

Междинен доклад за дейността

Междинен Финансов отчет

„ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ
ДИВЕЛОПМЪНТ“ АД СИЦ

30 Септември 2013 г.

Съдържание

	Страница
	-
Отчет за финансовото състояние	1
Отчет за всеобхватния доход	3
Отчет за промените в собствения капитал	4
Отчет за паричните потоци	5
Пояснения към финансовия отчет	6

Интеркапитал Пропърти Девелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 30 септември 2013 г.

Отчет за финансовото състояние

	Пояснения	30.09.2013 '000	31.12.2012 '000 лв.
Активи			
Нетекущи активи			
Имоти, машини, съоръжения и оборудване	6	4 890	4 931
Инвестиционни имоти	7	40 713	41 987
Нематериални активи	8	-	-
Инвестиции в дъщерни дружества	9	5	5
Нетекущи активи		45 608	46 923
Текущи активи			
Незавършено строителство	10	8 316	8 347
Търговски вземания	11	532	309
Предоставени аванси	12	190	142
Вземания от свързани лица	32.1	1 217	1 251
Други вземания		311	377
Пари и парични еквиваленти	13	67	100
Текущи активи		10 633	10 526
Общо активи		56 241	57 449

Изготвил:

/Оптимиза Оудит АД/

Дата:



Изпълнителен

директор:

/Велико Клингов/



Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 30 Септември 2013 г.

Отчет за финансовото състояние

Пояснения 30.09.2013 31.12.2012
 '000 лв. '000 лв.

Собствен капитал

Акционерен капитал	14.1	6 011	6 011
Премии от емисии		7 651	7 651
Резерв от последваща оценка на активи	14.2	715	715
Общи резерви		1	1
Неразпределена печалба		9 437	9 437
Непокрита загуба		(18 234)	(13 794)
Текуща печалба/ (загуба)		(1732)	(4 440)
Общо собствен капитал		3 849	5 581

Пасиви

Нетекущи пасиви

Задължения към финансови предприятия	15	1 956	3 041
Задължения по облигационна емисия	15	5 990	-
Общо нетекущи пасиви		7 946	3 041

Текущи пасиви

Задължения към финансови предприятия	15	28 189	25 863
Задължения по облигационна емисия	15	489	6 929
Търговски задължения	16	5 913	5 453
Авансово получени суми от клиенти	17	7 943	8 899
Краткосрочни задължения към свързани лица	32.2	928	988
Данъчни задължения	18	359	569
Задължения към персонала и осигурителни институции	19	39	22
Други задължения	20	586	104
Общо текущи пасиви		44 446	48 827

Общо пасиви

52 392 51 868

Общо собствен капитал и пасиви

56 241 57 449

Изготвил:

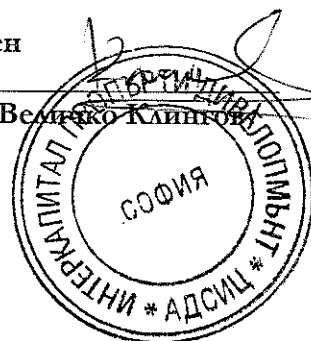
/Оптимал Одит АД



Дата:

Изпълнителен директор:

/Величко Климентов



Поясненията към финансовия отчет от стр. 6 до стр. 48 представляват неразделна част от него.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 30 Септември 2013 г.

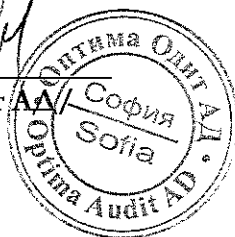
Отчет за всеобхватния доход

	Пояснение	30.09.2013 '000 лв.	30.09.2012 '000 лв.
Приходи от продажби	21	1353	1 574
Други приходи	22	837	2383
Разходи за материали	23	(42)	(43)
Разходи за външни услуги	24	(465)	(498)
Разходи за персонала	25	(131)	(117)
Разходи за амортизация	6, 8	(41)	(41)
Други разходи	26	(2)	(13)
Балансова стойност на продадените активи	27	(1476)	(1 971)
Изменение на запасите от продукция и незавършено строителство	10	(31)	(236)
Оперативна печалба/ (загуба)		2	1 038
Финансови разходи	28	(1734)	(1952)
Финансови приходи	28	-	-
Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти	29	-	-
Печалба преди данъци		(1732)	(914)
Разходи за данъци, нетно	30	-	-
Печалба/ (загуба)		(1732)	(914)
Доход на акция	31	(0.29)	(0.15)
Друг всеобхватен доход			
Печалби от преоценка на земя			-
Общо всеобхватен доход за годината		(1732)	(914)

Изготвил:

/Оптимиа Одит АД/

Дата:



Изпълнителен

директор:

/Величко Клингов/



Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 30 Септември 2013 г.

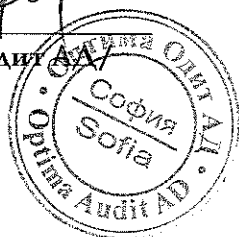
Отчет за промените в собствения капитал

Всички суми са в '000 лв.	Основен капитал	Премиян резерв	Други резерви	Неразпре- делена печалба	Непокри- та загуба	Общо капитал
Салдо 1 януари 2013 г.	6 011	7 651	716	9 437	(18 234)	5 581
Печалба/Загуба	-	-	-	-	-	-
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-	-
Преоценка на нетекущи активи	-	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	6 011	7 651	716	9 437	(18 234)	5 581
Салдо към 30 септември 2013 г.	6 011	7 651	716	9 437	(18 234)	5 581
Печалба/Загуба	-	-	-	-	(1 732)	(1 732)
Друг всеобхватен доход	-	-	-	-	-	-
Преоценка на нетекущи активи	-	-	-	-	-	-
Общо всеобхватен доход	-	-	-	-	(1 732)	(1 732)
Салдо към 30 септември 2013 г.	6 011	7 651	716	9 437	(19 966)	3 849

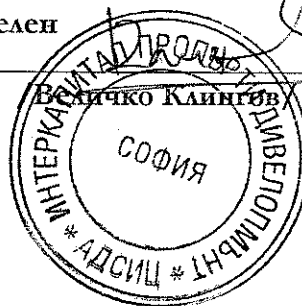
Изготвил:

/Оптимизация Одит АД/

Дата:



Изпълнителен
директор:



