

**Пояснителни бележки
към уведомление за финансовото състояние на
консолидирана база на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
към 31.12.2018 г.**

**Explanatory notes
to notification for the financial report on
consolidated basis of
Intercapital Property Development ADSIC
as of 31.12.2018**

1. Обща информация

Към 31.12.2018 г. "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ консолидира във финансовия си отчет резултатите от дейността на едно дъщерно дружество, както следва:

Дъщерно предприятие:	% участие в капитала
----------------------	-------------------------

Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	100%
-----------------------------	------

От своя страна Марина Кейп Мениджмънт ЕООД е едноличен собственик на капитала на „Марина Кейп Турс“ ЕООД.

1.1. Финансови резултати

През четвъртото тримесечие на 2018 година на консолидирана основа "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ отчита нетни приходи от дейността в размер на 3 145 хил.лв. и нетна загуба на стойност 1 762 хил.лв.

През четвъртото тримесечие на 2018 г. Дружеството не е генерирало приходи от продажби на недвижими имоти.

Приходите на Дружеството за периода 01.01.2018 - 31.12.2018 г. представляват приходи от продажба на готова продукция, които включват приходите, реализирани от ресторантите във ваканционния комплекс „Марина Кейп“, управлявани от дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД. За първото тримесечие те са на стойност 351 хил. лв.

През четвъртото тримесечие на 2018 г. на консолидирана основа Дружеството отчита и приходи от продажби на услуги в размер на 1 370 хил. лв. Една част от тези приходи включват такси за поддръжка, заплащани от собствениците на апартаменти във ваканционния комплекс на дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД. „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е дружество, с което всички клиенти, придобили имоти във ваканционен комплекс "Марина Кейп" сключват договор за поддръжка и управление при годишно възнаграждение от 12 евро на квадратен метър. Друга част от приходите от услуги представляват приходи от наеми на апартаменти от туристи във ваканционния комплекс;

1 General Information

As of 31.12.2018 there is one company which results are included in the consolidated financial statement of "Intercapital Property Development" ADSIC:

Subsidiary:	% stake in the capital
-------------	---------------------------

Marina Cape Management EOOD	100%
-----------------------------	------

On the other hand, Marina Cape Management EOOD is the sole owner of the capital of Marina Cape Tours EOOD.

1.1 Financial results

During the fourth quarter of 2018 Intercapital Property Development REIT reports on consolidated basis net revenues from main activity in the amount of BGN 3 145 thousand and net loss in the amount of BGN 1 762 thousand.

During the last three months of 2018 the Company has not generated revenues from sales of real estate properties.

The revenues of the Company for the period 01.01.2018 - 31.12.2018 are the revenues from sale of production which include revenues realized by the restaurants in the vacation complex "Marina Cape" that are managed by the subsidiary and servicing company "Marina Cape Management" EOOD. For the first quarter of 2018 these revenues are in the amount of BGN 351 thousand.

During the fourth quarter of 2018 the Company reports on consolidated basis also revenues from sale of services for the amount of BGN 1 370 thousand. Part of these revenues represent fees paid by the owners of apartments in the vacation complex to the subsidiary company (and a servicing company too) - "Marina Cape Management" EOOD. "Marina Cape Management" EOOD is a company with which all clients that have purchased apartments in the vacation complex "Marina Cape" sign a contract for maintenance and management for annual fee of EUR 12 per square metres. Another part of the sales from services represent revenues from rent of apartments by tourists in the vacation complex; revenues from tour-operator activity; revenues generated in the bowling

ICPD Q4 2018

приходи от туроператорска дейност; приходи, реализирани в боулинг залата, спа-, фитнес- и скуш- центрове в комплекса, както и приходи от други услуги, свързани с оперирането на „Марина Кейп“ и предоставянето на туристически услуги.

На консолидирана основа за четвъртото тримесечие на 2018 г. сумарно разходите за основна дейност на Дружеството възлизат на 3 782 хил. лв., а финансовите разходи на 1 125 хил. лв., т.е. общите разходи за дейността възлизат на 4 907 хил.лв.

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

hall, the spa center, the fitness centre and the squash courts in the complex as well as revenues from other services, related to the operation of “Marina Cape” and the other tourist services offered.

On consolidated basis for the forth quarter of 2018 the expenses for main activity amount to BGN 3 782 thousand, the financial expenses amount to BGN 1 125 thousand, i.e. the total expenses of the Company are equal to BGN 4 907 thousand.

