

Пояснителни бележки
към уведомление за финансовото състояние на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
към 31.12.2021 г.

Explanatory notes
to notification for the financial report of
Intercapital Property Development ADSIC
as of 31.12.2021

28/01/2022

1. Обща информация**1.1. Финансови резултати**

През дванадесет месечията на 2021 г. Дружеството е генерирало приходи от продажби на стойност 5 935 хил. лв.

През дванадесет месечията 2021 г. Дружеството е реализирало приходи от услуги 821.

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

1 General Information**1.1 Financial results**

During the twelve months of 2021 the Company has generated revenues from sales of amounting to BGN 5 935 thousands.

During the twelve months of 2021 the Company has generated revenues from services amounting to BGN 5 821 thousands

The total result of the activities, inclusive of the financial expenses, is described below.

<i>(хил. лева освен данни на акция/ in BGN '000, except per share data)</i>	31/12/2021	31/12/2020
Приходи от продажби Sales Revenues	5 935	1 215
Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity	-	-
Финансови приходи Financial revenues	0	0
Извънредни приходи Extraordinary revenues	-	-
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	-196	-572
Нетен резултат от дейността Net Income	-196	-572
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	-0.00706	-0.0206
Сума на активите Total Assets	45 023	44 329
Земи Land	7 549	7 422
Инвестиционни имоти Investment Property	19 712	23 325
Незавършено производство Work in progress	-	293
Нетни активи Net Equity	23 134	22 125
Акционерен капитал Registered Capital	27 766	27 766
Брой акции Number of Shares	27 766 476	27 766 476

1.2. Търговия с акциите

Към 31.12.2021 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.95 лева за акция.

В периода 01.01.2021 - 31.12.2021 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.95 лв., достигната на 21.12.2021 г., а най-ниската - 0.80 лв. за акция от 05.10.2021 г.

През месец август 2010 г. „Интеркапитал

Shares trading

As of 31.12.2021 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.95 per share.

During the period 01.01.2021 - 31.12.2021 the highest market price of the Company's shares was BGN 0.95 reached on 21.12.2021 and the lowest one - BGN 0.80 per share from 05.10.2021.

In August 2010, "Intercapital Property

Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ стана първата българска компания, чиито акции се търгуват на капиталов пазар извън България, както и първата българска компания, чиито акции са приети за търговия на пазар, организиран от Варшавската Фондова Борса. 11.08.2010 г. беше първата дата на котировка на акциите на Дружеството на алтернативната система за търговия за нови компании “NewConnect”, организирана от Варшавската борса.

Към 31.12.2021 година цената на акциите на пазара “NewConnect” е 1.74 злоти за една акция.

2. Марина кейп

През дванадесетмесечията на 2021 г. бяха извършени дейности по отстраняване на възникнали нередности по време на експлоатацията и ремонтни работи на комплекса с цел подготовката му за летния сезон на годината. Ремонтните дейности се извършват от дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД.

Ваканционният комплекс се експлоатира целогодишно. През зимния сезон 2020-2021 г., функционираха 2 от 4-те ресторанта, както и залата за боулинг, спа центърът, фитнес-залата и скуош кортовете. За отдаване на туристи - случайни и организирани посетители, се поддържат минимум 100 апартамента.

В комплекса редовно се провеждат мероприятия от конферентен тип, като дружеството активно се стреми да развива този вид туризъм.

2.1 Продажби

През последните няколко години усилията на Дружеството по отношение на продажбите са насочени към достигане на нови географски пазари. Дружеството започна делови отношения с партньори от Китай за предлаганите от него имоти. Продадените през 2021 г. имоти са основно на руски граждани, като мениджмънтът на Дружеството е обнадежден от възобновяването на интереса за недвижими имоти на този пазар.

