

Пояснителни бележки  
към уведомление за финансовото състояние на  
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ  
към 30.09.2022 г.

Explanatory notes  
to notification for the financial report of  
Intercapital Property Development ADSIC  
as of 30.09.2022

<p><b>1. Обща информация</b></p> <p><b>1.1. Финансови резултати</b></p> <p>През трето тримесечие на 2022 г. Дружеството не е генерирали приходи от недвижими имоти.</p> <p>През трето тримесечие на 2022 г. Дружеството не е реализирало приходи от стоки.</p> <p>Общият резултат от дейността, включващ и финансовите разходи, е описан по-долу.</p>	<p><b>1 General Information</b></p> <p><b>1.1 Financial results</b></p> <p>During the first nine months of 2022 the Company has not generated revenues from sales of real estate properties.</p> <p>During the first nine months of 2022 the Company has not generated revenues from services.</p> <p>The total result of the activities, inclusive of the financial expenses, is described below.</p>
---	--

<i>(хил. лева освен данни на акция/ in BGN '000, except per share data)</i>	30/09/2022	30/09/2021
Приходи от продажби <i>Sales Revenues</i>	-	5114
Други приходи от дейността <i>Other revenues from the company's activity</i>	-	-
Финансови приходи <i>Financial revenues</i>	-	-
Извънредни приходи <i>Extraordinary revenues</i>	-	-
Резултат от основна дейност <i>Recurring Pre-tax Profit</i>	-444	-998
Нетен резултат от дейността <i>Net Income</i>	-444	-998
Нетен резултат на една акция <i>Earnings per share (EPS)</i>	-0.016	-0.036
Сума на активите <i>Total Assets</i>	50 778	44 550
Земи <i>Land</i>	9 387	7 549
Инвестиционни имоти <i>Investment Property</i>	25 773	24 806
Незавършено производство <i>Work in progress</i>	0	0
Нетни активи <i>Net Equity</i>	28 465	22 332
Акционерен капитал <i>Registered Capital</i>	27 766	27 766
Брой акции <i>Number of Shares</i>	27 766 476	27 766 476

## 1.2. Търговия с акциите

Към 30.09.2022 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.985 лева за акция.

В периода 01.01.2022 - 30.09.2022 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.99 лв., достигната на 25.03, 28.06, 27.07 и 30.08.2022 и а най-ниската - 0.945 лв. за акция от 10.01.2022 г.

През месец август 2010 г. „Интеркапитал

## Shares trading

As of 31.09.2022 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.985 per share.

During the period 01.01.2022 - 30.09.2022 the highest market price of the Company's shares was BGN 0.99 reached on 25.03, 28.06, 27.07 and 30.08.2022, and the lowest one - BGN 0.945 per share from 10.01.2022.

In August 2010, "Intercapital Property Development" ADSIC became the first

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 30.09.2022 г. последната изтъргувана цена на акциите на пазара “NewConnect” е 1.33 злоти за една акция.

## 2. Марина кейп

През първото тримесечие на 2022 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 2021-2022 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 на български юридически лица.

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 30.09.2022 the last trade price of the Company's shares on “NewConnect” was PLN 1.33 per share.

## 2. Marina Cape

During the first quarter of 2022 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 2021-2022 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 properties sold in 2021 belong to Bulgarian legal entities.

## 2.2 Финансиране и информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за през отчетния период

В периода 01.01.-31.03.2022 г., за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не са възниквали нови съществени вземания и/или задължения.

## 3. Боровец

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

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

Плановите на Дружеството относно проекта „Гранд Боровец“ бяха той да бъде завършен със средствата от увеличението на капитала, което беше осъществено през юли-август 2010 г. Набраните средства обаче не бяха достатъчни, за да бъде завършен комплексът.

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

## 2.3 Financing and information for newly arisen significant claims and/or obligations during the reporting period

During the period 01.01.-31.03.2022 no new substantial claims and/or obligations have occurred for "Intercapital Property Development" ADSIC.