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>	31/12/2018	31/12/2017
Приходи от продажби <i>Sales Revenues</i>	3 145	21 960
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>	-1 762	382
Нетен резултат от дейността <i>Net Income</i>	-1 762	382
Нетен резултат на една акция <i>Earnings per share (EPS)</i>	-0.2931	0.0636
Сума на активите <i>Total Assets</i>	45 905	46 964
Земи <i>Land</i>	5 873	5 873
Инвестиционни имоти <i>Investment Property</i>	26 699	35 637
Незавършено производство <i>Work in progress</i>	328	1 056
Нетни активи <i>Net Equity</i>	3 707	3 000
Акционерен капитал <i>Registered Capital</i>	6 011	6 011
Брой акции <i>Number of Shares</i>	6 011 476	6 011 476

1.2. Търговия с акциите

Към 31.12.2018 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.10 лева за акция.

В периода 01.01.2018 - 31.12.2018 г. най-високата пазарна цена на акциите на

Shares trading

As of 31.12.2018 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.10 per share.

During the period 01.01.2018 - 31.12.2018 the highest market price of the Company's shares

Дружеството на БФБ-София е 0.142 лв., достигната на 05.11.2018 г., а най-ниската - 0.10 лв. за акция от 21.12.2018 г.

През месец август 2010 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АД СИЦ 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 31.12.2018 година цената на акциите на пазара “NewConnect” е 0.08 злоти за една акция.

2. Марина кейп

През първото тримесечие на 2018 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 2017-2018 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 Финансиране и информация за нововъзникнали съществени вземания и/или задължения за през отчетния период

was BGN 0.142 reached on 05.11.2018 and the lowest one - BGN 0.10 per share from 21.12.2018.

In August 2010, “Intercapital Property 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 31.12.2018 the market price of the Company’s shares on “NewConnect” was PLN 0.08 per share.

2. Marina Cape

During the first quarter of 2018 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 2017-2018 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.

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

В периода 01.01.-31.12.2018 г., за Групата на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не са възниквали нови съществени вземания и/или задължения.

Към 31.12.2018 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови институции (вкл. и цедираните задължения от „Банка Пиреос България“ АД към новите кредитори), в размер на 16 075 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 4 247 хил.лв.

Съгласно споразумение от дата 27.12.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД са се съгласили, че дългът на ИКПД АДСИЦ към „Марина Кейп Пропъртис“ ООД в размер на 6 444 263,63 евро се погасява чрез даване вместо изпълнение, като в срок до 31.03.2018 г.:

1) да бъде заплатена сума в размер на 30 000 евро;

2) ИКПД АДСИЦ прехвърли на „Марина Кейп Пропъртис“ ООД всички дружествени дялове от капитала на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

С Анекс No. 1 от 29.03.2018 г. към споразумението „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД са се споразумяли, срокът за заплащане на горепосочената сума от 30 000 евро да бъде удължен до 15.05.2018 г. и срокът за подписване на Договора за покупко-продажба на дружествените дялове от капитала на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД да бъде променен от 31.03.2018 на 15.05.2018 г.

С писмо с изх. № 5146-1453/06.03.2018 г. на „Инвестбанк“ АД „Интеркапитал пропърти дивелопмънт“ АДСИЦ е уведомено за свикано на 14.03.2018 г. Общо събрание на облигационерите на издадената от публичното дружество емисия корпоративни облигации, като към писмото е приложен и екземпляр от поканата за свикване на събранието. Дневният ред на събранието е както следва:

ТОЧКА ПЪРВА: Вземане на решение за потвърждаване на решението по т.2.4. от точка втора от дневния ред, прието на

During the period 01.01.-31.12.2018 no new substantial claims and/or obligations have occurred for the Group of "Intercapital Property Development" ADSIC.

As of 31.12.2018 „Intercapital Property Development“ ADSIC's obligations to bank institutions (incl. the transferred obligations from Bank Pireaus AD to the new creditors) amount to BGN 16 075 thousand. The Company has also an obligation due to a corporate bond issue for the amount of BGN 4 247 thousand.