Отчет за паричните потоци

Пояснения	30.09.2013 ‘000 лв.	30.09.2012 ‘000 лв.
Оперативна дейност		
Постъпления от клиенти	1 245	3 944
Плащания към доставчици	(479)	(791)
Плащания към персонал и осигурителни институции	(103)	(106)
Други плащания от оперативна дейност	(425)	(481)
Нетен паричен поток от оперативна дейност	<u>238</u>	<u>2566</u>
Инвестиционна дейност		
Придобиване на имоти, машини и съоръжения	-	-
Придобиване на инвестиционни имоти	(-)	-
Нетен паричен поток от инвестиционна дейност	<u>(-)</u>	<u>-</u>
Финансова дейност		
Постъпления по получени заеми	501	
Плащания по получени заеми	(367)	(1290)
Плащания на лихви, такси и комисионни	(405)	(1 415)
Нетен паричен поток от финансова дейност	<u>(271)</u>	<u>(2705)</u>
Нетна промяна в пари и парични еквиваленти	(33)	(139)
Пари и парични еквиваленти в началото на годината	100	206
Пари и парични еквиваленти в края на периода	<u>67</u>	<u>67</u>

13

Изготвил:

/Оптимал Оудит АД/

Дата:



Изпълнителен директор:



Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
Финансов отчет
30 Септември 2013 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,
- Теменуга Иванова,
- Цветелина Христова.

Директор за връзки с инвеститорите е Милен Божилов.

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

2 Основа за изготвяне на финансовите отчети

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

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

2.1 Действащо предприятие

Финансовият отчет е съставен при спазване на принципа на действащо предприятие. Към датата на изготвяне на настоящия финансов отчет ръководството е направило преценка на способността на Дружеството да продължи своята дейност като действащо предприятие на база на наличната информация за предвидимото бъдеще. Независимо от факта, че Дружеството е натрупало последните два периода загуби от дейността си и сумата на текущите пасиви надвишава сумата на текущите активи с 38 301 хил. лева за 2012 година и с 33 813 хил. лева за

2013 година, след извършения преглед на дейността на Дружеството ръководството очаква, че Дружеството има достатъчно финансови ресурси, за да продължи оперативната си дейност в близко бъдеще и продължава да прилага принципа за действащо предприятие при изготвянето на финансовия отчет.

3 Сравнителни данни

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

4 Промени в счетоводната политика

4.1 Общи положения

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 2012 г.:

От 1 януари 2012 г. Дружеството е приложило **МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” – отписване** – в сила от 1 юли 2011 г., приет от ЕС на 23 ноември 2011 г. Изменението на МСФО 7 води до по-голяма прозрачност при отчитането на сделки с прехвърляне на финансови инструменти и улеснява разбирането на ползвателите на финансовите отчети относно излагането на рискове при прехвърляне на финансови активи и ефекта от тях върху финансовото състояние на дружеството, особено в случай на секюритизиране на финансови активи.

Няма съществен ефект върху дейността и оповестяването на Дружеството от прилагането на изменението на МСФО 7.

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

Към датата на одобрението на този финансов отчет, някои нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила и са били приложени от по-ранна дата от Дружеството.

Съществените ефекти, както в текущия период, така и в предходни или бъдещи периоди, произтичащи от прилагането за първи път на новите изисквания във връзка с представяне, признаване и оценяване, са представени по-долу:

МСС 1 „Представяне на финансови отчети” – друг всеобхватен доход – в сила от 1 юли 2012 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.

Дружеството представя отделните компоненти на другия всеобхватен доход в две групи, в зависимост от това дали те ще се рекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Компоненти, които не се рекласифицират, напр. преоценки на имоти, машини и съоръжения, се представят отделно от компоненти, които ще се рекласифицират, напр. отсрочени печалби и загуби от хеджиране на парични потоци. Тъй като Дружеството е избрало

да представя компонентите на другия всеобхватен доход преди данъци, то следва да показва съответната сума на данъците за всяка една от групите по отделно. Наименованието на отчета за всеобхватния доход е променено на „отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход“.

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

Следните нови стандарти, изменения и разяснения към съществуващи вече стандарти са публикувани, но не са влезли в сила за финансовата година, започваща на 1 януари 2012 г. и не са били приложени от по-ранна дата от Дружеството:

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” - изменения относно свръхинфлация и фиксирани дати, в сила от 1 юли 2011 г., все още не са приети от ЕС

МСФО 1 “Прилагане за първи път на Международните стандарти за финансово отчитане” - държавни заеми, в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

МСФО 7 „Финансови инструменти: оповестяване” – нетиране на финансови активи и финансови пасиви – в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Новите оповестявания са свързани с количествена информация относно признати финансови инструменти, нетирани в отчета за финансово състояние, както и онези финансови инструменти, за които има споразумение за нетиране независимо от това дали те са нетирани.

МСФО 9 „Финансови инструменти” в сила от 1 януари 2015 г., все още не е приет от ЕС

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

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 10 „Консолидирани финансови отчети” въвежда нова дефиниция на контрола, базирана на определени принципи, която следва да се прилага за всички инвестиции при определянето на базата за консолидация. Съгласно предварителни анализи на ръководството МСФО 10 няма да доведе до промени в класификацията на съществуващите инвестиции на Дружеството към 31.12.2012 г.

МСФО 11 „Съвместни ангажименти” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 10, 11, 12 – Преходни разпоредби, в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

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

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 12 „Оповестяване на дялове в други предприятия” е нов стандарт относно изискванията за оповестяване при всички форми на дялово участие в други предприятия, включително съвместни предприятия, асоциирани предприятия, дружества със специална цел и други неконсолидирани дружества.

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност” в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСФО 13 „Оценяване на справедлива стойност” дефинира справедливата стойност като цена, която би била получена при продажба на даден актив или платена при прехвърлянето на задължение при обичайна сделка между пазарни участници към датата на оценката. Стандартът уточнява, че справедливата стойност се базира на сделка, сключвана на основния пазар за активи или пасива или при липса на такъв – на пазара с най-благоприятни условия. Основният пазар е пазарът с най-голям обем и дейност за съответния актив или пасив. Ръководството в момента преглежда методологията за оценка на справедлива стойност за съответствие с новите изисквания и все още анализира ефекта от промените върху финансовия отчет.

МСС 1 „Представяне на финансови отчети” – друг всеобхватен доход – в сила от 1 юли 2012 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.

