

**Пояснителни бележки
към уведомление за финансовото състояние на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
към 31.12.2016 г.**

**Explanatory notes
to notification for the financial report of
Intercapital Property Development ADSIC
as of 31.12.2016**

30/01/2017

1. Обща информация

1.1. Финансови резултати

През 2016 г. Дружеството не е генерирано приходи от продажби на недвижими имоти.

През третото и четвъртото тримесечие Дружеството е реализирало приходи от услуги на стойност съответно 93 хил.лв. и 197 хил.лв. или общо на стойност 290 хил.лв. Те представляват приходи от експлоатацията на инвестиционни имоти в комплекса. Управлението на инвестиционните имоти се осъществява от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, като съгласно сключения договор между компанията-майка и дъщерното дружество, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ получава 70% от печалбата на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, формирана от търговските и жилищните обекти, които дружеството пряко експлоатира. Съгласно счетоводната политика, прилагана от Дружеството, към 31.12.2016 г. са отразени приходите, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е реализирало съгласно сключения договор с „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД 2016 г. от експлоатацията на жилищните обекти във в.к. „Марина Кейп“ и наем на складове и неизползваеми търговски площи.

През първото, третото и четвъртото тримесечие на 2016 г. Дружеството реализира извънредни приходи съответно в размер на 550 хил. лв., 650 хил.лв. и 230 хил.лв., които представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно - Гранд Боровец 2013 ЕООД.

През второто тримесечие на 2016 г. Дружеството реализира други приходи от отписване на задължения към един от своите контрагенти в размер на 347 хил. лв. Задълженията са отписани във връзка с неизпълнение на ангажименти на клиенти/контрагенти на Дружеството и в изпълнение на сключения договори с тях.

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

1 General Information

1.1 Financial results

During 2016 the Company has not generated revenues from sales of real estate properties.

During the third and the fourth quarter the Company has generated revenues from sale of services respectively in the amount of BGN 93 thousand and BGN 197 thousand or totally in the amount of BGN 290 thousand. These represent revenues from the operations of investment properties in the complex. This activity is executed by the subsidiary company "Marina Cape Management" EOOD. Pursuant to the contract concluded between the parent company (ICPD) and the subsidiary, "Intercapital Property Development" receives 70% of the profit realized from the commercial and residential properties which "Marina Cape Management" EOOD operates directly. In compliance with the accounting policy applied by the Company, the amounts reported in the income statement as of 31.12.2016 include the revenue that "Intercapital Property Development" has generated pursuant to the contract concluded with "Marina Cape Management" EOOD for 2016 from the operation of the residential areas as well as from renting out warehouses and unused commercial areas.

During the first, the third and the fourth quarter of 2016, however, the Company has realized other revenues respectively in the amount of BGN 550 thousand, BGN 650 thousand and BGN 230 thousand that represent revenues related to write-off of liabilities due to one of the Company's creditors - i.e. Grand Borovets 2013 EOOD.

During the second quarter of 2016 the Company realized other revenues due to writing off debts to one of its counterparties in the amount of BGN 347 thousand. The liabilities were written off in connection with the non-fulfillment of commitments by customers/counterparties of the Company and execution of contracts with them.

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

ICPD Q4 2016

<i>(хил. лева освен данни на акция/ in BGN '000, except per share data)</i>	30/12/2016	31/12/2015
Приходи от продажби Sales Revenues	290	462
Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity	12	762
Финансови приходи Financial revenues	-	1 389
Извънредни приходи Extraordinary revenues	2 102	985
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	-2 313	-790
Нетен резултат от дейността Net Income	-211	195
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	-0.035	0.032
Сума на активите Total Assets	57 784	58 960
Земи Land	5 133	5 133
Инвестиционни имоти Investment Property	35 825	35 970
Незавършено производство Work in progress	1 056	1 056
Нетни активи Net Equity	3 054	3 265
Акционерен капитал Registered Capital	6 011	6 011
Брой акции Number of Shares	6 011 476	6 011 476

1.2. Търговия с акциите

Към 31.12.2016 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.11 лева за акция.

В периода 01.10.2016 - 31.12.2016 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.40 лв., достигната на 16.12.2016 г., а най-ниската - 0.11 лв. за акция от 30.12.2016 г.

През месец август 2010 г. „Интеркапитал 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 31.12.2016 година цената на акциите на пазара „NewConnect“ е 0.25 злоти за една акция.

Shares trading

As of 31.12.2016 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.11 per share.

During the period 01.10.2016 - 31.12.2016 the highest market price of the Company's shares was BGN 0.40 reached on 16.12.2016 and the lowest one - BGN 0.11 per share from 30.12.2016.