Development” ADSIC became the first Bulgarian company which shares are traded on a capital market outside Bulgaria as well as the first Bulgarian company which shares have been admitted for trading on a market organized by the Warsaw Stock Exchange. 11.08.2010 was the first trading date for the Company’s shares on the alternative trading system for new companies “NewConnect”, organized by the Warsaw Exchange.

As of 31.12.2021 the market price of the Company’s shares on “NewConnect” was PLN 1.74 per share.

2. Marina Cape

During the twelve months of 2021 some works on the removal of flaws as a result of the exploitation of the complex during the summer season of the year were carried out for the purpose of preparation of the complex for the summer season of the year. The repair works are carried out by the subsidiary and servicing company “Marina Cape Management” EOOD.

The vacation complex has been exploited during the whole year. In the winter season 2020-2021 2 of all the 4 restaurants were functioning as well as the bowling hall, the spa centre, the fitness hall and the squash courts. A minimum of 100 apartments are being maintained for letting out to tourists - organized or casual visitors.

There are regular conference meetings in the complex “Marina Cape”. The company is actively trying to develop this type of tourism.

2.1 Sales

During the last few years the ICPD’s efforts regarding sales are directed towards reaching new geographical markets. The Company has initiated new business relations with partners from China for the sale of its properties. The sales of properties in 2021 were mainly to Russian citizens and the company’s management is encouraged by the renewal of this market’s interest for purchase of real estate.

<p>Дружеството е прехвърлило собствеността на дяловете на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД на 29.12.2021</p>	<p>The company transferred the ownership of the shares of Marina Cape Management EOOD on 29.12.2021</p>
<p>2.2 Финансиране и информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за през отчетния период</p>	<p>2.2 Financing and information for newly arisen significant claims and/or obligations during the reporting period</p>
<p>Издаване на втора по ред корпоративна облигационна емисия с номинална и емисионна стойност 6 000 000 евро, разпределен в 6 000 броя обикновени, непривилегировани, поименни, безналични, обезпечени, лихвоносни, неконвертируеми, свободнопрехвърляеми облигации при номинална стойност на една облигация - 1 000 евро. Номиналният годишен лихвен процент е фиксиран в размер на 6.00% и лихвени плащания на всеки 6 месеца, срокът на облигационната емисия е 60 месеца.</p>	<p>Issuance of a second corporate bond issue with nominal and issue value of EUR 6,000,000, divided into 6,000 ordinary, non-preferred, registered, dematerialized, secured, interest-bearing, non-convertible, freely transferable bonds with a nominal value of EUR 1,000 per bond - . The nominal annual interest rate is fixed at 6.00% and interest payments every 6 months, the term of the bond issue is 60 months.</p>
<p>Целта на емисията е рефинансиране на съществуващ заем и инвестиции в в.к. Марина Кейп.</p>	<p>The purpose of the issue is to refinance an existing loan and investments in the resort. Marina Cape.</p>
<p>3. Боровец</p>	<p>3. Borovets</p>
<p>През месец май 2008 г. Дружеството получи разрешението за строеж и започна строителните работи по проекта в курортния комплекс Боровец. За изпълнител на сградата до етап груб строеж беше избрано дружеството Мидия АД. Теренът, върху който се изгражда проектът, е с площ 6 600 кв. м. Обектът е с разгъната застроена площ 10 000 кв. м и включва жилищна част - 5 175 кв. м, търговски площи - 3 140 кв. м и подземни гаражи - 1 685 кв. м.</p>	<p>In May 2008 the Company received the construction permit and started the construction works in the Borovets resort. The company that was chosen to carry out the gross construction is Midia AD. The plot where the project has been constructed is with total area of 6 600 sq.m. The project provides for 10 000 sq.m. built-up area and includes - residential area - 5 175 sq.m., commercial area - 3 140 sq.m. and underground garages - 1 685 sq.m.</p>
<p>През месец октомври 2008 г. Дружеството получи Акт 14 и Удостоверение за завършен груб строеж за проекта в Боровец. Към днешна дата са отстранени забележките по допълнителните предписания на ЧЕЗ. Акт 15 за външното ел. захранване на обекта и подписването на договор за изкупуване на трафопоста ще бъде направено след приключване на строителството (Акт 15) за сградата. Към момента всички СМР по обекта са замразени за неопределен период от време.</p>	<p>In October 2008 the Company received Act 14 and Certificate for completed rough construction for the project in Borovets. As of today the observations in compliance with the additional directions of CEZ have been removed. Act 15 for the outside electric supply of the building project and the signing of a contract for purchase of the electric post shall be made after completion of the construction of the building (Act 15). As of today all the construction works on the project are frozen for an indefinite period of time.</p>
<p>На 17 декември 2013 г. Дружеството</p>	<p>On 17 December 2013 the Company signed a</p>