Pursuant to an agreement dated 27.12.2017, Intercapital Property Development ADSIC and Marina Cape Properties OOD have agreed that the debt of ICPD ADSIC to Marina Cape Properties OOD in the amount of EUR 6 444 263.63 is extinguished by giving instead of execution for the purpose of which by 31 March 2018:

1) an amount of EUR 30,000 should be paid;

2) ICPD ADSIC shall transfer to Marina Cape Properties OOD all its shares from the capital of Marina Cape Management EOOD.

With Attachment No. 1 of 29.03.2018 to the agreement "Intercapital Property Development" ADSIC and "Marina Cape Properties" OOD. have agreed that the deadline for payment of the above amount of EUR 30,000 will be extended until 15.05.2018 and the deadline for signing the contract for the purchase and sale of the shares of the capital of Marina Cape Management EOOD to be changed from 31.03.2018 on 15.05.2018.

By a letter under outgoing No 5146-1453/06.03.2018 of Investbank AD, 'Intercapital Property Development' ADSIC was informed about a General Meeting of Bondholders of corporate bonds issue, issued by the public company convened on 14.03.2018 and a copy of the invitation for the meeting was attached to the letter. The agenda of the meeting includes the following points:

POINT ONE: Adoption of a decision on confirmation of the decision under point 2.4 of the agenda, adopted by the General Meeting of Bondholders, held on 18.12.2017, by means of

проведеното на 18.12.2017 година Общо събрание на облигационерите, с което Общото събрание на облигационерите овластява Банката-довереник на облигационерите да предприеме действия по предявяване на иск/искове по реда на Гражданскопроцесуалния кодекс и действащото българско законодателство срещу ЗД „Евроинс“ АД, ЕИК 121265113, в качеството му на застраховател по застрахователна полица 29-0000-1753/06.08.2010 год. за заплащане на дължимо застрахователно обезщетение, както и да представлява облигационерите и да защитава техните права в искиви производства.

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите потвърждава решението по т.2.4. от точка втора от дневния ред, прието на проведеното на 18.12.2017 година Общо събрание на облигационерите, с което Общото събрание на облигационерите овластява Банката-довереник на облигационерите да предприеме действия по предявяване на иск/искове по реда на Гражданскопроцесуалния кодекс и действащото българско законодателство срещу ЗД „Евроинс“ АД, ЕИК 121265113, в качеството му на застраховател по застрахователна полица 29-0000-1753/06.08.2010 год. за заплащане на дължимо застрахователно обезщетение, както и да представлява облигационерите и да защитава техните права в искиви производства.

ТОЧКА ВТОРА: Вземане на решение за потвърждаване на решението по т.3 от дневния ред, прието на проведеното на 18.12.2017 година Общо събрание на облигационерите, съгласно което разноските за извършване на действията, предвидени в решенията на ОСО по точка втора от дневния ред за удовлетворяване вземанията на облигационерите (вкл. държавни такси, адвокатски възнаграждения, възнаграждения за вещи лица и др.) трябва да бъдат осигурявани задължително предварително от облигационерите съразмерно на притежаваните от тях облигации по емисията, във връзка с и в изпълнение на което облигационерите да подпишат изрично писмено споразумение за разноски.

Проект за решение: Общото събрание на

which the General Meeting of Bondholders authorizes the bondholders' trustee bank to undertake the necessary actions for initiation of claim/s under the rules of the Civil Procedure Code and the relevant Bulgarian legislation in force against 'Insurance Company Euroins' AD, UIC 121265113 in its capacity as insurer under insurance policy 29-0000-1753/06.08.2010 for payment of the due insurance indemnity, as well as to represent the bondholders and to protect their rights in the course of court proceedings.

Draft resolution: The General Meeting of Bondholders confirms the decision under point 2.4 of the agenda, adopted by the General Meeting of Bondholders, held on 18.12.2017, by means of which the General Meeting of Bondholders authorizes the bondholders' trustee bank to undertake the necessary actions for initiation of claim/s under the rules of the Civil Procedure Code and the relevant Bulgarian legislation in force against 'Insurance Company Euroins' AD, UIC 121265113 in its capacity as insurer under insurance policy 29-0000-1753/06.08.2010 for payment of the due insurance indemnity, as well as to represent the bondholders and to protect their rights in the course of court proceedings.