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 31.12.2016 the market price of the Company's shares on „NewConnect“ was PLN 0.25 per share.

2. Марина кейп

През 2016 г. бяха извършени дейности по отстраняване на възникнали нередности по време на експлоатацията и ремонтни работи на комплекса. Ремонтните дейности се извършват от дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

Ваканционният комплекс се експлоатира целогодишно. През зимния сезон 2015-2016 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.

По време на летния сезон 2016 г., комплексът функционираше при над 90% заетост (за апартаментите, които са собственост на Дружеството и тези, които не са негова собственост, но се управляват от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД).

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 2014 г. и 2015 г. имоти са основно на руски граждани, като мениджмънтът на Дружеството е обнадежен от възобновяването на интереса за недвижими имоти на този пазар.

Таблицата по-долу показва броя имоти, предложени за продажба, както и тяхната площ в четирите зони на комплекса. Посочени са само площите на жилищните имоти. Освен тях, в различните зони има и търговски и развлекателни имоти.

2. Marina Cape

During 2016 some works on the removal of flaws as a result of the exploitation of the complex were carried out. 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 2015-2016 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.

During summer 2016, the complex operated at 90% occupancy (for the apartments, which are owned by the Company and those which are not owned but are managed by the subsidiary "Marina Cape Management" EOOD.).

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 2014 and 2015 are mainly to Russian citizens and the company's management is encouraged by the renewal of this market's interest for purchase of real estate.

The table below shows the number of properties offered for sale as well as their area for all 4 zones of the complex. Only the area of the residential properties is indicated. In addition to them, there are commercial and entertainment properties in the different Zones.

ICPD Q4 2016

Таблицата показва състоянието на продажбите на имоти към 30/01/2017 г.

The table shows the status of the sales of properties as of 30/01/2017.

Брой / Number	Зони / Zones				Общо / Total
	1	2	3	4	
Статус / Status					
Свободен / Available	25	2	30	21	78
Резервиран / Reserved	6	0	7	0	13
Продаден / Sold	15	0	57	0	72
Прехвърлен / Transferred	227	54	317	0	598
Общо / Total	273	56	414	21	761
кв. м. / sq. m.					
Статус / Status					Общо/Total
Свободен / Available	2 332.65	226.03	1 723.59	3 146.19	7 428.46
Резервиран / Reserved	747.28	0.00	415.47	0.00	1 162.75
Продаден / Sold	1 400.44	0.00	3 562.23	0.00	4 962.67
Прехвърлен / Transferred	19 679.92	5 063.39	16 647.79	0.00	41 391.10
Общо / Total	24 160.29	5 289.42	22 349.08	3 146.19	54 944.98

Важни пояснения към таблицата

Ние разделяме статуса на апартаментите на следните категории:

Свободни - обозначава апартаменти свободни за продажба

Резервирани - обозначава апартаменти, за които клиенти са изявили желание да бъдат резервирани, платили са или ще платят резервационен депозит

Продадени - обозначава апартаменти, за които има сключени предварителни договори за покупко-продажба.

Important notes to the table

We divide the Status of the apartments in the following categories:

Available - denotes apartments available for sale

Reserved - denotes apartments for which clients have expressed an interest to reserve and have paid or will pay a reservation deposit.

Sold - denotes apartments for which we have signed preliminary purchase contracts.

Месец / Month	Брой резервирани апартаменти / Number of reserved apartments	Площ на резервираните апартаменти / Area of the reserved apartments
Jan-08	19	1 170,84
Feb-08	26	1 407,32
Mar-08	45	2 575,13
Apr-08	19	957,34
May-08	7	448,21
Jun-08	10	528,39
Jul-08	13	830,21
Aug-08	8	363,94

ICPD Q4 2016

Sep-08	6	398,66
Oct-08	4	315,01
Nov-08	2	137,00
Dec-08	6	398,00
Jan-09	3	134,76
Feb-09	3	249,06
Mar-09	7	409,31
Apr-09	6	416,64
May-09	1	47,96
Jun-09	7	609,16
Jul-09	3	201,28
Aug-09	5	250,98
Sep-09	5	304,36
Oct-09	2	89,88
Nov-09	5	288,33
Dec-09	4	210,27
Jan-10	10	642,27
Feb-10	1	43,34
Mar-10	8	586,50
Apr-10	4	237,06
May-10	6	346,35
Jun-10	8	587,90
Jul-10	6	344,29
Aug-10	9	560,53
Sep-10	7	465,12
Oct-10	4	306,09
Nov-10	11	999,33
Dec-10	4	292,05
Jan-11	1	102,12
Feb-11	10	600,22
Mar-11	7	467,82
Apr-11	1	43,54
May-11	1	83,57
Jun-11	2	132,87
Jul-11	2	160,6
Aug-11	6	523,54
Sep-11	4	337,12
Oct-11	1	50,71
Nov-11	2	102,56
Dec-11	1	52,42
Jan-12	3	206,48
Feb-12	3	213,12
Mar-12	2	163,19
Apr-12	3	241,21
May-12	1	47,41
Jun-12	0	0,00