## 3. Borovets

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.

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.

The Company's plans about the "Grand Borovets" project were it to be finished with the funds from the capital increase procedure that was carried out in July-August 2010. The amount raised however fell short of the total funds needed to complete the complex.

On 17 December 2013 the Company signed a 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

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 АДСИЦ, България Лизинг и Инвестбанк АД, България Лизинг бе заменена като лизингодател от Инвестбанк АД. Към днешна дата всички останали клаузи на договора са непроменени.

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

Основните рискове и несигурности, които

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-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.

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

The main risks and instabilities which

„Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ може да срещне през 2022 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 2022 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.
- Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19 може да повлияе неблагоприятно върху операциите на дружеството, в частност върху приходите от продажба и управление на ваканционни имоти.

Освен влиянието на обявената на 11.03.2020 г. от Световната здравна организация пандемия по отношение на разпространението на COVID-19, друго събитие с изключително отрицателно въздействие, е избухналият военен конфликт между Русия и Украйна. Дружеството няма директни експозиции във финансови инструменти, издадени от емитенти в Русия и Украйна и отношения с руски банки.

Непреките ефекти за Дружеството се очаква да се изразят в нарастването на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда през 2022 г. Дружеството отчита, че е възможно да се влоши платежоспособността на негови клиенти в резултат на инфлацията, повишените цени на енергоносителите и загубата на работни места. Поради непредсказуемата на военния конфликт, на този етап практически е невъзможно да се направи категорична прогноза за отражението върху финансовото състояние на Дружеството.

Intercapital Property Development may face during 2022 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 2022 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.
- The disruption of normal economic activity in the Republic of Bulgaria as a result of COVID-19 may adversely affect the company's operations, in particular, the proceeds from the sale and management of holiday properties.

Apart from the impact of the pandemic announced on 11.03.2020 by the World Health Organization on the spread of COVID-19, another event with extremely negative impact is the outbreak of the military conflict between Russia and Ukraine. The company has no direct exposures in financial instruments issued by issuers in Russia and Ukraine and relations with Russian banks.

The indirect effects for the Company are expected to be the increase of uncertainty and significant deterioration of the investment environment in 2022. The Company recognizes that it is possible to worsen the solvency of its customers as a result of inflation, rising energy prices and job losses . Due to the unpredictability of the military conflict, at this stage it is practically impossible to make a definite forecast of the impact on the financial condition of the Company.

**5. 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.

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

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

**7. Информация за свикано Редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството**

На 27.05.2022 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 2022 г., което да се проведе на 29.06.2022 г. от 12:00 часа, в град София, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 4 при следния дневен ред:

**„Точка първа:** Доклад на управителния орган за дейността на Дружеството през 2021 г.;

**Проект за решение:** Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2021 г.

**Точка втора:** Годишен доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2021 г.;

**Проект за решение:** Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2021 г.;

**Точка трета:** Доклад на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2021 г.;

**Проект за решение:** Общото събрание на акционерите приема доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2021 г.

**Точка четвърта:** Приемане на годишния

**5. 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.

**6. 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.

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

On 27.05.2022 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 2022, to be held on 29.06.2022 at 12:00 hours, in the city of Sofia, Dobrudja 6 str, fl. 4, with the following agenda:

**"Item one:** Report of the management body on the Company's activities in 2021;

**Draft decision:** The General Meeting of Shareholders accepts the report of the Board of Directors on the Company's activities in 2021.

**Point two:** Annual report of the Audit Committee of the Company on the activity in 2021;

**Draft decision:** The General Meeting of Shareholders adopts the annual report of the Company's Audit Committee on the activity in 2021;

**Item three:** Report of the selected registered auditor on the annual financial statement of the Company for 2021;

**Draft decision:** The General Meeting of Shareholders accepts the report of the elected registered auditor on the Company's annual financial report for 2021.