Измененията изискват представянето на отделните компоненти на другия всеобхватен доход в две групи, в зависимост от това дали те ще се рекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Компоненти, които не се рекласифицират, напр. преоценки на имоти, машини и съоръжения, се представят отделно от компоненти, които ще се рекласифицират, напр. отсрочени печалби и загуби от хеджиране на парични потоци. Дружествата, избрали да представят компонентите на другия всеобхватен доход преди данъци следва да показват съответната сума на данъците за всяка една от групите по отделно. Наименованието на отчета за всеобхватния доход е променено на „отчет за печалбата или загубата и другия всеобхватен доход“, но могат да се използват и други заглавия. Измененията следва да се прилагат ретроспективно.

МСС 12 „Данъци върху доходи” – отсрочени данъци – в сила от 1 януари 2012 г., все още не е приет от ЕС

Стандартът изисква дружествата да оценяват отсрочените данъци, свързани с активи, в зависимост от начина, по който се очаква да бъде възстановена тяхната балансова стойност чрез използване или продажба. Тъй като при инвестиционни имоти, отчитани по справедлива стойност съгласно МСС 40 „Инвестиционни имоти“, е трудно и субективно да се определи каква част от възстановяването ще се извърши чрез последващо използване или продажба, се въвежда изключение от посочения принцип – опровержимото предположение, че балансовата стойност на посочените инвестиционни имоти ще бъде възстановена единствено чрез продажба. В резултат на изменението в стандарта са включени указанията на ПКР 21 „Данъци върху дохода – възстановяване на преоценените неамортизируеми активи” и разяснението е отменено.

МСС 19 „Доходи на насти лица” в сила от 1 януари 2013 г., приет от ЕС на 5 юни 2012 г.

Измененията на МСС 19 премахват метода на коридора и изискват представянето на финансовите разходи и приходи на нетна база. Актюерските печалби и загуби са преименувани на преоценки и следва да бъдат признати незабавно в другия всеобхватен доход. Те не се рекласифицират в печалбата или загубата през следващи периоди. Измененията се прилагат ретроспективно съгласно МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“.

Не се очакват съществени промени за дружеството, тъй като то не прилага метода на коридора или не признава всички актюерски печалби ли загуби директно в печалбата или загубата.

МСС 27 „Индивидуални финансови отчети“ (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

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

МСС 28 „Инвестиции в асоциирани и съвместни предприятия“ (ревизиран) в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

МСС 32 „Финансови инструменти: представяне“ (изменен) в сила от 1 януари 2014, все още не е приет от ЕС

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

КРМСФО 20 „Разходи за отстраняване и почистване на повърхността в производствената фаза на мините“ в сила от 1 януари 2013 г., все още не е приет от ЕС

Годишни подобрения 2011 г. в сила от 1 януари 2013 г., все още не са приети от ЕС

- Измененията на МСФО 1 поясняват, че дадено предприятие може да приложи МСФО 1 повече от един път при определени обстоятелства. Въвежда се право на избор при прилагането на МСС 23 от датата на преминаване или по-ранна дата.
- Изменението на МСС 1 пояснява, че предприятия, които представят два сравнителни периода в отчета за финансовото състояние съгласно изискванията на МСС 8, не следва да включват информация за началните салда на предходния период в поясненията. В случай че ръководството представя по собствено желание допълнителна сравнителна информация в отчета за финансовото състояние или отчета за доходите, то и поясненията трябва да включват допълнителна информация.
- Изменението на МСС 16 пояснява, че резервни части и обслужващо оборудване се класифицират като имоти, машини и съоръжения, а не като материални запаси, когато е приложима дефиницията за имоти, машини и съоръжения и те се използват за повече от една година.
- Изменението на МСС 32 пояснява, че отчитането на данък печалба във връзка с разпределение на дивиденди и разходи по сделки със собствениците е в съответствие с МСС 12. Данък върху доходите във връзка с разпределение на дивиденди се признава в печалбата или загубата, докато данък върху доходите във връзка с разходи по сделки със собствениците се признава в собствения капитал.
- Изменението на МСС 34 пояснява, че общата сума на активите и пасивите по сегменти се представя в междинния финансов отчет, в случай че тази информация се предоставя регулярно на лицата, отговорни за вземане на оперативни решения, и тя се е променила съществено в сравнение с оповестената информация в последния годишен финансов отчет.

5 Счетоводна политика

5.1 Общи положения

Най-значимите счетоводни политики, прилагани при изготвянето на тези финансови отчети, са представени по-долу.

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

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

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

5.2 Сделки в чуждестранна валута

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

Сделките в чуждестранна валута се отчитат при първоначалното им признаване в отчетната валута на Дружеството по официалния обменен курс за деня на сделката, (обявения фиксинг на 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 EUR = 1.95583 лв.

5.3 Приходи и разходи

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

Приходите се оценяват по справедлива стойност на полученото или подлежащото на получаване плащане или възмездяване, като се отчита сумата на всички търговски отстъпки и количествени рабати, 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.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

Финансов отчет

30 Септември 2013 г.

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

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

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

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

Оперативните разходи се признават в Отчета за доходите 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.

5.4 Разходи по заеми

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

5.5 Нематериални активи

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

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

Последващите разходите, които възникват във връзка с нематериалните активи след първоначалното признаване, се признават в Отчета за доходите 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 баланса. В допълнение всички дейности, свързани с разработването на нематериален дълготраен актив, се наблюдават и контролират текущо от ръководството.

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

5.6 Имоти, машини, съоръжения и оборудване (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 се извършва въз основа на цена на придобиване, намалена с натрупаните амортизации и загуби от обезценка. Направените обезценки се отчитат като разход и се признават в Отчета за доходите за съответния период.

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

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

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

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

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

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

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

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

• Сгради	25 години
• Машини	3,3 години
• Автомобили	4 години
• Стопански инвентар	6,67 години
• Съоръжения	10 години
• Компютри	2 години
• Други	6,67 години

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

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

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

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

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

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

5.8 Инвестиционни имоти

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

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

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

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

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

Финансов отчет

30 Септември 2013 г.

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

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

5.9 Финансови активи

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

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

Финансовите активи се разпределят към отделните категории в зависимост от целта, с която са придобити. Категорията на даден финансов инструмент определя метода му на оценяване и дали приходите и разходите се отразяват в Отчета за доходите 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 доходите при получаването им, независимо от това как се оценява балансовата стойност на финансовия актив, за който се отнасят.