POINT TWO: Adoption of a decision on confirmation of the decision under point 3 of the agenda, adopted by the General Meeting of Bondholders, held on 18.12.2017, according to which the costs for performance of the actions, envisaged under the decisions adopted under point two of the agenda, relevant to satisfaction of receivables of bondholders (including state fees, attorney's fees, expert's fees etc.) shall be mandatorily provided in advance by the bondholders of the bond issue in proportion to the amount of bonds held, with regard to which and in fulfillment of which the bondholders shall sign an explicit written agreement on costs and expenses.

Draft resolution: The General Meeting of Bondholders confirms the decision under point

облигационерите потвърждава решението по т.3 от дневния ред, прието на проведеното на 18.12.2017 година Общо събрание на облигационерите, съгласно което разноските за извършване на действията, предвидени в решенията на ОСО по точка втора от дневния ред за удовлетворяване вземанията на облигационерите (вкл. държавни такси, адвокатски възнаграждения, възнаграждения за вещи лица и др.) трябва да бъдат осигурявани задължително предварително от облигационерите съразмерно на притежаваните от тях облигации по емисията, във връзка с и в изпълнение на което облигационерите да подпишат изрично писмено споразумение за разноски.

ТОЧКА ТРЕТА: Вземане на решение за потвърждаване на решението по т.4 от дневния ред, прието на проведеното на 18.12.2017 година Общо събрание на облигационерите, с което Общото събрание на облигационерите приема офертата и избира адвокатско дружество „Захариев и Методиев“, на което да бъде възложено да представлява облигационерите и да води документацията и процесуалното представителство на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирана от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ с ISIN код на емисията BG2100019079 срещу застрахователното дружество, съгласно решение на ОСО по т.2.4. от точка втора по дневния ред, по всички съдебни дела и на всички инстанции, свързани с удовлетворяване вземанията на облигационерите по емисията, като възлага на Банката-довереник да сключи договор с адвокатското дружество на цената и при условията на одобрената оферта.

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите потвърждава решението по т.4 от дневния ред, прието на проведеното на 18.12.2017 година Общо събрание на облигационерите, с което Общото събрание на облигационерите приема офертата и избира адвокатско дружество „Захариев и Методиев“, на което да бъде възложено да представлява облигационерите и да води документацията и процесуалното представителство на облигационерите по

3 of the agenda, adopted by the General Meeting of Bondholders, held on 18.12.2017, according to which the costs for performance of the actions, envisaged under the decisions adopted under point two of the agenda, relevant to satisfaction of receivables of bondholders (including state fees, attorney's fees, expert's fees etc.) shall be mandatorily provided in advance by the bondholders of the bond issue in proportion to the amount of bonds held, with regard to which and in fulfillment of which the bondholders shall sign an explicit written agreement on costs and expenses.

POINT THREE: Adoption of a decision on confirmation of the decision under point 4 of the agenda, adopted by the General Meeting of Bondholders, held on 18.12.2017, by means of which the General Meeting of Bondholders accepts the offer of and elects 'Zahariev and Metodiev' Law Firm to represent the bondholders and to maintain the documentation and to act as a counsellor of the bondholders of corporate bonds, issued by 'Intercapital Property Development' ADSIC under ISIN Code of the issue BG2100019079 against the insurance company in conformity to a decision of the General Meeting of Bondholders under point 2.4 of point two of the agenda, under all court proceedings in all court instances relevant to satisfaction of receivables of bondholders of the bond issue and assigns to the trustee bank to sign a contract with the law firm at the price and under the terms and conditions of the approved offer.

Draft resolution: The General Meeting of Bondholders confirms the decision under point 4 of the agenda, adopted by the General Meeting of Bondholders, held on 18.12.2017, by means of which the General Meeting of Bondholders accepts the offer of and elects 'Zahariev and Metodiev' Law Firm to represent the bondholders and to maintain the documentation and to act as a counsellor of the bondholders of corporate bonds, issued by 'Intercapital Property Development' ADSIC under ISIN Code of the issue BG2100019079 against the insurance company in conformity to

емисия корпоративни облигации, емитирана от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ с ISIN код на емисията BG2100019079 срещу застрахователното дружество, съгласно решение на ОСО по т.2.4. от точка втора по дневния ред, по всички съдебни дела и на всички инстанции, свързани с удовлетворяване вземанията на облигационерите по емисията, като възлага на Банката-довереник да сключи договор с адвокатското дружество на цената и при условията на одобрената оферта.