ICPD Q4 2016

Jul-12	3	253,19
Aug-12	2	154,64
Sep-12	4	214,27
Oct-12	0	0,00
Nov-12	1	122
Dec-12	3	213,7
Jan-13	0	0,00
Feb-13	4	374,59
Mar-13	0	0
Apr-13	0	0
May-13	1	88,6
Jun-13	2	163,54
Jul-13	3	255,99
Aug-13	3	258,99
Sep-13	0	0
Oct-13	0	0
Nov-13	0	0
Dec-13	0	0
Jan-14	0	0
Feb-14	0	0
Mar-14	0	0
Apr-14	0	0
May-17	0	0
Jun-14	0	0
Jul-14	0	0
Aug-14	0	0
Sep-14	0	0
Oct-14	0	0
Nov-14	0	0
Dec-14	0	0
Jan-15	0	0
Feb-15	0	0
March-15	0	0
April-15	0	0
May-15	0	0
June-15	0	0
July-15	0	0
Aug-15	0	0
Sep-15	0	0
Oct-15	0	0
Nov-15	0	0
Dec-15	0	0
Jan-16	3	257.94
Feb-16	2	142.28
March-16	1	46.39
Apr-16	0	0

May-16	2	0
June-16	1	0
July-16	0	0
Aug-16	0	0
Sep-16	0	0
Oct-16	0	0
Nov-16	0	0
Dec-16	0	0
Jan-17	0	0

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

В периода 01.01.-31.12.2016 г. за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не са възниквали съществени вземания и/или задължения.

Към 31.12.2016 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 23 456 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 4 890 хил.лв.

Поради обстоятелството, че ИКПД не успя в срок до 10.02.2016 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем съгласно погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., г. и съгласно Решенията на облигационерите от това събрание, лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.02.2016 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 11.03.2016 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимите към 14.02.2016 г. лихва в размер на EUR 39 747 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.02.2016 - 11.03.2016 г. в размер общо на BGN 499,31 (или BGN 0,099862 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПД не успя в срок до 12.05.2016 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем съгласно

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

During the period 01.01.-31.12.2016 no substantial claims and/or obligations have occurred for "Intercapital Property Development" ADSIC.

As of 31.12.2016 „Intercapital Property Development“ ADSIC's obligations to bank institutions (incl. short and long term loans) amount to BGN 23 456 thousand. The Company has also an obligation due to a corporate bond issue for the amount of BGN 4 890 thousand.

Due to the fact that ICPD did not manage till 10.02.2016 to make the interest and principal payment on its bond loan pursuant to the repayment scheme, adopted by the General Meeting of the bondholders, held on 11.02.2015 and in compliance with the decisions of that General Meeting, the interest rate that has been applied over the outstanding bond loan for the next three-month period started on 15.02.2016, has remained in the amount of 5.75% annually.

On 11.03.2016, "Intercapital Property Development" ADSIC paid interest in the amount of EUR 39 747 and principal in the amount of EUR 62 500 that were due on 14.02.2016. Due to the delay in making the amortization payment the Company paid to its bondholders an interest for the delay for the period 15.02.2016-11.03.2016 in the amount of BGN 499.31 (or BGN 0.0998624 per bond).

Due to the fact that the ICPD did not manage till 12.05.2016 to make the interest and principal payment on the bond loan under the repayment plan, adopted by the General

погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., г. и съгласно Решенията на облигационерите от това събрание, лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.05.2016 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 09.06.2016 г., Дружеството изплати дължимите към 14.05.2016 г. лихва в размер на EUR 37 999 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.05.2016 - 09.06.2016 г. в размер общо на BGN 499.30 (или BGN 0,09986 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПД не успя в срок до 11.08.2016 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем към 14.08.2016 г. съгласно погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., г. и съгласно Решенията на облигационерите от това събрание, лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.08.2016 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 08.09.2016 г., Дружеството изплати дължимите към 14.08.2016 г. лихва в размер на EUR 37 941 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.08.2016 - 08.09.2016 г. в размер общо на BGN 480.09 (или BGN 0.096018 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПД не успя в срок до 10.11.2016 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем към 14.11.2016 г. съгласно погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., г. и съгласно Решенията на облигационерите от това събрание, лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.11.2016 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

Meeting of Bondholders held on 11.02.2015, and in accordance with the Decisions of the bondholders of this meeting, the interest rate applicable on the remainder of the bond issue for the next three months, starting on 15.05.2016, remained in the amount of 5.75% annually.