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

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

5.10 Материални запаси, незавършено строителство

Дружеството извършва дейността си, единствено чрез възлагане на различните видове дейности на конкретни изпълнители. Т.е., дружеството не разполага със собствен персонал и възлага всички работи на външни фирми. Себестойността на незавършеното строителство се състои от разходите за проектиране, строително-монтажни работи, реклама, строителен надзор, такси и други. Себестойността на готовата продукция включва и разходите по заеми, привлечени за изграждането на конкретен обект. (изменен МСФО 23, в сила от 01 януари 2009 година).

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

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

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

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

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

5.11 Данъци върху дохода

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

5.12 Пари и парични еквиваленти

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

5.13 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 доходите, както и натрупаните печалби и непокрити загуби от минали години.

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

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

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

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

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

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

Дружеството може да издава следните класове акции:

клас А – обикновени поименни акции с право на глас и

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

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

5.14 Пенсионни и други задължения към персонала

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

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

5.15 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 доходите.

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 доходите на принципа на начислението, при използване на метода на ефективния лихвен процент и се прибавят към преносната стойност на финансовия пасив до степента, в която те не се уреждат към края на периода, в който са възникнали.

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

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

5.16 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.

В отчета на дружеството има признат през периода приход в размер на 1 495 хил. лева, които произтичат от признати разходи във връзка с управлението на неговата дейност от страна на Интеркапитал Маркетс АД в предходни години. През 2012 година е изчистено разбирането, че такава сума не се дължи. Сумата още при нейното възникване е била призната, като провизия и са съществували условия и обстоятелства, които са изисквали значителна степен на използване на приблизителни оценки при нейното определяне. През 2012 година е подписан анекс към договора, който изчиства разбирането че задължението не се дължи. Това променя базата за изчисление на задължението, като дава яснота кога реално трябва да започне начисляване на такова задължение. Причината за това уточнение е характеристиката на бизнеса при която сделките и отчитане на резултатите от тях отнема повече време за тяхното приключване и тъй като комплекса „Марина Кейп“ е един цялостен проект е прието, че 2015 година е разумна стартова точка от която да се съди за една по-цялостна оценка на ефекта от управление на целия проект в предвид постигнатите резултати, както и да се отчете ефекта на разразилата от 2009 година криза и продължаващата стагнация в сферата на сделките с недвижими имоти. В съответствие с параграф 34 от МСС 8 „Счетоводна политика, промени в счетоводните приблизителни оценки и грешки“ при наличие на нова информация и натрупване на повече опит които променят базата на първоначалните допускания за оценката на задължението е необходима промяна в приблизителната оценка. Дружеството е начислило такова задължение еднократно, и не е правило текуща оценка през няколко последователни периоди до текущия именно поради липса на достатъчна информация за времето и параметрите на оценката на това задължение.

5.17 Значими преценки на ръководството при прилагане на счетоводната политика

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

5.18 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.

5.18.1 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.

5.18.2 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 31.12.2012 г. на всички притежавани от дружеството имоти на независимите оценители „Доби 02“ ООД, чийто резултати ще бъдат отразени във финансовия отчет.

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

	Земя	Съоръжения	Компютърно и друго оборудване	Общо
	‘000 лв.	‘000лв.	‘000 лв.	
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2013 г.	4 504	545	3	5 052
Новопридобити активи	-	-	-	-
Изменение в резултат на преоценка	-	-	-	-
Отписани активи	-	-	-	-
Салдо към 30 септември 2013 г.	<u>4 504</u>	<u>545</u>	<u>3</u>	<u>5 052</u>
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2013 г.	-	(118)	(3)	(121)
Отписана амортизация	-	-	-	-
Амортизация	-	(41)	-	(41)
Салдо към 30 септември 2013 г.	<u>-</u>	<u>(159)</u>	<u>(3)</u>	<u>(162)</u>
Балансова стойност към 30 септември 2013 г.	<u>4 504</u>	<u>386</u>	<u>-</u>	<u>4 890</u>
	Земя	Съоръжения	Компютърно и друго оборудване	Общо
	‘000 лв.	‘000лв.	‘000 лв.	‘000 лв.
Отчетна стойност				
Салдо към 1 януари 2012 г.	4 500	545	3	5 048
Новопридобити активи	-	-	-	-
Изменение в резултат на преоценка	4	-	-	4
Отписани активи	-	-	-	-
Салдо към 31 декември 2012г.	<u>4 504</u>	<u>545</u>	<u>3</u>	<u>5 052</u>
Амортизация				
Салдо към 1 януари 2012 г.	-	(64)	(3)	(67)
Отписана амортизация	-	-	-	-
Амортизация	-	(54)	-	(54)
Салдо към 31 декември 2012 г.	<u>-</u>	<u>(118)</u>	<u>(3)</u>	<u>(121)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2012 г.	<u>4 504</u>	<u>427</u>	<u>-</u>	<u>4 931</u>

Земята на Дружеството е преоценена през изминалата 2012 година с общо 4 хил. лева.

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 дохода, 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 31.12.2012 г. на всички притежавани от дружеството имоти на независимия оценител „Доби 02“ ООД, чийто резултати са отразени във финансовия отчет.

В следващата таблица е отразено изменението в размера на инвестиционните имоти през 2012 и 2013 година.

	30.09.2013 ‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2013 г.	41 987
Новопридобити активи	202
Отписани активи	(1476)
Нетна печалба/ (загуба) от промяна в справедлива стойност	
Балансова стойност към 30 септември 2013 г.	40 713
	31.12.2012 ‘000 лв.
Балансова стойност към 1 януари 2012 г.	44 861
Новопридобити активи	10
Отписани активи	(2 175)
Нетна печалба/ (загуба) от промяна в справедлива стойност	(709)
Балансова стойност към 31 декември 2012 г.	41 987

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 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.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ

Финансов отчет

30 Септември 2013 г.

всички непродадени имоти в обект „Марина Кейп“ са отразени като инвестиционни, което води до увеличение на инвестиционните имоти с 22 806 хил. лв.

Като незавършено строителство към 30.09.2013г. е отразена сумата от 812 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 право на ползване, при спазване на принципа за съпоставимост на прихода и разхода. 261 хил. лева също са отразени като незавършено строителство, което представлява закупено оборудване за заведенията на обекта.