ТОЧКА ЧЕТВЪРТА: Вземане на решение и овластяване на Банката-довереник на облигационерите да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, както и да представлява облигационерите и да защитава техните права и интереси при удовлетворяване на вземанията им в производството по несъстоятелност.

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите приема решение и овластява Банката-довереник на облигационерите да подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на облигациите „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, както и да представлява облигационерите и да защитава техните права и интереси при удовлетворяване на вземанията им в производството по несъстоятелност;

ТОЧКА ПЕТА: Вземане на решение за избор на адвокатска кантора и/или адвокат, на които да бъде възложено да представляват облигационерите и да водят документацията и процесуалното представителство на облигационерите по емисия корпоративни облигации, емитирана от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ с ISIN код на емисията BG2100019079 по съдебно дело по точка четвърта, открито във връзка с подадена молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на всички инстанции, свързани с удовлетворяване на вземанията на облигационерите по емисията.

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите приема решение за избор на адвокатска кантора и/или адвокат, които да представляват

a decision of the General Meeting of Bondholders under point 2.4 of point two of the agenda, under all court proceedings in all court instances relevant to satisfaction of receivables of bondholders of the bond issue and assigns to the trustee bank to sign a contract with the law firm at the price and under the terms and conditions of the approved offer.

POINT FOUR: Adoption of a decision and authorization of the bondholders' trustee bank to file an application for initiation of bankruptcy proceedings of the issuer of bonds 'Intercapital Property Development' ADSIC and to represent the bondholders and to protect their rights and interests relevant to satisfaction of their receivables in the course of the bankruptcy proceedings.

Draft resolution: The General Meeting of Bondholders adopts a decision and authorizes the bondholders' trustee bank to file an application for initiation of bankruptcy proceedings of the issuer of bonds 'Intercapital Property Development' ADSIC and to represent the bondholders and to protect their rights and interests relevant to satisfaction of their receivables in the course of the bankruptcy proceedings;

POINT FIVE: Adoption of a decision on election of a law firm and/or an attorney at law, which shall act as representatives, maintain documentation and act as counsellors of bondholders of corporate bonds, issued by 'Intercapital Property Development' ADSIC under ISIN Code of the issue BG2100019079 in the course of the court proceedings under point 4, initiated upon filed application for initiation of bankruptcy proceedings against the issuer in all court instances, relevant to satisfaction of receivables of bondholders of the bond issue.

Draft resolution: The General Meeting of Bondholders adopts a decision on election of a law firm and/or an attorney at law, which shall act as representatives, maintain documentation and act as counsellors of bondholders of

облигационерите и да водят документацията и процесуалното представителство на облигационерите по емисия корпоративни облигации емитирана от "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ с ISIN код на емисията: BG2100019079, по съдебно дело по точка четвърта, открито във връзка с подадена молба за откриване на производство по несъстоятелност на емитента на всички инстанции, свързани с удовлетворяване на вземанията на облигационерите по емисията.

ТОЧКА ШЕСТА: Приемане за сведение на писменото Споразумение за разноските (вкл. държавни такси, адвокатски възнаграждения, възнаграждения за вещи лица и др.), сключено в изпълнение на точка трета от решението, прието на проведеното на 18.12.2017 година Общо събрание на облигационерите за извършваните от Банката-довереник разноси, свързани с действията на Банката-довереник по удовлетворяване вземанията на облигационерите.

Проект за решение: Общото събрание на облигационерите приема за сведение Споразумение за разноските (вкл. държавни такси, адвокатски възнаграждения, възнаграждения за вещи лица и др.), сключено в изпълнение на точка трета от решението, прието на проведеното на 18.12.2017 година Общо събрание на облигационерите, като приема и потвърждава, че условията в Споразумението обвързват всички облигационери, независимо дали са подписала Споразумението.

Точка СЕДМА: Разни.

На проведеното Общо събрание на облигационерите са били представени 73.74 % от държателите на облигации. С мнозинство от представените облигации са били приети предложените проекти за решения по т. 1, 2 и 3 от дневния ред на събранието, с което облигационерите са потвърдили приетите по т. 2.4, т. 3 и т. 4 от дневния ред на предходното Общо събрание на облигационерите, проведено на 18.12.2017 г. В допълнение на тези решения облигационерите са приели за сведение, одобрили са и са потвърдили Споразумение за разноси, сключено в изпълнение на решение, прието от Общото събрание на 18.12.2017 г. за предявяване на иск/искове срещу застрахователя на облигационната

corporate bonds, issued by 'Intercapital Property Development' ADSIC under ISIN Code of the issue BG2100019079 in the course of the court proceedings under point 4, initiated upon filed application for initiation of bankruptcy proceedings against the issuer in all court instances, relevant to satisfaction of receivables of bondholders of the bond issue.

