	-	-	(108)	-	-	(108)
Общо						
всеобхватен						
доход	-	-	(108)	-	(127)	(235)
Салдо към 31						
декември 2016 г.	6 011	7 651	5 116	9 632	(25 381)	3 029
Печалба/Загуба						
Друг	-	-	-	-	(582)	(582)
всеобхватен						
доход	-	-	-	-	-	-
Преоценка на нетекущи активи	-	-	-	-	-	-
Общо						
всеобхватен						
доход	-	-	-	-	(582)	(582)
Салдо към 30						
юни 2017 г.	6 011	7 651	5 116	9 632	(25 963)	2 447

Изготвил:


 /Оптимиа Оудит АД/

Изпълнителен
 директор:


 /Величко Кайнгов/

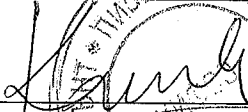
Дата: 28.07.2017

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

Отчет за паричните потоци за годината

Пояснения	30.06.2017 '000 лв.	30.06.2016 '000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	8	23
Плащания към доставчици	(1)	(8)
Плащания към персонал и осигурителни институции	-	-
Други постъпления и плащания от оперативна дейност, нетно	(10)	(15)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	(3)	0
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	-	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	-	-
Финансова дейност		
Плащания по получени заеми	-	(5)
Плащания на лихви, такси и комисионни	-	(1)
Плащания по лизингови договори	-	-
Нетен паричен поток от финансова дейност	-	(6)
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(3)	(6)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	34	62
Пари и парични еквиваленти в края на периода	15	56

Изготвил: 
/Оптима Одит АД/

Изпълнителен директор: 

/Величко Клингов/



Дата: 28.07.2017

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 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 Клингов,
- Цветелина Христова.
- „АХЕЛОЙ 2012“ ООД, 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)).

Финансовият отчет е съставен в български лева, което е функционалната валута на Дружеството. Всички суми са представени в хиляди лева („000 лв.) (включително сравнителната информация за 2015 г.), освен ако не е посочено друго.

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

Този финансов отчет е индивидуален. Дружеството съставя и консолидиран финансов отчет в съответствие с Международните стандарти за финансово отчетяване (МСФО), разработени и

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти (СМСС) и приети от Европейския съюз (ЕС), в който инвестициите в дъщерни предприятия са отчетени и оповестени в съответствие с МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“.

Или

Финансовият отчет е индивидуален, тъй като Дружеството е използвало освобождаването от консолидация съгласно МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети“, параграф 4. Името и страната на учредяване или мястото на извършване на дейността (седалище) на предприятието, чиито консолидирани финансови отчети, отговарящи на изискванията на Международните стандарти за финансово отчетяване, са изготвени за публично ползване е гр. София, ул. Аксаков 7А. Адресът, на който тези консолидирани финансови отчети могат да бъдат получени, е гр. София, ул. Аксаков 7А

а. 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. Дружеството отчита загуба за периода в размер на 582 хил. лв. и негативен паричен поток от оперативна дейност в размер на 3 хил. лв. Сумата на текущите пасиви надвишава сумата на текущите активи с 41 191 хил. лева към 30.06.2017 г. спрямо 40 371 хил. лева към 31.12.2016 г. Тези обстоятелства показват наличието на значителна несигурност, която може да породви съществено съмнение относно възможността на Дружеството да продължи да функционира като действащо предприятие без подкрепата на собствениците и други източници на финансиране.

Ръководството е предприело следните по-значими мерки за подобряване на финансовото състояние на Дружеството:

- Дружеството е разсрочило краткосрочните си задължения към банките кредитори, което значително ще подобри финансовото състояние на Дружеството от гледна точка на съотношението между текущите активи и пасиви.
- Дружеството провежда политика на оптимизиране на разходите, материалните запаси и други елементи на оборотния капитал. Очакваният резултат от тези мерки е значително намаляване на складовите наличности, което ще подобри ликвидната позиция и оборотния капитал на Дружеството.

Ръководството счита, че въз основа на направените прогнози за бъдещото развитие на Дружеството и предприетите мерки, както и поради продължаващата финансова подкрепа от собствениците ще успее да продължи своята дейност и да погасява своите задължения, без да се продават активи и без да се предприемат съществени промени в неговата дейност.

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.

