

**Пояснителни бележки
към уведомление за финансовото състояние на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
към 31.12.2022 г.**

**Explanatory notes
to notification for the financial report of
Intercapital Property Development ADSIC
as of 31.12.2022**

<p>1. Обща информация</p> <p>1.1. Финансови резултати</p> <p>През четвърто тримесечие на 2022 г. Дружеството е генерирало приходи от приходи на недвижими имоти в размер на 50 хил лв.</p> <p>През четвърто 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>1 General Information</p> <p>1.1 Financial results</p> <p>During the fourth quarter of 2022 the Company has generated real-estate related revenues amounting to BGN 50 thousand leva.</p> <p>During the fourth quarter 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>	31/12/2022	31/12/2021
Приходи от продажби Sales Revenues	871	5935
Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity	-	-
Финансови приходи Financial revenues	-	-
Извънредни приходи Extraordinary revenues	-	-
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	-146	3 740
Нетен резултат от дейността Net Income	-146	3 740
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	-0.005	0.135
Сума на активите Total Assets	51 756	51 684
Земи Land	9 387	9387
Инвестиционни имоти Investment Property	25 793	25890
Незавършено производство Work in progress	0	0
Нетни активи Net Equity	28 763	28 909
Акционерен капитал Registered Capital	27 766	27 766
Брой акции Number of Shares	27 766 476	27 766 476

1.2. Търговия с акциите

Към 31.12.2022 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.985 лева за акция.

В периода 01.01.2022 - 31.12.2022 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

Shares trading

As of 31.12.2022 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 - 31.12.2022 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

30.08.2022 , 28.09.2022.и а най-ниската - 0.90 лв. за акция от 13.12.2022 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 30.09.2022 г. последната изтъргувана цена на акциите на пазара “NewConnect” е 1.33 злоти за една акция.

2. Марина кейп

През четвърто 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

one - BGN 0.90 per share from 13.12.2022.

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 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 fourth 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.

НЕГО ИМОТИ.

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

В периода 01.01.-31.12.2022 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.

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

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 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.

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 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.

На 20.12.2022 г дружеството е погасило всички задължения по лизингов договор. Предстои в срок до 20.03.2023 чрез нотариален акт този факт да бъде отразен.

4. 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 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.

As of December 20 2022, the company has repaid all dues on a leasing contract. This event is pending to be reflected through a Notary act.

4. 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 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

<p>Дружеството няма директни експозиции във финансови инструменти, издадени от емитенти в Русия и Украйна и отношения с руски банки.</p> <p>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.</p>	<p>by issuers in Russia and Ukraine and relations with Russian banks.</p> <p>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.</p>
<p>5. Информация за сключени големи сделки със свързани и/или заинтересовани лица</p>	<p>5. Information for large transactions concluded with related persons and/or with stakeholders</p>
<p>През разглеждания период "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ не е сключвало големи сделки със свързани и/или заинтересовани лица.</p>	<p>During the period in question "Intercapital Property Development" ADSIC has not concluded large transactions with related parties and/or stakeholders.</p>
<p>6. Информация относно становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози</p>	<p>6. Information about opinion by the management body regarding the likelihood of realization of the published forecasts</p>
<p>Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата финансова година.</p>	<p>The company has not published forecasts on the results of the current financial year.</p>
<p>7. Информация за свикано Редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството</p>	<p>7. Information about Regular Annual General Meeting of the Company's shareholders</p>
<p>През четвърто тримесечие не е свикано редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството.</p>	<p>No regular annual general meeting of the Company's shareholders was held in the fourth quarter.</p>
<p>09. Информация относно становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози</p>	<p>09. Information about opinion by the management body regarding the likelihood of realization of the published forecasts</p>
<p>Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата финансова година.</p>	<p>The Company has not published forecasts on the results of the current financial year.</p>


Величко Клинов / Velichko Klindov
Изпълнителен директор / Executive Director