POINT SIX: Acceptance for information purposes of the Agreement on costs and expenses (including state fees, attorney's fees, expert's fees etc.) signed in fulfilment of point three of the decision, adopted by the General Meeting of Bondholders, held on 18.12.2017 relevant to costs incurred by the trustee bank in relation to the actions of the trustee bank aimed at satisfaction of receivables of bondholders.

Draft resolution: The General Meeting of Bondholders accepts information purposes of the Agreement on costs and expenses (including state fees, attorney's fees, expert's fees etc.) signed in fulfilment of point three of the decision, adopted by the General Meeting of Bondholders, held on 18.12.2017 and agrees and confirms that the terms and conditions of the Agreement shall be binding on all bondholders notwithstanding whether they have signed the Agreement.

POINT SEVEN: Miscellaneous.

73.74% of bondholders were represented at the General Meeting of Bondholders. The majority of presented bonds voted 'for' the adoption of draft resolutions under points 1, 2 and 3 of the agenda, by means of which the bondholders confirmed the decisions adopted under points 2.4, 3 and 4 of the agenda of the preceding General Meeting of Bondholders, held on 18.12.2017. In addition to these decisions the bondholders accepted for information purposes and approved and confirmed an Agreement on costs and expenses signed in fulfilment of the decision, adopted by the General Meeting on 18.12.2017 relevant to filing of claim/s against the insurer of the bond issue 'Insurance Company Euroins' AD. The general meeting again voted on the proposal for filing of an application on behalf of the bondholders for initiation of bankruptcy

емисия ЗД „Евроинс“ АД. На събранието отново е било гласувано предложение за подаване на молба от името на облигационерите за откриване на производство по несъстоятелност, съответно за избор на адвокатска кантора за представителство на облигационерите в съдебното производство, като предложението е било отхвърлено.

Дружеството-емитент не е присъствало чрез свой представител на проведеното събрание, като за резултатите от него е уведомено с писмо с изх. № 5146-1600/19.03.2018 г. на „Инвестбанк“ АД, към което са приложени копия от протокола от събранието и от списъка на представените на него облигационери.

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 06.06.2011 г. Съветът на директорите

proceedings, respectively for election of a law firm, which to represent the bondholders in the course of the court proceedings, but the proposal was not accepted.

The issuer company was not represented at the general meeting and was informed about the results of the meeting by a letter under outgoing No 5146-1600/19.03.2018 of 'Investbank' AD, to which copies of the minutes of the general meeting and the list of represented bondholders were attached.

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 06th June 2011, the Board of Directors took

взе решение за стартиране на преговори за продажба на собствения на Дружеството недвижим имот и изградения върху него хотелски апартаментен комплекс „Гранд Боровец“, за първоначална цена не по-ниска от 5 милиона евро.

В тази връзка бяха направени публикации на обявата за продажба в няколко централни ежедневника в България, както и публикация във вестник „Ведомости“ в Русия. В допълнение Дружеството представи проекта за продажба пред брокери в Арабските държави, Русия и Казахстан.

Успоредно с това Дружеството търси партньор, който да инвестира 2 500 000 евро за довършването на проекта „Гранд Боровец“, след което комплексът да функционира като хотел. В тази връзка Дружеството установи контакти и води преговори с няколко потенциални инвеститори.

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 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 20.12.2019 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,

a decision for starting negotiations for the sale of the real estate and the built hotel apartment complex “Grand Borovets” of the Company for a starting price not lower than € 5 000 000.

In connection with this, several publications of an ad for sale were made in few national daily newspapers in Bulgaria, as well as in the newspaper “Vedomosti” in Russia. In addition, the Company has presented projects for sale to brokers in the Arab countries, Russia and Kazakhstan.

Parallel to this, the Company is actively searching for a partner who is willing to invest EUR 2 500 000 for finishing the project “Grand Borovets” in order to make the complex function as a hotel. In this regard, the Company has established contacts and has negotiated with several potential investors.

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 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 20.12.2019 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.

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.