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

3. Промени в счетоводната политика

а. Общи положения

Прилагане на нови и ревизирани международни стандарти за финансово отчитане (МСФО)

А. Промени в МСФО, които са за задължителни за прилагане за текущата година

Дружеството прилага следните нови стандарти, изменения и разяснения към МСФО, разработени и публикувани от Съвета по международни счетоводни стандарти, които имат ефект върху финансовия отчет на Дружеството и са задължителни за прилагане от годишния период, започващ на 1 януари 2016 г.:

МСС 1 „Представяне на финансови отчети“ (изменен) – Оповестявания, в сила от 1 януари 2016 г., приет от ЕС

Тези изменения са част от инициативата на СМСС за подобряване на представянето и оповестяването във финансовите отчети. Те изясняват указанията в МСС 1 относно същественост, обобщаване, представянето на междинни сборове, структурата на финансовите отчети и оповестяване на счетоводната политика.

МСС 16 „Имоти, машини и съоръжения“ и МСС 38 „Нематериални активи“ (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., 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.

Годишни подобрения 2014 г. в сила от 1 януари 2016 г., приети от ЕС

Тези изменения засягат 4 стандарта:

- МСФО 5 „Нетекущи активи, държани за продажба, и преустановени дейности“ относно методи на отписване;
- МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване“ относно договори за услуги;
- МСС 19 „Доходи на наети лица“ относно дисконтови проценти
- МСС 34 „Междинно финансово отчитане“ относно оповестяване на информация.

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

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

Б. Стандарти, изменения и разяснения, които все още не са влезли в сила и не се прилагат от по-ранна дата от Дружеството

МСФО 2 „Плащане на базата на акции” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Изменението пояснява базата за оценяване на сделки на базата на акции, уреждани с парични средства и чрез издаване на инструменти на собствения капитал, както и счетоводното отчитане на промени на възнаграждението от предоставяне на парични средства в издаване на инструменти на собствения капитал.

МСФО 4 „Застрахователни договори” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Съветът по международни счетоводни стандарти (СМСС) издаде МСФО 9 „Финансови инструменти“, като завърши своя проект за замяна на МСС 39 „Финансови инструменти: признаване и оценяване“. Новият стандарт въвежда значителни промени в класификацията и оценяването на финансови активи и нов модел на очакваната кредитна загуба за обезценка на финансови активи. МСФО 9 включва и ново ръководство за отчитане на хеджирането. Ръководството на Дружеството е все още в процес на оценка на ефекта на МСФО 9 върху финансовия отчет, но все още не е възможно да предостави количествена информация. На този етап следните области са с очакван ефект:

- класификацията и оценяването на финансовите активи на Дружеството следва да бъдат прегледани на базата на новите критерии, които взимат под внимание договорените парични потоци за активите и бизнес модела, по който те са управлявани;
- обезценка на базата на очакваната загуба следва да бъде призната относно търговските вземания на Дружеството и инвестициите в активи, класифицирани като държани за продажба и държани до падеж, освен ако те не бъдат класифицирани по справедлива стойност в печалбата или загубата съгласно новите критерии;
- инструментите на собствения капитал няма да могат да бъдат оценявани по себестойност намалена със загуби от обезценка. Вместо това всички тези инвестиции ще бъдат оценявани по справедлива стойност. Промените в справедливата стойност ще бъдат представени в текущата печалба или загуба, освен ако Дружеството не ги представя без право на отмяна в другия всеобхватен доход. Това ще има ефект върху инвестицията на дружеството в ХУ ООД, ако все още е притежавана от Дружеството към 1 януари 2018 г.;
- ако Дружеството продължава да избира оценяването на определени финансови пасиви по справедлива стойност, промените в справедливата стойност ще бъдат признати в другия всеобхватен доход до степента, до която тези промени се отнасят до собствения кредитен риск на Дружеството.

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

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 10 „Консолидирани финансови отчети” и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ (изменени), датата на влизане в сила още не е определена, все още не са приети от ЕС

Тези изменения са в резултат на несъответствието между изискванията на МСФО 10 и МСС 28 при третирането на продажба или апортна вноска на активи между инвеститора и асоциираното предприятие или съвместното предприятие. Вследствие на тези изменения се признава печалба или загуба в пълен размер, когато сделката включва бизнес независимо дали бизнесът е отделен в дъщерно предприятие. Частична печалба или загуба се признава, когато сделката включва активи, които не представляват бизнес, дори и тези активи да са собственост на дъщерно предприятие.