Като „Незавършено строителство“ към 30.09.2013 г. е отразен обектът „Гранд Боровец“. 7243х.лв.

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

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

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

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

Обект Гранд Боровец

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

Комплексът Гранд Боровец

Проектът представлява „Г“-образна сграда, ситуирана в югоизточната част на парцела, с излаз на две улици. Първите две нива на сградата са полувкопани, 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 фойе 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, фойе 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 апартаментата с обща разгъната застроена площ от 5 175 кв.м. Те представляват 41 студия, 14 апартаментата, основно едноспални, и голямо разнообразие от мезонети.

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

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

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“, подробно описани в приложение към договора – вписан в ЦРОЗ на 03.12.2009 г.

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

- Нотариален акт за учредяване на договорна 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 „Банка ДСК“ АД

- 2.1. Договор за кредит № 716/2008 г., сключен на 18.09.2008 г. за отпускане на банков кредит в размер на 4 500 000 (четири милиона и петстотин хиляди) евро, за финансиране/рефинансиране на инвестиционен проект за изграждане на апартаментен хотел в к.к. „Боровец“
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотека от 26.09.2008 г., №81, том VA, рег. №7186, дело № 846/2008 г. на нотариус Борислав Механджийски, обезпечение на задълженията по банков кредит № 716/2008 г., сключен на 18.09.2008 г., включваща поземлен имот с идентификатор 65231.918.189 и право на строеж върху 77 (седемдесет и седем) самостоятелни обекта;
 - 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.

- 2.2. Договор за кредит №717/2008 г., сключен на 18.09.2008 г. за отпускане на банков кредит в размер на 500 000 (петстотин хиляди) евро, за финансиране на дължим АДС през периода на изграждане на апартаментен хотел в к.к. "Боровец"
- Нотариален акт за учредяване на договорна ипотeka от 26.09.2008 г., №82, том VA, рег. №7189, дело № 847/2008 г. на нотариус Борислав Механджийски, обезпечение на задълженията по банков кредит № 716/2008 г., сключен на 18.09.2008 г., включваща поземлен имот с идентификатор 65231.918.189 и право на строеж върху 77 (седемдесет и седем) самостоятелни обекта;
 - 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.

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 2012 г.	3	3
Новопридобити активи	-	-
Отписани активи	-	-
Салдо към 31 декември 2012 г.	<u>3</u>	<u>3</u>
Амортизация и обезценка		
Салдо към 1 януари 2012 г.	(2)	(2)
Отписани активи	-	-
Амортизация	(1)	(1)
Салдо към 31 декември 2012 г.	<u>(3)</u>	<u>(3)</u>
Балансова стойност към 31 декември 2012 г.	<u>-</u>	<u>-</u>

	Лиценз '000 лв.	Общо '000 лв.
Отчетна стойност		
Салдо към 1 януари 2013 г.	3	3
Новопридобити активи	-	-
Отписани активи	-	-
Салдо към 30 септември 2013 г.	<u>3</u>	<u>3</u>
Амортизация и обезценка		
Нематериални активи – продължение		

Салдо към 1 януари 2013 г.	(3)	(3)
Отписани активи	-	-

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 30 Септември 2013 г.

Амортизация

Салдо към 30 септември 2013 г.

Балансова стойност към 30 септември 2013 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	30.09.2013 '000 лв.	участие %	31.12.2012 '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:

	30.09.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Активи	3 620	3 793
Пасиви	3 738	4 150
Приходи от дейността	1 580	2 363

10 Незавършено строителство

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

	30.09.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Обект Марина Кейп*	1 073	1 104
Обект Гранд Боровец	7 243	7 243
Общо	8 316	8 347

Към 30.09.2013 г. Дружеството отчита като незавършено строителство единствено обекта „Гранд Боровец“ в к.к. Боровец. 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 30.09.2013 г. няма имоти от обект „Марина Кейп“, които да са отразени в статията „Незавършено строителство“. Отразените разходи – 1 073 хил. лв. (2012 г.: 1 104 хил. лв.) представляват разходи по продажба – брокерски комисионни и реклама за недвижими имоти от обект „Марина кейп“ в размер на 812 хил. лв. (2012 г.: 843 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. (2012 г.: 261 хил. лв.) също са отразени като незавършено строителство, което представлява закупено оборудване за заведенията на обекта.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 30 Септември 2013 г.

11 Търговски вземания

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

	30.09.2013 ‘000 лв.	31.12.2012 ‘000 лв.
А. А. (физическо лице)	189	189
И. М. (физически лице)	99	99
ВЕИ Проджект АД	1	-
Други	454	232
Обезценка	(211)	(211)
Общо	532	309

Движение на обезценката на търговските вземания по периоди:

	30.09.2013 ‘000 лв.	31.12.2012 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	(211)	(211)
Отписани суми (несъбираеми)	-	-
Загуба от обезценка	-	-
Възстановяване на загуба от обезценка	-	-
Салдо към 30 септември	(211)	(211)

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.

12 Предоставени аванси

Предоставените аванси на доставчици са представени в следната таблица:

	30.09.2013 ‘000 лв.	31.12.2012 ‘000 лв.
Вентенерджи ООД	175	175
Обезценка на предоставен аванс на Вентенерджи ООД	(44)	(44)
Вентенерджи ООД, нетно от обезценка	131	131
Трейс Бургас ЕООД	170	170

Интеркапитал Проигърти Дивелоппмънт АДСИЦ

Финансов отчет

30 Септември 2013 г.

Обезценка на предоставен аванс на Трейс Бургас ЕООД	(170)	(170)
Трейс Бургас ЕООД, нетно от обезценка	-	-
Билдимекс ООД	61	61
Обезценка предоставен аванс на Билдимекс ООД	(61)	(61)
Билдимекс ООД, нетно от обезценка	-	-
Други	105	57
Обезценка на други	(46)	(46)
Други, нетно от обезценка	59	11
Общо	190	142

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

Движение на обезценката на предоставените аванси по периоди:

	30.09.2013 ‘000 лв.	31.12.2012 ‘000 лв.
Салдо към 1 януари	(321)	(216)
Отписани суми (несъбираеми)	-	-
Загуба от обезценка	(-)	(105)
Възстановяване на загуба от обезценка	-	-
Салдо към 30 септември	(321)	(321)

13 Парични средства

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

Паричните средства включват следните компоненти:

	30.09.2013 ‘000 лв.	31.12.2012 ‘000 лв.
Парични средства в брой и в банки:		
- български лева	20	17
- евро	47	83
Общо	67	100

14 Собствен капитал

14.1 Акционерен капитал

Регистрираният капитал на Дружеството се състои от 6 011 476 на брой обикновени акции с номинална стойност в размер на 1 лев за акция. Всички акции са с право на получаване на

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 30 Септември 2013 г.