On 09.06.2016, the Company paid interest in the amount of EUR 37 999 and principal in the amount of EUR 62 500 that were due on 14.05.2016. Due to the delay in making the amortization payment the Company paid to its bondholders an interest for the delay for the period 15.05.2016-09.06.2016 in the amount of BGN 499.30 (or BGN 0.09986 per bond).

Due to the fact that the ICPD did not manage till 11.08.2016 to make the interest and principal payment on the bond loan under the repayment plan, adopted by the General Meeting of Bondholders held on 11.02.2015, and in accordance with the Decisions of the bondholders of this meeting, the interest rate applicable on the remainder of the bond issue for the next three months, starting on 15.08.2016, remains in the amount of 5.75% annually.

On 08.09.2016, the Company paid interest in the amount of EUR 37 941 and principal in the amount of EUR 62 500 that were due on 14.08.2016. Due to the delay in making the amortization payment the Company paid to its bondholders an interest for the delay for the period 15.08.2016-08.09.2016 in the amount of BGN 480.09 (or BGN 0.096018 per bond).

Due to the fact that the ICPD did not manage till 10.11.2016 to make the interest and principal payment owed as of 14.11.2016 on the bond loan under the repayment plan, adopted by the General Meeting of Bondholders held on 11.02.2015, and in accordance with the Decisions of the bondholders of this meeting, the interest rate applicable on the remainder of the bond issue for the next three months, starting on 15.11.2016, remains in the amount of 5.75% annually.

На 12.12.2016 г., Дружеството изплати дължимите към 14.11.2016 г. лихва в размер на EUR 37 037 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.11.2016 - 12.12.2016 г. в размер общо на BGN 537.72 (или BGN 0.107543268 за една облигация).

На 24.09.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е уведомено за образувано срещу Дружеството изпълнително дело № 671/2015 г. по описа на частен съдебен изпълнител Станимира Николова с рег. № 805 на КЧСИ.

Изпълнителното дело е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД за сумата от 1 099 020,63 лева. Производството по изпълнителното дело е висящо към момента.

ИКПД АДСИЦ е подало в срок възражение срещу издадения изпълнителен лист. В тази връзка „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД е подала установителен иск по чл. 422 от ГПК срещу дружеството, с който се иска установяване на дължимостта на сумата от 1 099 020,63 лева, за която има образувано изпълнително дело. Към момента делото е висящо.

ИКПД АДСИЦ е уведомено за присъединяване по изпълнителното дело на два нови изпълнителни листа всеки за сумата от 500 000 евро главница. Листовите са издадени въз основа на заповедни производства по ч.гр.д. № 9110/2016 г. и ч.гр.д. № 9111/2016 г. по описа на Софийски районен съд. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е подало в срок възражения срещу двата нови изпълнителни листове.

Във връзка с подаденото възражение по ч.гр.д. № 9111/2016 г. по описа на Софийски районен съд, на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е връчена исковата молба, с която „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД е предявила установителен иск по чл. 422 от ГПК. На 28.10.2016 г. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е

On 12.12.2016, the Company paid interest in the amount of EUR 37 037 and principal in the amount of EUR 62 500 that were due on 14.11.2016. Due to the delay in making the amortization payment the Company paid to its bondholders an interest for the delay for the period 15.11.2016-12.12.2016 in the amount of BGN 537.72 (or BGN 0.107543268 per bond).

On 24.09.2015 “Intercapital Property Development” ADSIC has been notified about initiation of an enforcement case No. 671/2015 based on the records of private bailiff Stanimira Nikolova with reg. No. 805 from the Chamber of the private bailiffs.

The case has been instituted on the basis of a writ of execution issued in favor of "PIRAEUS BANK BULGARIA" AD for BGN 1 099 020.63. Proceedings in the enforcement case is pending at the time.

ICPD ADSIC has filed, within the term, an objection of the issued writ of execution. In this regard; "PIRAEUS BANK BULGARIA" AD has filed a declaration under Art. 422 of the CPC against the company, which seeks the sum of BGN 1 099 020.63, for which an enforcement proceedings has been initiated, to be settled. Currently, the case is pending.