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети”, МСФО 12 „Оповестяване на дялови участия в други предприятия” и МСС 28 „Инвестиции в асоциирани предприятия и съвместни предприятия“ – Инвестиционни дружества (изменени), в сила от 1 януари 2016 г., все още не са приети от ЕС

Измененията изясняват прилагането на изключението относно консолидация за инвестиционните дружества и техните дъщерни предприятия. Изключението относно изготвянето на консолидирани финансови отчети важи и за междинни предприятия майки, които са дъщерни предприятия на инвестиционни дружества. То важи, в случай че инвестиционното дружество майка оценява своите дъщерни предприятия по справедлива стойност. Междинното предприятие майка следва да изпълни и останалите критерии съгласно МСФО 10.

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

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 15 заменя МСС 18 „Приходи“, МСС 11 „Договори за строителство“ и свързани с тях разяснения и въвежда нов модел за признаване на приходите на базата на контрол. Новият стандарт променя правилата за определяне дали приходите са признават към даден момент или през даден период от време и води до разширяване и подобряване на оповестяванията относно приходите. МСФО 15 е базирано на основен принцип, който изисква дружеството да признава приход по начин, който отразява прехвърлянето на стоки или предоставянето на услуги на

клиентите и в размер, който отразява очакваното възнаграждение, което дружеството ще получи в замяна на тези стоки или услуги. Допуска се по-ранното прилагане на стандарта. Дружествата следва да прилагат стандарта

ретроспективно за всеки представен предходен период или ретроспективно като кумулативният ефект от първоначалното признаване се отразява в текущия период.

Ръководството възнамерява да приложи стандарта ретроспективно, признавайки кумулативния ефект от първоначалното прилагане на този стандарт като промяна в началните салда на неразпределената печалба към датата на първоначално прилагане. Съгласно този метод МСФО 15 ще бъде приложен само към договори, които не са приключили към 1 януари 2018 г. Ръководството е започнало да оценява ефекта от прилагането на този нов стандарт и е преценило, че следните области ще бъдат засегнати:

- първоначални разходи – съгласно съществуващите изисквания на МСФО тези разходи се включват в оценката на резултата от договора. Тъй като те възникват от дейности, които Дружеството извършва, за да изпълни договора, а не директно за предоставянето на стоки или услуги на клиента, МСФО 15 не ги разглежда като договорни задължения. Тези разходи се изключват от оценката на резултата от договора и не се отразяват върху признаването на приходите. Вместо това тези разходи се преценяват относно възможното им капитализиране съгласно специфичните критерии на стандарта. Ако те се капитализират, съответният актив се амортизира последващо на линейна база за оценения период на изпълнение на договора, по който са възникнали. Ако Дружеството беше приложило МСФО 15 към договори, валидни на или преди 31 декември 2016 г., приходите за годината щяха да се намалят с XXX лв., а разходите за персонала и разходите за материали щяха да се намалят съответно с XXX лв. и XXX лв. Заедно с амортизацията на капитализираните разходи за изпълнение на договора в размер на XXX лв., намалението на резултата за годината и на общата сума на активите би било XXX лв. (представлявайки съответно x% и x%).

- договори с няколко компонента – МСФО 15 въвежда нови указания, които изискват от Дружеството да оцени дали компоненти в даден договора могат да бъдат отделени на базата на тяхната “отличимост”. Стока или услуга е отличима, ако са изпълнени и двете условия:

- клиентът има изгода от самата стока или услуга или в комбинация с други налични ресурси, и

- тя е “отделно разграничима” (т.е. дружеството не предоставя значителни услуги, за да я интегрира, модифицира или изработва по поръчка).

Последващото разпределение на договореното възнаграждение към отделните компоненти е базирано на тяхната относително самостоятелна продажна цена. Дружеството в момента е в процес на преразглеждане на всички свои договори, за да оцени как новите изисквания ще се отразят на идентифицирането на отличими стоки и услуги и на разпределението на общото възнаграждение към тях.

- договори на загуба – съгласно съществуващите изисквания на МСФО когато е вероятно разходите по даден договор да надвишат общите приходи, очакваната загуба се признава незабавно в текущата печалба или загуба. Когато договорът се отнася до изграждането на няколко актива, изграждането на всеки един актив се третира за тази цел като отделен договор, ако критериите за сегментиране съгласно МСС 11 “Договори за строителство” са изпълнени.

МСФО 15 не включва указания как да се третират счетоводно обременяващи договори. Такива договори следва да се отчитат съгласно МСС 37 “Провизии, условни пасиви и условни активи”.