Дивидент и ликвидационен дял и представляват един глас от Общото събрание на акционерите на Дружеството.

30.09.2013	31.12.2012
'000 лв.	'000 лв.
6 011 476	6 011 476
-	-
6 011 476	6 011 476

Издадени и напълно платени акции:

- в началото на годината
- издадени през годината

Общо акции, оторизирани.

14.2 Резерв от последваща оценка на активи

Съгласно теорията на бизнес оценяването, в най-общ план индикациите за справедлива пазарна стойност на даден имот могат да се получат, възприемайки три основни подхода: подход на пазара; подход на дохода и подход на разходите.

При използване на разходния и пазарния подход, обектите се разглеждат статично, тоест такива, каквито са към момента на оценката. При подхода на дохода определената стойност на оценявания субект отчита и перспективата в неговото развитие – неговата доходоносност.

Съобразявайки се с целта на оценките оценителският екип е приел като най-подходящ за определяне на пазарната стойност обекта Метода на Сравнителната стойност (пазарен подход).

Цената на имота в този случай принципно се сформира на база на проучванията за реализирани на свободния пазар сделки с подобни недвижими имоти. Методът на сравнителната стойност търси предполагаемата пазарна цена на имоти, близки по качество на оценявания.

При определяне на пазарната стойност на имота е използвана информация за три подобни имота с характеристики близки до оценявания, намиращи се в същия район, за които са реализирани сделки в последните шест месеца на предходната година. Продажните цени на трите сравнявани имота са приведени в еднаквост спрямо характеристиките на оценявания имот, като се коригират с коефициент за площ, отчитащ различията им.

При изготвянето на оценката е използвано следното:

- Информация, получена при огледа на обекта;
- 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.

15 Задължения към финансови предприятия и задължения по облигационна емисия

	30.09.2013	31.12.2012
	'000 лв.	'000 лв.
Облигационни заеми		
В т.ч. дългосрочни задължения	5 990	
В т.ч. краткосрочни (със срок до 1 година) задължения	489	6 929
Общо	6 479	6 929
Банкови заеми		
В т.ч. дългосрочни задължения	1 956	3 041
В т.ч. краткосрочни (със срок до 1 година) задължения	28 189	25 863

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 30 Септември 2013 г.

Общо

30 145	28 904
--------	--------

В следващата таблица са отразени задълженията за главници на получените кредити от финансови институции с разпределение на задължението към 30 юни 2013 г. в зависимост от падежа:

Име на кредитора	Краткосрочно задължение, EUR	Дългосрочно задължение, EUR	Падеж
Банка ДСК ЕАД	3 951 790.00	-	24.07.2012
Банка Пиреос България АД	2 535 185.53	-	28.02.2013
Банка Пиреос България АД	2 562 618.59	-	28.02.2013
Банка Пиреос България АД	2 115 370.93	1 000 000.	30.10.2015

В следващата таблица са отразени основните детайли на ползваните от дружеството кредити:

Име на кредитора	Лихвен процент	Падеж	Валута, в която се извършват плащанията
ДСК ЕАД	3 мес.Юрибор + 8%	25.07.2013	Евро
ПИРЕОС БАНК АД	3 мес.Юрибор + 7%	28.02.2013	Евро
ПИРЕОС БАНК АД	3 мес.Юрибор + 7%	28.02.2013	Евро
ПИРЕОС БАНК АД	3 мес.Юрибор + 7%	30.10.2015	Евро

През 2007 година Дружеството смята емисия облигации, обезпечена само със застрахователна полица за финансов риск, издадена от „Евро Инс“ АД. Меморандумът за пласиране на емисията предвиждаше средствата да се използват приоритетно за закупуване на поземлени имоти в София. Емисията е издадена на 14 август 2007 година. Първоначалният срок беше 3 години. Размерът е 5 милиона евро (9 779 хил. лева). Главницата следваше да се погаси в края на периода, а лихвите – да се изплащат на 6 месеца. Купонът по емисията беше 9%. Заедно с цената по застрахователната полица, общият разход на дружеството възлизаше на около 10,2% годишно. Първоначалният падеж на емисията беше 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 предоговаряне на част от условията по емисията, както следва:

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

2010 г.		2011 г.		2012 г.		2013 г.	
дата	сума	дата	сума	дата	сума	дата	сума

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 30 Септември 2013 г.

	(евро)		(евро)		(евро)		(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

Задължения към финансови предприятия и задължения по облигационна емисия – продължение

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.

5. Други условия:

5.1. Ограничаване на изплащането на задължения към обслужващото дружество (Интеркапитал Маркетс АД) се изменя по следния начин:

✓ Възнаграждението в размер на 20% от печалбата става дължимо след пълното погасяване на облигацията.

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 30 Септември 2013 г.

- ✓ Възнаграждението в размер на 2% от активите годишно се изменя както следва:
 Възнаграждение в размер на 2% годишно от собствения капитал. Това възнаграждение се изчислява и изплаща на три месеца, като се смята 0,5% от собствения капитал. Разликата между старото възнаграждение – 2% от активите годишно и новото 2% годишно от собствения капитал става дължима след погасяването на облигацията.

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

В изпълнение на задълженията във връзка с предоговаряне на условията по облигационния заем и за обезпечение на вземанията на облигационерите беше в полза на банката – довереник по емисията облигации „ТЪРГОВСКА БАНКА 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

На 06.02.2013 г. беше проведено ново Общо събрание на облигационерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, на което беше прието ново предложение за реструктуриране на облигационния заем на Дружеството.

Предложеният дневен ред беше 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;

- 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 упълномочи „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ да предприеме всички необходими решения и действия съгласно гласуваните промени по облигационната емисия с ISIN код BG2100019079.