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 2018 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 2018 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 дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД

На заседание на Съвета на директорите на „Интеркапитал Пропърти

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 2018 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 2018 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 the subsidiary and servicing company “Marina Cape Management” OOD

At a meeting of the Board of Directors of Intercapital Property Development ADSIC from

Дивелопмънт” АДСИЦ от 18.04.2018 г. е взето решение за назначаване на втори управител на “Марина Кейп Мениджмънт” ЕООД, а именно Недялко Зафиров Динев, който да представлява и управлява дружеството заедно с настоящия управител Радостина Кралева Пантелеева. Промяната е вписана в Търговския регистър с номер 20180508094247 от 08.05.2018 г. по електронното дело на дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

9. Информация за свикано Редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството

На 27.04.2018 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 2018 г., което да се проведе на 29.06.2018 г. от 13:00 часа, в град София, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3 при следния дневен ред:

„Точка първа: Доклади на управителния орган за дейността на Дружеството през 2017 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2017 г. и консолидирания доклад за дейността на Дружеството през 2017 г.;

Точка втора: Годишен доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2017 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2017 г.;

Точка трета: Доклади на избрания регистриран одитор по годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2017 г. и по годишния

18.04.2018 the Board decided to appoint a second manager of Marina Cape Management EOOD, namely Nedyalko Zafirov Dinev, to represent and manage the company together with the current manager Radostina Kraleva Panteleeva. The amendment was entered in the Commercial Registry by registration number 20180508094247 dated 08.05.2018 on the electronic file of the subsidiary and servicing company "Marina Cape Management" EOOD

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

On 27.04.2018 there was a Meeting of the Board of Directors of ICPD which took a decision to convene a General Annual Meeting of the shareholders of the company for 2018 on 29.06.2018 г. at 13:00 o'clock in Sofia, Sredets region, 6 Dobrudja str., 3th floor with the following agenda:

“Item one: REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS OF THE COMPANY FOR THE YEAR 2017;

Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the report of the Board of Directors of the Company regarding the activity of the Company in the year 2017, and the consolidated management report of the Company for the year 2017.

Item two: REPORT OF THE AUDIT COMMITTEE OF THE COMPANY FOR THE YEAR 2017;

Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the annual report of the Audit Committee of the Company for its activity in the year 2017;

Item three: REGISTERED AUDITOR'S REPORT ON THE ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS OF THE COMPANY FOR THE YEAR 2017;

Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the report of the chosen registered auditor regarding the annual financial statement of the Company for the year 2017, and the annual consolidated financial

<p>консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2017 г.;</p>	<p>statement of the Company for 2017;</p>
<p>Точка четвърта: Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2017 г.;</p>	<p>Item four: APPROVING THE ANNUAL FINANCIAL REPORT OF THE COMPANY FOR THE YEAR 2017;</p>
<p><u>Проект за решение:</u> Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2017 г.;</p>	<p><u>Draft Resolution:</u> The General Meeting of the shareholders approves the annual financial report of the Company for the year 2017;</p>
<p>Точка пета: Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2017 г.;</p>	<p>Item five: APPROVING THE CONSOLIDATED ANNUAL FINANCIAL REPORT OF THE COMPANY FOR THE YEAR 2017;</p>
<p><u>Проект за решение:</u> Общото събрание на акционерите приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2017 г.;</p>	<p><u>Draft Resolution:</u> The General Meeting of the shareholders approves the annual consolidated financial report of the Company for the year 2017;</p>
<p>Точка шеста: Приемане на решение за разпределение на финансовия резултат на Дружеството за 2017 г.;</p>	<p>Item six: APPROVING THE FINANCIAL RESULT ALLOCATION OF THE COMPANY'S ACTIVITY FOR THE YEAR 2017;</p>
<p><u>Проект за решение:</u> Общото събрание на акционерите приема предложението на Съвета на директорите с отчетената печалба от дейността на Дружеството за 2017 г. в размер на 96 330.32 лв. да бъде използвана за покриване на загуби на Дружеството от предходни години.</p>	<p><u>Draft Resolution:</u> The General Meeting of the shareholders approves the proposal of the Board of Directors for the realized profit from the activity of the Company for 2017, in the amount of 96 330.32 BGN shall be used to cover losses of the Company from previous years.</p>
<p>Точка седма: Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през периода 01.01.2017 г. - 31.12.2017 г.;</p>	<p>Item seven: RELEASING FROM RESPONSIBILITY THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS FOR THEIR ACTIVITY DURING THE PERIOD 1ST JANUARY 2017 -31ST DECEMBER 2017.;</p>
<p><u>Проект за решение:</u> 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 01.01.2017 г. - 31.12.2017 г.;</p>	<p><u>Draft Resolution:</u> The General Meeting of the shareholders releases from responsibility the members of the Board of Directors Velichko Stoichev Klingov, Tsvetelina Chavdarova Hristova and Aheloy 2012 OOD, with identification number EIK 202371390, for their activity in the period 1st January 2017 - 31st December 2017.;</p>
<p>Точка осма: Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2018 г.;</p>	<p>Item eight: CHOOSING A REGISTERED AUDITOR FOR VERIFICATION AND CERTIFICATION OF THE ANNUAL FINANCIAL REPORT OF THE COMPANY FOR THE YEAR 2018;</p>
<p><u>Проект за решение:</u> За проверка и заверка на годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети за 2018 г. Общото събрание на акционерите</p>	<p><u>Draft Resolution:</u> In order to verify and certify the annual individual and consolidated financial statements for 2018, the General Meeting of Shareholders elects a registered auditor</p>