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

Преценката дали следва да бъде призната провизия се извършва на ниво на отделния договор и не се прилагат критерии за сегментиране. В резултат на това, може да има случаи, в които признати загуби по договори в предходни периоди няма да бъдат признати съгласно МСФО 15, тъй като договорът като цяло реализира печалба. Когато съгласно МСФО 15 Дружеството може да комбинира два или повече договора, сключени приблизително по едно и също време, преценката дали договорът е на загуба се извършва на база на комбинирания договор. Загубите по договори съгласно МСС 11 се оценяват на базата на общите разходи по договора, включващи например разпределените общи разходи по изграждането. Възможно е тази сума да бъде по-голяма от сумата на 'неотменимите разходи', определени съгласно МСС 37. Към 31 декември 2016 г. Дружеството е идентифицирало само две провизии за загуби по обременяващи договори в размер на XXX лв. Дружеството е в процес на преглеждане на всички свои договори с клиенти, за да оцени ефекта, който новите изисквания ще окажат върху признаването и оценяването на провизии за загуби по обременяващи договори.

МСФО 15 „Приходи от договори с клиенти” (изменен) в сила от 1 януари 2018 г., все още не е приет от ЕС

Тези изменения включват указания за идентифициране на задължения за изпълнение, за отчитане на лицензи за интелектуална собственост и за преценка дали става въпрос за принципал или агент (брутно или нетно представяне на приходите).

МСФО 16 „Лизинги” в сила от 1 януари 2019 г., все още не е приет от ЕС

Този стандарт заменя указанията на МСС 17 и въвежда значителни промени в отчитането на лизинги особено от страна на лизингополучателите.

Съгласно МСС 17 от лизингополучателите се изискваше да направят разграничение между финансов лизинг (признат в баланса) и оперативен лизинг (признат извънбалансово). МСФО 16 изисква лизингополучателите да признават лизингово задължение, отразяващо бъдещите лизингови плащания, и 'право за ползване на актив' за почти всички лизингови договори. МСС е включил право на избор за някои краткосрочни лизинги и лизинги на маловални активи; това изключение може да бъде приложено само от лизингополучателите.

Счетоводното отчитане от страна на лизингодателите остава почти без промяна.

Съгласно МСФО 16 за договор, който е или съдържа лизинг, се счита договор, който предоставя правото за контрол върху ползването на актива за определен период от време срещу възнаграждение.

Ръководството е в процес на оценяване на ефекта от прилагането на стандарта, но все още не може да представи количествена информация. Следните действия са предприети, за да се определи ефектът:

- извършва се пълен преглед на всички договори, за да се прецени дали допълнителни договори няма да се считат за лизингови договори съгласно новата дефиниция на МСФО 16;
- решава се кои условия за прилагане да се изберат; или пълно ретроспективно прилагане или частично ретроспективно прилагане (което означава, че сравнителната информация няма да бъде променяна). Частичното прилагане позволява да не се преценяват текущите договори дали съдържат лизинг и други облекчения. Решението кой подход да се избере е важно, тъй като не може да се промени впоследствие;

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

- преценяват се настоящите оповестявания относно договори за финансов лизинг и договори за оперативен лизинг, тъй като е вероятно те да са базата за определяне на сумата за капитализиране и да станат активи с право на ползване
- определя се кое счетоводно опростяване е приложимо към договорите за лизинг и дали ще се използва правото на освобождаване;
- разглеждат се изискванията към съществуващата ИТ система и дали нова система за отчитане на лизинг е необходима. Това се осъществява заедно с преглед на изискванията за прилагане на МСФО 15 и МСФО 9, за да се извършат всички промени в системата на Дружеството наведнъж;
- преценяват се допълнителните оповестявания, които се изискват.

МСС 7 „Отчети за паричните потоци” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС

Тези изменения изискват допълнително оповестяване, което ще позволи на ползвателите на финансови отчети да оценят промените в задължения, произтичащи от финансовата дейност.

МСС 12 „Данъци върху дохода” (изменен) в сила от 1 януари 2017 г., все още не е приет от ЕС

4. Счетоводна политика

а. Общи положения

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

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

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

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

- а) прилага счетоводна политика ретроспективно;
- б) преизчислява ретроспективно позиции във финансовия отчет; или
- в) прекласифицира позиции във финансовия отчет

и това има съществен ефект върху информацията в отчета за финансовото състояние към началото на предходния период.

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

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

в. Сделки в чуждестранна валута

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

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

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

с. Приходи и разходи

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.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

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 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.

d. 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.

e. 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.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

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

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

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

- Софтуер 2 години
- Други 6,5 години

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

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

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

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

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

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

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

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

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

g. 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.

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

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.

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.

h. 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.