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

Съгласно решението на Общото събрание от 06.02.2013 г., на 06.03.2013 г. пред Жива Барантиева – помощник - нотариус по заместване при Гергана Недина, нотариус с район на действие – района на Районен съд – гр. Поморие, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 607, беше подписан нотариален акт за учредяване на договорна ипотека в полза на ТБ „Инвестбанк“ АД, в качеството му на представител на облигационерите по горепосочената облигационна емисия, върху следния недвижим имот, собственост на „Интеркапитал Пропърти

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 30 Септември 2013 г.

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 EUR (три милиона и петстотин хиляди евро), ведно с дължимите лихви.

Нотариалният акт е вписан в Агенция по вписванията, Служба по вписванията – гр. Поморие с вх. рег. № 493, акт № 13, том 1, дело № 270 от 06.03.2013 г.

16 Търговски задължения

В следващата таблица са отразени по-съществените задължения на Дружеството към 30.09.2013 година и към 31.12.2012г.

	30.09.2013	31.12.2012
	‘000 лв.	‘000 лв.
Мидия АД	2 174	2 174
ВЕИ Продажкт АД	1 803	1 647
Телелинк АД	498	498
ИП Интеркапитал Маркетс АД	299	198
Делта Кепитъл Интернешънъл АД	75	75
Водоснабдяване и канализация ЕАД, гр. Бургас	57	52
БТК АД	63	42
Интеркапитал Сълиситърс ООД	27	27
Никмар-61 ООД	20	20
Вентенерджи ООД	6	11
Други	891	709
Общо	5 913	5 453

Задълженията към доставчици са възникнали във връзка със сключени договори за строителство на обект от жилищни сгради за сезонно ползване Марина кейп и обект Гранд Боровец, издължаването на сумите ще приключи в края на 2013 година.

Най-същественото задължение е към основния изпълнител на строително-монтажни работи „Мидия” АД. Задълженията към „Интеркапитал Сълиситърс“ ООД са в резултат на цедирани вземания от Дружеството към цитираното дружество.

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.

17 Авансово получени суми от клиенти

Авансово получените суми от клиенти включват:

30.09.2013 31.12.2012

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 30 Септември 2013 г.

	'000 лв.	'000 лв.
Чуждестранни физически лица	5 102	5 375
Гаранционни депозити от клиенти по сключени договори	1 988	2 876
Мидия АД	481	481
Дао ООД	61	82
Авансово получени суми от клиенти – продължение		
Вила ООД	308	77
Рик МТ ООД	-	5
Дао Реал ЕООД	3	3
Общо	7 943	8 899

18 Данъчни задължения

	30.09.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Задължения за ДДС за внасяне	356	567
Задължения по ЗДДФЛ	3	2
Общо	359	569

19 Задължения към персонала и осигурителни институции

	30.09.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Задължения за заплати	34	20
Задължения за осигуровки	5	2
Общо	39	22

20 Други задължения

	30.09.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Неустойка за неплатени в срок задължения за ДДС за внасяне	34	56
Технос ООД	31	31
Титан България ООД – неустойка	17	17
Други-цесия с БГ Инвест, заем от ИКМ ИМО ЕАД и др. дебитори	504	-
Общо	586	104

21 Приходи от продажби

Приходите от продажби включват:

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 30 Септември 2013 г.

	30.09.2013 ‘000 лв.	30.09.2012 ‘000 лв.
Продажба на инвестиционни имоти	1353	1574
Управление на инвестиционни имоти	0	0
Общо	1353	1574

22 Други приходи

Други приходи включват:

	30.09.2013 ‘000 лв.	30.09.2012 ‘000 лв.
Отписани задължения	837	2383
Други	-	-
Общо	837	2383

23 Разходи за материали

Разходите за материали включват:

	30.09.2013 ‘000 лв.	30.09.2012 ‘000 лв.
Разходи за ел. енергия и топлоенергия	(40)	(38)
Други	(2)	(5)
Общо	(42)	(43)

24 Разходи за външни услуги

Разходите за външни услуги включват:

	30.09.2013 ‘000 лв.	30.09.2012 ‘000 лв.
Поддръжка и управление	(123)	(10)
Такси и услуги	(116)	(216)
Консултантски услуги	(71)	(151)
Реклама	(-)	(42)
Разходи по продажба - комисионни	(7)	(31)
Наем	(22)	(-)
Телекомуникационни услуги	(44)	(22)
Други	(82)	(26)
Общо	(465)	(498)

25 Разходи за персонала

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 30 Септември 2013 г.

Разходите за възнаграждения на персонала включват:

	30.09.2013 ‘000 лв.	30.09.2012 ‘000 лв.
Разходи за заплати	(116)	(106)
Разходи за социални осигуровки	(15)	(11)
Общо	(131)	(117)

26 Други разходи

Други разходи включват:

	30.09.2013 ‘000 лв.	30.09.2012 ‘000 лв.
Обезценка на незавършено строителство	(-)	(-)
Обезценка на предоставени аванси	(-)	(-)
Обезценка на търговски вземания	-	(-)
Неустойка за неплатени в срок задължения за ДДС за внасяне	(-)	-
Други	(2)	(13)
Общо	(2)	(13)

27 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.

Балансова стойност на продадени активи (в т.ч. инвестиционни имоти)

	30.09.2013 ‘000 лв.	30.09.2012 ‘000 лв.
Търговски площи	-	-
Жилищни площи	(1476)	(1971)
Общо	(1476)	(1971)

28 Финансови разходи и финансови приходи

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

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 30 Септември 2013 г.

	30.09.2013 ‘000 лв.	30.09.2012 ‘000 лв.
Приходи от лихви	-	-
Разходи за лихви по банкови заеми и др.заеми	(1169)	(1485)
Разходи за лихви по облигационни заеми	(405)	(448)
Други разходи за лихви	-	(-)
Отрицателни разлики от промяна на валутни курсове	(1)	(2)
Други финансови разходи (такси по предоговаряне на банкови заеми и неустойки по неизпълнени предварителни договори)	(159)	(17)
Общо финансови приходи и разходи, нетно	(1734)	(1952)

29 Промени в справедливата стойност на инвестиционните имоти

Отрицателните преоценки в стойност на инвестиционните имоти през 2012 г. са в размер на 709 хил. лв. Не са отчетени положителни преоценки в стойността на инвестиционните имоти.