склучи договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг“ ЕАД с лизингов обект: инвестиционния проект „Гранд Боровец“. Лизинговата цена, която следваше да бъде изплатена беше в размер на 2 927 724,36 евро без ДДС. Първоначално лизинговата цена следваше да бъде изплатена в срок 2 години от предаване на владението върху лизинговите обекти, от които 6 месеца гратисен период, чрез 24 лизингови вноски, дължими на 20 число на месеца, за който вноската е дължима, при фиксирана годишна лихва от 9 %. По взаимно споразумение между страните от 2014 г. срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2021 г., в резултат на което лизинговата цена беше променена на 3 183 968.45 евро без ДДС. В края на 2016 г. между страните беше подписано ново споразумение, съгласно което срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2021 г., а лизинговата цена съответно беше променена на 3 411 746 евро без ДДС. По силата на Договора от 17 декември 2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е прехвърлило по нотариален ред правото на собственост върху поземления имот с идентификатор 65231.918.189, находящ се гр. Самоков, община Самоков, Софийска област, и построената в този имот сграда, представляваща хотелския апартаментен комплекс с обслужващи обекти с идентификатор 65231.918.189.2, на лизингодателя „България Лизинг“ ЕАД. В резултат на това и при условията на обратен лизинг „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ получи от лизингодателя владението върху имотите, предмет на Договора за финансов лизинг.

В следствие на 3-странно споразумение на 13.11.2020г, между Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт, България Лизинг и Инвестбанк АД, България Лизинг бе заменена като лизингодател от Инвестбанк АД. Към днешна дата всички останали клаузи на договора са непроменени.

contract with Bulgaria Leasing EAD for financial leasing of real estate subject to which is the investment project "Grand Borovets", property of Intercapital Property Development ADSIC. The lease price of the contract is EUR 2 927 724.36, excl. VAT. Initially the lease price was agreed to be paid in a 2-year period, with a grace period of 6 months, in 24 installments each due on the 20th of each month it is due on and at a fixed annual interest of 9%. By mutual agreement of the parties in 2014, the maturity date was extended until 20.12.2021 as a result of which, the leasing price was altered to 3 183 968.46 euro, excl. VAT. In the end of 2016 the parties reached a new agreement for extension of the maturity date till 20.12.2021 as a result of which, the leasing price was altered to 3 411 746 euro, excl. VAT. Under the contract from December 17, 2013 ICPD has transferred by notary ownership the land with ID 65231.918.189 located in Samokov, Sofia region, and the building constructed on it, representing a hotel apartment complex and service buildings with ID 65231.918.189.2, to the lessor "Bulgarian Leasing" EAD. As a result, and under the conditions of a leaseback agreement, ICPD has been granted possession of the properties subject to the Contract for financial leasing by the lessor.

As a result of a 3-way party agreement on 13.11.2020, between INTERCAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT REIT, Bulgaria Leasing and Investbank AD, Bulgaria Leasing was replaced as a lessor by Investbank AD. To date, all other clauses of the contract are unchanged.

6. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ през останалата част на финансовата година

Основните рискове и несигурности, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ може да срещне през 2021 година са:

- пазарен риск - риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти, които дружеството продава в резултат на свито търсене на ваканционни имоти, както и риск от нисък туристически поток за 2021 г. в резултат на бавното възстановяване след неотдавнашната глобална финансова криза.
- риск от невъзможност за обслужване на взети банкови заеми и издадената облигационна емисия - в случай, че дружеството не успее да генерира достатъчно приходи за покриване на разходите за лихви и погасяване на главниците.

7. Информация за сключени големи сделки със свързани и/или заинтересовани лица

През разглеждания период „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не е сключвало големи сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

8. Информация за проведено Редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството

На 19.05.2021 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите на ИКПД АДСИЦ, на което беше взето решение за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите за 2020 г., което да се проведе на 28.06.2020 г. от 12:00 часа, в град София, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 4 при следния дневен ред:

„Точка първа: Доклади на управителния орган за дейността на Дружеството през 2020 г.;

6. Main risks and instabilities which Intercapital Property Development faces during the last part of the financial year

The main risks and instabilities which Intercapital Property Development may face during 2021 are:

- Market risk - risk of decrease in market prices of the real estate properties the company is selling due to lack of demand for vacation properties as well as risk of low tourist flow for 2020 due to the slow recovery from the recent global financial crisis.
- Risk of inability to service the company's bank loans and the corporate bond issue of the Company - in case the company fails to generate enough revenue to cover the expenses for the interest amounts due and the principals.

7. Information for large transactions concluded with related persons and/or with stakeholders

During the period in question „Intercapital Property Development“ ADSIC has not concluded large transactions with related parties and/or stakeholders.

8. Information about Regular Annual General Meeting of the Company's shareholders

On 19.05.2021 a meeting of the Board of Directors of ICPD REIT was held, at which a decision was made to convene a regular annual General Meeting of Shareholders for 2020, to be held on 28.06.2020 at 12:00 hours, in the city of Sofia, Dobrudja 6 str, fl. 4, with the following agenda:

"Item one: Reports of the management body on the activities of the Company in 2020;

Draft resolution: The General Meeting of

<p><u>Проект за решение:</u> Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2020 г. и консолидирания доклад за дейността на Дружеството през 2020 г.;</p>	<p>Shareholders approves the report of the Board of Directors on the activities of the Company in 2020 and the consolidated report on the activities of the Company in 2020;</p>
<p>Точка втора: Годишен доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2020 г.;</p>	<p>Item two: Annual report of the Audit Committee of the Company for the activity in 2020;</p>
<p><u>Проект за решение:</u> Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2020 г.;</p>	<p>Draft resolution: The General Meeting of Shareholders approves the annual report of the Audit Committee of the Company on the activities in 2020;</p>
<p>Точка трета: Доклади на избрания регистриран одитор по годишните финансови отчети на Дружеството за 2020 г.;</p>	<p>Item three: Reports of the selected registered auditor on the annual financial statements of the Company for 2020;</p>
<p><u>Проект за решение:</u> Общото събрание на акционерите приема доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г. и по годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2020 г.;</p>	<p>Draft resolution: The General Meeting of Shareholders approves the report of the elected registered auditor on the annual financial statements of the Company for 2020 and on the annual consolidated financial statements of the Company for 2020;</p>
<p>Точка четвърта: Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г.;</p>	<p>Item four: Adoption of the annual financial statements of the Company for 2020;</p>
<p><u>Проект за решение:</u> Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2020 г.;</p>	<p>Draft resolution: The General Meeting of Shareholders approves the annual financial statements of the Company for 2020;</p>
<p>Точка пета: Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г.;</p>	<p>Item five: Approval of the consolidated annual financial statements of the Company for 2020;</p>
<p><u>Проект за решение:</u> Общото събрание на акционерите приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2020 г.;</p>	<p>Draft resolution: The General Meeting of Shareholders approves the consolidated annual financial statements of the Company for 2020;</p>
<p>Точка шеста: Приемане на решение относно финансовия резултат на Дружеството за 2020 г.;</p>	<p>Item six: Adoption of a decision on the financial result of the Company for 2020;</p>
<p><u>Проект за решение:</u> Общото събрание на акционерите приема предложението на</p>	<p>Draft resolution: The General Meeting of</p>