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

i. 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:

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

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

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

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

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

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

Приходите от наем и оперативните разходи, свързани с инвестиционни имоти, се отчитат съответно като „приходи от продажби” и „разходи за материали“, „разходи за външни услуги“ и „други разходи”. По принцип доходът от инвестиционни имоти (наеми) е инвестиционен доход и се посочва отделно.

а. Финансови активи

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

- кредити и вземания;

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

- 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.

b. 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

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

(според изискванията и на българската законова уредба) поне веднъж годишно от независим лицензиран оценител.

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

Материалните запаси включват материали и готова продукция. В себестойността на материалните запаси се включват разходите по закупуването и други преки разходи, свързани с доставката им. Разходите по ползвано финансиране се включват в стойността на материалните запаси (незавършено строителство), като се отчита аналитично принадлежността към съответния обект, като след окончателното завършване на строително-монтажните работи, разходите по финансиране се отчитат в резултата. При спиране на СМР се преустановява отчитането на разходите за лихви, такси и комисионни по ползвано финансиране към незавършеното строителство.

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

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

с. Данъци върху дохода

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

д. Пари и парични еквиваленти

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

е. 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;

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

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

Допълнителните разходи, присъщи на емитирането на нови акции или опции, са показани в собствения капитал като намаление на постъпленията, нетно от данъци. Допълнителните разходи, пряко свързани с емитирането на нови акции се включват в цената на придобиването като част от възнаграждението при покупката.

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

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

Дружеството може да издава следните класове акции:

клас А – обикновени поименни акции с право на глас и

клас Б – привилегирани 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.

f. 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.

g. 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

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

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.

h. Приходи от лихви и дивиденди

Приходите от лихви се отчитат текущо по метода на ефективния лихвен процент. Приходите от дивиденди се признават в момента на възникване на правото за получаване на плащането.

i. Оперативни разходи

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

j. Провизии, условни активи и условни пасиви

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

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

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

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

к. 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

1. 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 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.

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 2016 г. на всички притежавани от дружеството имоти на независимите оценители „Доби 02“ ООД, чийто резултати бяха отразени във финансовия отчет за 2016.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

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 2016 г.	5 133	545	4	7 073	12 755
Новопридобити активи	-	-	-	-	-
Изменение в резултат на преоценка	(108)	-	-	-	(108)
Отписани активи	-	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2016 г.	5 025	545	4	7 073	12 647
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2016 г.	-	(282)	(4)	-	(286)
Отписана амортизация	-	-	-	-	-
Амортизация	-	(54)	-	-	(54)
Салдо към 31 декември 2016 г.	-	(336)	(4)	-	(340)
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	5 025	209	-	7 073	12 307
	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 2017 г.	5 025	544	4	7 073	12 646
Новопридобити активи	-	-	-	-	-
Изменение в резултат на преоценка	-	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-	-
Салдо към 30 юни 2017 г.	5 025	544	4	7 073	12 646
Амортизация					
Салдо към 1 януари 2017 г.	-	(336)	(4)	-	(340)
Отписана амортизация	-	-	-	-	-
Амортизация	-	(27)	-	-	(27)
Салдо към 31 март 2017 г.	-	(363)	(4)	-	(367)
Балансова стойност към 30 юни 2017 г.	5 025	181	-	7 073	12 279

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

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 2016 г. на всички притежавани от Дружеството имоти на независимия оценител „Доби 02“ ЕООД, чийто резултати са отразени във финансовия отчет за 2016 г..

В следващата таблица е отразено изменението в размера на инвестиционните имоти през 2017 и 2016 година.

	30.06.2017
	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2017 г.	35 637
Отписани активи	
Нетна печалба/ (загуба) от промяна в справедлива стойност	
Балансова стойност към 30 юни 2017 г.	35 637
	31.12.2016
	‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2016 г.	35 970
Новопридобити активи	
Отписани активи	(157)
Нетна печалба/ (загуба) от промяна в справедлива стойност	176
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	35 637

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

През 2010 г. беше изцяло завършено строителството на обект „Марина Кейп“, като по-конкретно беше финализирана Зона 4 в обекта, за която през август 2010 г. беше получено разрешение за ползване. В допълнение, бяха завършени довършителните работи и 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 795 хил. лева, която представлява 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

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

право на ползване, при спазване на принципа за съпоставимост на прихода и разхода. 261 хил. лева са отразени като незавършено строителство, което представлява 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.

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

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

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 полувокани, 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, получени от Дружеството. 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;
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека 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”, подпробно 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 ипотека 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 ипотека 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. 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.

- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 28.10.2009 г., № 154, том VI, рег. № 3867, дело № 1102/2009 г. на нотариус Гергана Недина, обезпечение на задълженията по банков кредит № 716/2008 г., сключен на 18.09.2008 г., Анекс № 1 от 29.01.2009 г. и Анекс № 2 от 17.09.2009 г., включваща търговски обекти, разположени в комплекс „Марина Кейп”, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургаска;
- 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, беше договорено да бъде 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 ипотеката е вписано на 21.01.2014 г.

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

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

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“ ЕАД, 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“ ЕАД.

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 2017 г.	3	3
Салдо към 30 юни 2017 г.	3	3
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2017 г.	(3)	(3)
Салдо към 30 юни 2017 г.	(3)	(3)
Балансова стойност към 30 юни 2017 г.	-	-

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

	Лиценз '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2016 г.	3	3
Новопридобити активи	-	-
Отписани активи	-	-
Салдо към 31 декември 2016 г.	3	3
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2016 г.	(3)	(3)
Отписани активи	-	-
Амортизация	(-)	(-)
Салдо към 31 декември 2016 г.	(3)	(3)
Балансова стойност към 31 декември 2016 г.	-	-

9. Инвестиции в дъщерни дружества

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

Име на дъщерното дружество	30.06.2017 '000 лв.	участие %	31.12.2016 '000 лв.	участие %
„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	5	100	5	100
Общо	5	100	5	100

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

	30.06.2017 '000 лв.	31.12.2016 '000 лв.
Активи	6 257	6 404
Пасиви	6 126	6 292
Приходи от дейността	455	1 904

10. Лизинг

а. 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).

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.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

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 бeше 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 бeше удължен до 20.12.2019 г., в резултат на което лизинговата цена бeше променена на 3 183 968.45 евро без ДДС. В края на 2016 г. Между страните бeше подписано ново споразумение, съгласно което срокът за погасяване на лизинговите вноски бeше удължен до 20.12.2021 г., а лизинговата цена съответно бeше променена на 3 411 746 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 информацията относно незавършеното строителство по обекти:

	30.06.2017	31.12.2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Обект Марина Кейп	1 056	1 056
Общо	1 056	1 056

Към 30 юни 2017 г. 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 март 2017 г. няма имоти от обект „Марина Кейп“, които да са отразени в статията „Незавършено строителство“. Отразените разходи – 1 056 хил. лв., представляват разходи по продажба – брокерски комисионни и реклама за недвижими имоти от обект „Марина Кейп“ в размер на 795 хил. лв. (2015 г.: 795 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. (2015 г.: 261 хил. лв.) също са отразени като незавършено строителство, което представлява закупено оборудване за заведенията на обекта.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

12. Търговски вземания

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

	31.03.2017	31.12.2016
	'000 ЛВ.	'000 ЛВ.
Местни и чуждестранни физически лица	188	188
Вила ООД	10	10
Български Бо ЕООД	8	8
ЕР ЕС Компани ЕООД	0	0
Гранд Боровец 2013 ЕООД	3 068	3 703
БГ Инвест Пропъртис АД	19	19
Други	610	610
Общо	3 903	4 538

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:

	30.06.2017	31.12.2016
	'000 ЛВ.	'000 ЛВ.
Вентенерджи ООД	131	131
Технос ООД	47	47
Други	50	50
Общо	228	228

Част от предоставените аванси представляват авансово преведени суми за извършване на дейности по договори свързани с озеленяването на комплекс „Гранд Боровец“.

14. Други вземания

	30.06.2017	31.12.2016
	'000 ЛВ.	'000 ЛВ.
Нетекущи:		
Разходи за бъдещи периоди по договор за обратен лизинг	670	893
Нетекущи други вземания	670	893

Текущи:

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

Разходи за бъдещи периоди по договор за обратен лизинг	448	448
Предплатени разходи	-	-
Други	190	194
Текущи други вземания	638	642

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 финансовия 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.