30 Разходи за данъци

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

31 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, е представен, както следва:

	30.09.2013 лв.	30.09.2012 лв.
Печалба/ (загуба), подлежаща на разпределение (в ‘000 лв.)	(1732)	(914)
Среднопретеглен брой акции (в ‘000)	6 011	6 011
Основен доход/ (загуба) на акция (в лв.)	(0.29)	(0.15)

За целите за разпределение на дивидент се прави преобразуване на финансовия резултат съгласно точка 5.13 от счетоводната политика.

32 Сделки със свързани лица

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

Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
 Финансов отчет
 30 Септември 2013 г.

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

32.1 Разчети със свързани лица :

Вземания от дъщерни предприятия	30.09.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Текущи:		
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	1 217	1 251
Общо текущи вземания от свързани лица	1 217	1 251

Вземането на Дружеството от дъщерното дружество Марина Кейп Мениджмънт ЕООД в размер на 1 217 хил. лева към 30.09.2013 г. произтича от сделки за управление, поддръжка и наеми на недвижими имоти, както следва:

- услуги по договор за управление и поддръжка - 885 хил. лева
- наем търговски площи - 332 хил. лева

Вземането на Дружеството от дъщерното дружество Марина Кейп Мениджмънт ЕООД в размер на 1 251 хил. лева към 31.12.2012 г. произтича от сделки за управление и поддръжка.

Задължения към дъщерни предприятия	30.09.2013 '000 лв.	31.12.2012 '000 лв.
Текущи:		
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	928	988
Общо текущи задължения към свързани лица	928	988

33 Цели и политика на ръководството по отношение управление на риска

Дружеството извършва регулярно анализ на ликвидността на активите и пасивите.

(а) 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.

(-) 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. Намаляването на пазарните цени на недвижимите имоти и на доходите от тях би довело до намаляване на приходите, съответно до намаляване на реализирания от Дружеството финансов резултат, от който 90 % се разпределят под формата на дивидент.

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

Въпреки тенденциите на съживяване в някои сегменти на икономиката, наченки на което започнаха да се забелязват от средата на 2012 г., прогнозите на експертите в сектора на недвижимите имоти са умерено оптимистични и по тяхно мнение 2013 г. няма да бъде много по-благоприятна от 2012 г. През изминалата година все пак стана ясно, че пазар има и за продавачите, и за купувачите. През 2013 г. експертите очакват тази ситуация да се запази.

Въпреки че пред секторите недвижими имоти и строителство съществуват множество пречки за бързо възстановяване, към момента се наблюдава известно 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 глобалната 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 плахо и бавно излизане от икономическата 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. Това могат да бъдат договори за суап на

плащания от плаваща във фиксирана лихва, фючърси или други инструменти. Към края на 2012 г. по-голяма част от задълженията на Дружеството са с плаваща лихва, базирана на EURIBOR. В тази връзка компанията е изложена на риск от покачване на основната лихва в Еврозоната. Тъй като в голямата си част дълговете на Дружеството са дългосрочни, управителният орган възнамерява да закупува фючърси върху EURIBOR, за да неутрализира риска от повишаване на лихвите по получените заеми, отчитайки факта, че с преодоляване на финансовата криза, страните от Еврозоната ще започнат да изтеглят мерките за стимулиране на икономиките си, в т.ч. и да и да повишават основните лихвените проценти, което пряко ще се отрази на равнището на EURIBOR.

Следва да се отбележи, че евентуално увеличение на пазарните лихвени проценти вероятно ще се отрази неблагоприятно и върху цените и търсенето на недвижими имоти, тъй като голяма част от тези сделки се финансират със заеми.

(в) Кредитен риск

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

(г) Ликвиден риск

Ликвидният риск възниква във връзка с осигуряването на средства за дейностите на Дружеството и управлението на неговите позиции. Той има две измерения - риск Дружеството да не бъде в състояние да посрещне задълженията си, когато те станат изискуеми и риск от невъзможност Дружеството да реализира свои активи при подходяща цена и в приемливи срокове. Дружеството цели да поддържа баланс между срочност на привлечения ресурс и гъвкавост при използването на средства с различна матуритетна структура. Дружеството се стреми да намалява рисковете от недостиг на ликвидни средства като предприема инвестиции и строителни работи само когато тяхното финансиране е осигурено със собствени средства, авансови плащания от клиенти или заемни средства. Дружеството следи от близо финансовите пазари и възможностите за набиране на допълнителни средства (собствени или дългови). Дружеството се стреми да съкрати сроковете за набиране на подобни средства при необходимост. В условията на настоящата финансова криза, когато ликвидният риск е все по-актуален за действащите предприятия, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ се стреми да редуцира негативното влияние от нея, като за целта е предприело следните мерки:

- Дружеството следи за стриктно спазване на договорите си с финансови институции, за да се изключи възможността да се изиска предсрочно погасяване;
- Приоритетна работа с финансови институции (банки) в добро финансово състояние;
- Оптимизиране на разходите, преразглеждане на инвестиционната програма;

- Активно търсене на купувачи за предлаганите от Дружеството имоти с цел генериране на парични постъпления и поддържане на адекватни парични наличности.

34 Политика и процедури за управление на капитала

Целите на Дружеството във връзка с управление на капитала са:

- да осигури способността на Дружеството да продължи да съществува като действащо предприятие и
- да осигури адекватна рентабилност за акционерите,

като определя цената на продуктите и услугите си в съответствие с нивото на риска.

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

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

35 Събития след края на отчетния период

През първото тримесечие на 2013 г. Дружеството е получило банков кредит в размер 240 000 лв. от ТБ Инвестбанк АД. На 05.04.2013 г. ТБ Инвестбанк АД е прехвърлила вземането си към „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ на „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД съгласно Договор за прехвърляне на вземания от 05.04.2013 г.

С цел обезпечаване вземането на „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, на 29.07.2013 г. в полза на „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД беше учредена договорна ипотека върху следния имот, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ: спортно-възстановителен център „Фитнес център“, с идентификатор 00833.5.409.21, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургас, с адрес на имота: гр. Ахелой, „Марина кейп“ № 21, ет. 0, обект С21 с предназначение на обекта – за спортна и развлекателна дейност, разположен на две нива, с площ от 214,00 кв.м. (двеста и четиринадесет квадратни метра), с прилежащи части: 33 кв.м. (тридесет и три квадратни метра), ведно със съответните идеални части от правото на строеж върху терена.