**Item four:** Adoption of the Company's annual financial report for 2021;

**Draft decision:** The General Meeting of Shareholders adopts the annual financial report of the Company for 2021;

финансов отчет на Дружеството за 2021 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2021 г.;

**Точка пета:** Приемане на решение относно финансовия резултат на Дружеството за 2021 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема решение да не бъде разпределян дивидент, тъй като съгласно проверения и одитиран финансов отчет за 2021 г. не е реализиран положителен финансов резултат подлежащ на разпределение, определен по реда на чл. 29, ал. 3 от ЗДСИЦДС;

**Точка шеста:** Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през периода 01.01.2021 г. - 31.12.2021 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 01.01.2021 г. - 31.12.2021 г.;

**Точка седма:** Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2022 г.;

Проект за решение: За проверка и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2022 г. Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор, препоръчан от Одитния комитет, а именно Николай Полинчев - регистриран одитор с Диплома № 684 в ИДЕС;

**Точка осма:** Отчет на Директора за връзка с инвеститорите;

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

**Точка девета:** Доклад на управителния орган за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2021 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2021 г.;

**Точка десета:** Приемане на нов Устав на

**Item five:** Adoption of a decision regarding the financial result of the Company for 2021;

Draft decision: The general meeting of shareholders adopts a decision not to distribute a dividend, because according to the verified and audited financial statement for 2021, no positive financial result subject to distribution, determined in accordance with Art. 29, para. 3 of the ZDSITSDS;

**Item six:** Exoneration of the members of the Board of Directors for their activities during the period 01.01.2021 - 31.12.2021;

Draft decision: The General Meeting of Shareholders exempts the members of the Board of Directors Velichko Stoychev Klingov, Tsvetelina Chavdarova Hristova and "AHELOY 2012" OOD, with EIK 202371390, for their activities during the period 01.01.2021 - 31.12.2021.;

**Item seven:** Selection of a registered auditor to verify and certify the Company's annual financial statements for 2022;

Draft decision: To verify and certify the annual financial report of the Company for 2022. The General Meeting of Shareholders elects the registered auditor recommended by the Audit Committee, namely Nikolay Polinchev - registered auditor with Diploma No. 684 in IDES;

**Item Eight:** Report of the Director of Investor Relations;

Draft decision: The General Meeting of Shareholders accepts the report of the Investor Relations Director;

**Item nine:** Report of the management body on the implementation of the Policy on the remuneration of the members of the Board of Directors of the Company for 2021;

Draft decision: The General Meeting of Shareholders accepts the report of the Board of Directors on the implementation of the Policy on the remuneration of the members of the Board of Directors of the Company for 2021;

**Item ten:** Adoption of a new Statute of the Company;

Draft decision: The General Meeting of Shareholders adopts a new Statute of "Intercapital Property Development" REIT, approved by Decision No. 185-DSITS dated 10.03.2022 of the Financial Supervision Commission, which completely cancels the Statute in force until now, announced in the electronic file of The company in the Commercial Register;

**Item eleven:** Adopting a decision to empower the executive director;



Дружеството;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема нов Устав на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, одобрен с Решение № 185-ДСИЦ от 10.03.2022 г. на Комисията за финансов надзор, който отменя изцяло досега действащия Устав, обявен по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър;

**Точка единадесета:** Приемане на решение за овластяване на изпълнителния директор;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите възлага на изпълнителния директор на Дружеството Величко Клингов, лично или чрез надлежно упълномощени лица, да извърши всички правни и фактически действия, необходими за обявяване на приетите от общото събрание на акционерите актове и решения пред Търговски регистър, Комисия за финансов надзор, БФБ и обществеността.“

На заседанието всички точки бяха приети.

**09. 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 decision: The General Meeting of Shareholders assigns the Executive Director of the Company Velichko Klingov, personally or through duly authorized persons, to perform all legal and factual actions necessary to announce the acts and decisions adopted by the General Meeting of Shareholders before the Commercial Register, Commission for financial supervision, the BSE and the public."

All points were adopted at the meeting.

**09. 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 Klingov  
 Изпълнителен директор / Executive Director