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:

	30.06.2017	31.12.2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	31	32
- евро	-	2
Общо	31	34

16. Собствен капитал

а. 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.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

	30.06.2017	31.12.2016
	‘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.	<u>6 011 476</u>	<u>6 011 476</u>

в. 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;
- 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

	30.04.2017	31.12.2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Облигационни заеми		
В т.ч. дългосрочни задължения	3 423	3 912
В т.ч. краткосрочни (със срок до 1 година) задължения	978	978
Общо	<u>4 401</u>	<u>4 890</u>
Банкови заеми		
В т.ч. дългосрочни задължения	-	-
В т.ч. краткосрочни (със срок до 1 година) задължения	23 952	23 446
Общо	<u>23 952</u>	<u>23 446</u>

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

В следващата таблица са отразени задълженията за главници на получените кредити от финансови институции с разпределение на задължението към 30 юни 2017 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	55 000.00		- 20.12.2018

В следващата таблица са отразени основните детайли на ползваните от дружеството кредити към 30 юни 2017 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 %	20.12.2018	Евро

През 2007 година Дружеството е емитирало емисия облигации, обезпечена само със застрахователна полица за финансов риск, издадена от „Евро Инс“ АД. Меморандумът за пласиране на емисията предвижда средствата да се използват приоритетно за закупуване на поземлени имоти в София. Емисията е издадена на 14 август 2007 година. Срокът е 3 години. Размерът е 5 милиона евро (9 779 хил. лева). Главницата се погасява в края на периода, а лихвите се изплащат на 6 месеца. Купонът по емисията е 9%. Заедно с цената по застрахователната полица, общият разход на дружеството възлиза на около 10,2% годишно. Падежът на емисията е 14 август 2010 година.

На 6 август 2010 година, на проведеното Общо събрание на облигационерите от емисия 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:

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

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
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 ипотeka 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.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

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.);
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;

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

- 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 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

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

„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 част от облигационния заем в размер на 3 500 000 евро (три милиона и петстотин хиляди евро), ведно с дължимите лихви.

На 11.02.2015 г. беше проведено Общо събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, издадена от ИКПА. На основание чл. 214, ал. 1 от ТЗ Общото събрание на облигационерите беше свикано от представителя на облигационерите Търговска банка „ИНВЕСТБАНК” АД. На събранието 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 преговаряне 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	

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)
-------------------------	--------------------------	----------	----------------	------------------------------

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

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
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

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

уговорени, съответно преоговорени 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.

18. Търговски задължения

В следващата таблица са отразени по-съществените задължения на Дружеството към 30 юни 2017 година.

	30.06.2017	31.12.2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Мидия АД	1 830	1 850
Телелинк АД	344	344
ИП Интеркапитал Маркетс АД	384	384
Оптимиз Оудит	49	49
Водоснабдяване и канализация ЕАД, гр. Бургас	125	121
Други	1 730	1 709
Общо	4 462	4 457

Задълженията към доставчици са възникнали във връзка със сключени договори за строителство на обект от жилищни сгради за сезонно ползване на обект „Марина Кейп“ и обект „Гранд Боровец“, като издължаването на сумите ще приключи в края на 2016 година.

Най-същественото задължение е към основния изпълнител на строително-монтажни 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:

	30.06.2017	31.12.2016
	‘000 лв.	‘000 лв.
Чуждестранни физически лица	5 200	5 192
Гаранционни депозити от клиенти по сключени договори	1 921	1 921
Мидия АД	481	481
Други	189	189
Общо	7 791	7 783

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АД СИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

20. Данъчни задължения

	30.06.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Задължения за ДДС за внасяне	38	48
Задължения за ДДФЛ	6	4
Задължения за данък върху недвижимите имоти и такса за битови отпадъци	23	23
Общо	67	75

21. Задължения към персонала и осигурителни институции

	30.06.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Текущи:		
Задължения за заплати	142	129
Задължения за осигуровки	13	12
Общо	155	141

22. Други задължения

	30.06.2017 ‘000 лв.	31.12.2016 ‘000 лв.
Нетекущи:		
	-	-
Текущи:		
Цедирани задължения по договори за заем към „Гранд Боровец 2013“ ЕООД	938	1 488
Задължение към ВЕИ Проджект АД	1 615	1 615
Задължение към Би Джи Ай Имо ЕАД	5 295	5 291
Други	1 417	1 291
Общо:	9 265	9 685

23.1 Приходи от продажби

Приходите от продажби включват:

	30.06.2017 ‘000 лв.	30.06.2016 ‘000 лв.
Продажба на инвестиционни имоти	31	-
Управление на инвестиционни имоти	-	-
Общо	31	-

23.2 Други приходи

30.06.2017 ‘000 лв.	30.06.2016 ‘000 лв.
------------------------	------------------------

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

Отписани задължения	550	897
Продажба на дълготрайни активи по договор за обратен лизинг	-	-
Други приходи	-	-
Общо	550	897

24 Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	30.06.2017 '000 лв.	30.06.2016 '000 лв.
Разходи за ел. енергия и топлоенергия	(3)	(9)
Други	-	-
Общо	(3)	(9)