ICPD ADSIC has been notified of an enforcement case of two new writ of execution each for an amount of € 500,000 principal. The writs of execution were issued on the basis of the order proceedings ch.gr.d. № 9110/2016 , and the ch.gr.d. № 9111/2016 on the inventory of Sofia Regional Court. "Intercapital Property Development" ADSIC has filed, within the term, objections to the two new writs of execution.

In connection with the objection made on ch.gr.d. № 9111/2016 on the inventory of Sofia Regional Court, to "Intercapital Property Development" ADSIC was awarded an application, with which "PIRAEUS BANK BULGARIA" AD has filed a declaration under Art. 422 of the CPC. On 28.10.2016, the "Intercapital Property Development" ADSIC has provided response to the application, with which the action is challenged in full both in

представило отговор на исковата молба, с която искът е оспорен изцяло и по основание и по размер. Делото по установителния иск е т.д. № 7106/2016 г. по описа на Софийски градски съд, VI-4 с.

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 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

subject and in size. The case on the application is t.d. № 7106/2016 on the inventory of Sofia City Court, VI-4 с.

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 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

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 които 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, 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.

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.

4. Информация за Договор с „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ от 30.12.2011 г.

На 01.02.2016 г. Дружеството е подписало Анекс към Договор с „ВЕИ Проджект“ АД от 30.12.2011 г., съгласно който страните се споразумяват срокът, в който ИКПД следва да заплати на „ВЕИ Проджект“ АД остатъка от продажната цена на недвижимите имоти, предмет на Договора, който към 01.02.2016 г. е в размер на 841 989,39 евро с вкл. ДДС, да бъде удължен до 30.09.2021 г., като условията на разсроченото плащане се променят както следва:

- Лихва: 6.5% годишно за удължения срок на договора, която започва да се прилага, считано от 01.02.2016 г.
- Краен срок: 30.09.2021 г.
- Плащане на лихва: всеки месец до последното число на съответния месец до изтичане на срока на разсроченото плащане;

Плащане на остатъка от продажната цена: на 9 равни месечни вноски с падеж от 30 януари 2021 г. до 30 септември 2021 г.

5. Информация за годишното Общо събрание на акционерите на Дружеството

На 30.06.2016 г. беше проведено редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха одобрени годишния индивидуален и консолидиран финансов отчет на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за 2015 г., доклада на Съвета на директорите, доклада на Одитния комитет, на директора за връзки с инвеститорите и др. точки, включени в дневния ред на събранието.

6. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ през 2017 година

Основните рискове и несигурности, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ може да срещне през 2017 година са:

- пазарен риск - риск от намаление

4. Information about Contract with VEI Project AD dated 30.12.2011

On 01.02.2016 the Company signed an Annex to the Contract with VEI Project AD dated 30.12.2011, according to which the parties have agreed that the term within which ICPD shall pay to VEI Project AD the remainder of the sale price of the properties, subject to the Contract, which as of 01.02.2016 amounts to EUR 841 989.39 incl. VAT, shall be extended till 30.09.2021 and the parameters of the deferred payment change as follows:

- Interest: 6.5% annually for the extended term of the contract, which shall be accrued as of 01.02.2016 onwards.
- Term: 30.09.2021
- Interest payments: monthly on the last day of each month until the expiry of the deferred payment ;

Payment of the remainder of the sale price: in 9 equal monthly installments from 30 January 2021 to 30 September 2021.

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

The Annual General Meeting of the Company's shareholders was held on 30.06.2016 where the annual financial reports of the Company (incl. individual and consolidated one) was adopted together with the Report of the Board of Directors, the Report of the Audit Committee, the Report of the Investor Relations Directors for 2015 and other points included in the agenda, proposed by the Board of Directors.

6. Main risks and instabilities which Intercapital Property Development faces during 2017

The main risks and instabilities which Intercapital Property Development may face during 2017 are:

- Market risk - risk of decrease in market

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 2017 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 сделки със свързани и/или заинтересовани лица

През разглеждания период "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани и/или заинтересовани лица, освен долупосочените сделки с дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД:

	31.12.2016
	'000 лв.
Продажба на стоки и услуги	
- продажба на услуги на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	290
Покупка на стоки и услуги	
- покупка на услуги от „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	59

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

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

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 2017 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 transactions concluded with related persons and/or with stakeholders

During the period in question "Intercapital Property Development" ADSIC has not concluded large transactions with parties and/or stakeholders except for the ones with the subsidiary "Marina Cape Management" EOOD stated below:

	31.12.2016
	'000 BGN
Sales of goods and services	
- sale of service to "Marina Cape Management" EOOD.	290
Purchases of goods and services	
- purchases of service to "Marina Cape Management" EOOD	59

8. 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