Съвета на директорите отчетената печалба от дейността на Дружеството за 2020 г. в размер на 505 830,82 лв. (петстотин и пет хиляди осемстотин и тридесет лева и осемдесет и две стотинки) да се използва за покриване на загуби от предходни години.

Точка седма: Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите Величко Стойчев Клингов, Цветелина Чавдарова Христова и „АХЕЛОЙ 2012“ ООД, с ЕИК 202371390, за дейността им през периода 01.01.2020 г. – 31.12.2020 г.;

Точка осма: Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2021 г.;

Проект за решение: За проверка и заверка на годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети за 2021 г. Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор, предложен от Съвета на директорите и препоръчан от Одитния комитет, съгласно съдържашото се в материалите по дневния ред предложение;

Точка девета: Отчет на Директора за връзка с инвеститорите;

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

Точка десета: Доклад на управителния орган за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2020 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на

Shareholders accepts the proposal of the Board of Directors to use the reported profit from the activity of the Company for 2020 in the amount of BGN 505,830.82 to cover losses from previous years.

Item seven: Discharge of the members of the Board of Directors from liability for their activities during the period 01.01.2020 - 31.12.2020;

Draft resolution: The General Meeting of Shareholders releases from liability the members of the Board of Directors Velichko Stoychev Klingov, Tsvetelina Chavdarova Hristova and AHELOY 2012 OOD, with UIC 202371390, for their activity during the period 01.01.2020 - 31.12.2020. ;

Item eight: Selection of a registered auditor for inspection and certification of the annual financial statements of the Company for 2021;

Draft resolution: For verification and certification of the annual individual and consolidated financial statements for 2021. The General Meeting of Shareholders elects the registered auditor, proposed by the Board of Directors and recommended by the Audit Committee, according to the proposal contained in the agenda;

Item nine: Report of the Investor Relations Director;

Draft resolution: The General Meeting of Shareholders approves the report of the Investor Relations Director;

Item ten: Report of the management body on the implementation of the Remuneration Policy of the members of the Board of Directors of the Company for 2020;

директорите за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2020 г.;

Точка единадесета: Приемане на решение за подновяване на мандата на Одитния комитет.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите преизбира досегашните членове на Одитния комитет на дружеството Ива Чавдарова Чорапинова, Цветелина Чавдарова Христова и Живка Димитрова Станкова – Николова за нов тригодишен мандат считано от датата на провеждане на общото събрание.

Точка дванадесета: Разни.”

На заседанието бяха приети всички точки.

9 Информация за важни събития настъпили след отчетния период

Няма такива.

10. Информация относно становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози

Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата финансова година.

Draft resolution: The General Meeting of Shareholders approves the report of the Board of Directors on the implementation of the Remuneration Policy of the members of the Board of Directors of the Company for 2020;

Item eleven: Adoption of a decision to renew the mandate of the Audit Committee.

Draft resolution: The General Meeting of Shareholders re-elects the current members of the Audit Committee of the company Iva Chavdarova Chorapinova, Tsvetelina Chavdarova Hristova and Jivka Dimitrova Stankova - Nikolova for a new three-year term from the date of the General Meeting.

Point twelve: Miscellaneous.”

All points were adopted at the meeting.

9 Information on major events occurring after the reporting period

No such events occurred.

10. Information about opinion by the management body regarding the likelihood of realization of the published forecasts

The Company has not published forecasts on the results of the current financial year.

Величко Клингов / Velichko Klignov
Изпълнителен директор / Executive Director