25 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30.06.2017 '000 лв.	30.06.2016 '000 лв.
Поддръжка и управление	-	-
Такси, оценителски, счетоводни и одиторски услуги	(37)	(34)
Консултантски услуги	-	(19)
Реклама	-	-
Разходи по продажба - комисионни	-	-
Наем	-	(1)
Телекомуникационни услуги	(4)	(8)
Други	(28)	(9)
Общо	(69)	(71)

23. Разходи за персонала

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.06.2017 '000 лв.	30.06.2016 '000 лв.
Разходи за заплати	(17)	(18)
Разходи за социални осигуровки	(3)	(2)
Общо	(20)	(20)

24. Други разходи

Другите разходи включват:

	30.06.2017 '000 лв.	30.06.2016 '000 лв.
--	------------------------	------------------------

Интеркапитал Профърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

Неустойки по търговски и други задължения	-	-
Загуба при продажба на обр.лизинг	(223)	(112)
Други	-	-
Общо	(223)	(112)

25. Балансова стойност на продадените активи

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

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

26. Финансови приходи и разходи

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

	30.06.2017	30.06.2016
	'000 лв.	'000 лв.
Приходи от полож.разлики от опер.с финанс.активи и инструм.	-	-
Други приходи	-	-
Разходи за лихви	(821)	(800)
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	-	-
Други финансови разходи (такси по предоговаряне на банкови заеми и други неустойки)	-	-
Общо финансови приходи и разходи, нетно	(821)	(800)

27. Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти

През второто тримесечие на 2017 г. не са отчитани промени в справедливата стойност на притежаваните от Дружеството инвестиционни имоти.

28. Разходи за данъци

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

29. 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.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

	30.06.2017 ‘000 ЛВ.	30.06.2016 ‘000 ЛВ.
Печалба/(загуба), подлежаща на разпределение (в ‘000 лв.)	(582)	(143)
Среднопретеглен брой акции (в ‘000 лв.)	6011	6011
Основен доход/(загуба) на акция (в ‘000 лв.)	(0.096)	(0.23)

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

30. 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.

а. Сделки с дъщерни предприятия

	30.06.2017 ‘000 ЛВ.	30.06.2016 ‘000 ЛВ.
Продажба на стоки и услуги		
- продажба на услуги на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	31	-
Покупка на стоки и услуги		
- покупка на услуги от „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	-	-

Вземания от дъщерни предприятия	30.06.2017 ‘000 ЛВ.	31.12.2016 ‘000 ЛВ.
Текущи:		
„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	2 912	2 918
Общо текущи вземания от свързани лица	2 912	2 918

Задължения към дъщерни предприятия	30.06.2017 ‘000 ЛВ.	31.12.2016 ‘000 ЛВ.
Текущи:		
„Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	2 947	2 947
Общо текущи задължения към свързани лица	2 947	2 947

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

Над 80% от вземанията и задълженията между свързани лица са възникнали преди повече от 360 дни. Поради характера на взаимоотношенията им същите не са прихванати.

б. Сделки с ключов управленски персонал

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

	30.06.2017	30.06.2016
	'000 лв.	'000 лв.
Възнаграждение към физически лица	17	18
Възнаграждение към Ахелой 2012	20	20
Общо	37	38

Задълженията на дружеството към членовете на Съвета на директорите е следното:

	30.06.2017	31.12.2016
	'000 лв.	'000 лв.
Възнаграждение към физически лица	142	129
Възнаграждение към Ахелой 2012	119	98
Общо	243	227

31. 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 евро. От друга страна всички приходи на Дружеството се договарят в евро. В условията на валутен борд и фиксиран обменен курс на лева спрямо еврото, валутен риск за дружеството практически няма.

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

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

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

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

(-) Ценови риск. Рискът от увеличение на инфлацията е свързан с намаляването на реалната покупателна сила на икономическите субекти и евентуалната обезценка на активите,

деноминирани в местна валута. Системата на валутен борд контролира паричното предлагане, но външни фактори (напр. повишаването на цената на петрола) могат да окажат натиск в посока на увеличение на ценовите нива. 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 настъпилата 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. Намалването 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 2016 г. се наблюдаваше съживяване в сектора на недвижимите имоти, като прогнозите на експертите за 2017 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 това, че в страната има добри условия за развитие на модерно земеделие, за което допринасят и европейските програми.

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 матуриретна 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.

32. 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.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Междинен Финансов отчет
30 юни 2017 г.

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.

33. Информация за събития след датата на баланса

Не са настъпвали такива събития.