<p>избира регистрирания одитор, предложен от Съвета на директорите и препоръчан от Одитния комитет, съгласно съдържачото се в материалите по дневния ред предложение;</p>	<p>proposed by the Board of Directors and recommended by the Audit Committee according to the suggestion contained in the agenda.</p>
<p>Точка девета: Отчет на Директора за връзка с инвеститорите;</p>	<p>Item nine: REPORT OF THE INVESTOR RELATIONS DIRECTOR;</p>
<p><u>Проект за решение:</u> Общото събрание на акционерите приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите;</p>	<p><u>Draft Resolution:</u> The General Meeting of the shareholders approves the report of the Investor Relations Director;</p>
<p>Точка десета: Доклад на управителния орган за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2017 г.;</p>	<p>Item ten: REPORT OF THE MANAGEMENT REGARDING THE COMPANY'S POLICY FOR REMUNERATION OF THE MEMBERS OF BOARD OF DIRECTORS FOR 2017</p>
<p><u>Проект за решение:</u> 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 2017 г.;</p>	<p><u>Draft Resolution:</u> The General Meeting of the shareholders approves the report of the management regarding the policy for remuneration of members of the Board of Directors developed by the Board of Directors for 2017.</p>
<p>Точка единадесета: Промяна на адреса на управление на Дружеството;</p>	<p>Item eleven: Change of management address of the Company.</p>
<p><u>Проект за решение:</u> Общото събрание на акционерите взема решение адресът на управление на Дружеството да се премести на ул. „Добруджа“ № 6, ет. 4.</p>	<p><u>Draft Resolution:</u> The General Meeting of Shareholders decided that the management address of the Company should be moved to 6, Dobrudja Str, 4th floor.</p>
<p>Точка дванадесета: Промяна на устава на Дружеството.</p>	<p>Item twelve: Changing of the Article of Association of the Company.</p>
<p><u>Проект за решение:</u> Във връзка с решението по предходната точка от дневния ред общото събрание на акционерите одобрява промяна в чл. 6 от Устава на Дружеството съгласно съдържачото се в материалите по дневния ред предложение на Съвета на директорите.</p>	<p><u>Draft Resolution:</u> Under the decision of the previous item of the agenda, the general meeting of the shareholders approves a change in the Art. 6 of the Articles of Association of the Company according to the proposal of the Board of Directors on the agenda.</p>
<p>Точка тринадесета: Определя мандата на одитния комитет по чл. 107 от Закона за независимия финансов одит.</p>	<p>Item thirteen: Defines the mandate of the Audit Committee under Art. 107 of the Independent Financial Audit Act.</p>
<p><u>Проект за решение:</u> Общото събрание на акционерите определя мандата на Одитния комитет на 3 години, считано от датата на провеждане на общото събрание;</p>	<p><u>Draft Resolution:</u> The General Meeting of Shareholders determines the mandate of the Audit Committee at 3 years from the date of the general meeting.</p>
<p>Точка четиринадесета: Разни.”</p>	<p>Item fourteen: Miscellaneous.”</p>

ICPD Q4 2018

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.

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 Klingov
Изпълнителен директор / Executive Director