

**Пояснителни бележки
към уведомление за финансовото състояние на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
към 31.03.2020 г.**

**Explanatory notes
to notification for the financial report of
Intercapital Property Development ADSIC
as of 31.03.2020**

15/04/2020

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

През първото тримесечие на 2020 г. Дружеството е генерирало приходи от продажби на недвижими имоти в размер на 64 хил. лв.

През първото тримесечие на 2020 г. Дружеството не е реализирало приходи от услуги.

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

1 General Information**1.1 Financial results**

During the first three months of 2020 the Company has generated revenues from sales of real estate properties in the amount of BGN 64 thousand.

During the first three months of 2020 the Company has not generated revenues from services

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>	31/03/2020	31/03/2019
Приходи от продажби Sales Revenues	64	0
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	-224	-383
Нетен резултат от дейността Net Income	-224	-383
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	-0.037	-0.064
Сума на активите Total Assets	43 548	43 823
Земи Land	7 422	7 422
Инвестиционни имоти Investment Property	23 639	23 695
Незавършено производство Work in progress	293	293
Нетни активи Net Equity	718	942
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 31.03.2020 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.21 лева за акция.

В периода 01.01.2020 - 31.03.2020 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.22 лв., достигната на 31.01.2020 г., а най-ниската - 0.15 лв. за акция от 13.03.2020 г.

През месец август 2010 г. „Интеркапитал

Shares trading

As of 31.03.2020 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.21 per share.

During the period 01.01.2020 - 31.03.2020 the highest market price of the Company's shares was BGN 0.22 reached on 31.01.2020 and the lowest one - BGN 0.15 per share from 13.03.2020.

In August 2010, "Intercapital Property

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

Към 31.03.2020 година цената на акциите на пазара “NewConnect” е 0.38 злоти за една акция.

2. Марина кейп

През първото тримесечие на 2020 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 2019-2020 г., функционираха 2 от 4-те ресторанта, както и залата за боулинг, спа центърът, фитнес-залата и скуош кортовете. За отдаване на туристи - случайни и организирани посетители, се поддържат минимум 100 апартамента.

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

2.1 Продажби

През последните няколко години усилията на Дружеството по отношение на продажбите са насочени към достигане на нови географски пазари. Дружеството започна делови отношения с партньори от Китай за предлаганите от него имоти. Продадените през 2019 г. имоти са основно на руски граждани, като мениджмънтът на Дружеството е обнадежден от възобновяването на интереса за недвижими имоти на този пазар.

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

As of 31.03.2020 the market price of the Company’s shares on “NewConnect” was PLN 0.38 per share.

2. Marina Cape

During the first quarter of 2020 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 2019-2020 2 of all the 4 restaurants were functioning as well as the bowling hall, the spa centre, the fitness hall and the squash courts. A minimum of 100 apartments are being maintained for letting out to tourists - organized or casual visitors.

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

2.1 Sales

During the last few years the ICPD’s efforts regarding sales are directed towards reaching new geographical markets. The Company has initiated new business relations with partners from China for the sale of its properties. The sales of properties in 2019 were mainly to Russian citizens and the company’s management is encouraged by the renewal of this market’s interest for purchase of real estate.

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

В периода 01.01.-31.03.2020 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.

Планове на Дружеството относно проекта „Гранд Боровец“ бяха той да бъде завършен със средствата от

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

During the period 01.01.-31.03.2020 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

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 на 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 20.12.2020 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

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 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 20.12.2020 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 20.12.2020 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

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 13.11.2019г, между Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ, България Лизинг и Инвестбанк АД, България Лизинг бе заменена като лизингодател от Инвестбанк АД. Към днешна дата всички останали клаузи на договора са непроменени.

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

Основните рискове и несигурности, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ може да срещне през 2020 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 2020 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

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 13.11.2019, between Intercapital Property Development REIT, Bulgaria Leasing and Investbank AD, Bulgaria Leasing was replaced as a lessor by Investbank AD. To date, all other clauses of the contract are unchanged.

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

The main risks and instabilities which Intercapital Property Development may face during 2020 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

<p>приходи за покриване на разходите за лихви и погасяване на главниците.</p> <ul style="list-style-type: none"> Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19 може да повлияе неблагоприятно върху операциите на Групата, в частност върху приходите от продажба и управление на ваканционни имоти. 	<p>for the interest amounts due and the principals.</p> <ul style="list-style-type: none"> The disruption of normal economic activity in the Republic of Bulgaria as a result of COVID-19 may adversely affect the Group's operations, in particular, the proceeds from the sale and management of holiday properties.
<p>5. Информация за сключени големи сделки със свързани и/или заинтересовани лица</p> <p>През разглеждания период "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ не е сключвало 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>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>Дружеството не е публикувало прогнози за резултатите от текущата финансова година.</p>	<p>6. Information about opinion by the management body regarding the likelihood of realization of the published forecasts</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>На 25.05.2019 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 2019 г., което да се проведе на 28.06.2019 г. от 14:00 часа, в град София, ул. „Добруджа“ № 6, ет. 3 при следния дневен ред:</p> <p>„Точка първа: Доклади на управителния орган за дейността на Дружеството през 2018 г.;</p> <p>Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2018 г. и консолидирания доклад за дейността на Дружеството през 2018 г.;</p> <p>Точка втора: Годишен доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността</p>	<p>7. Information about Regular Annual General Meeting of the Company's shareholders</p> <p>A meeting of the Board of Directors of ICPD REIT was held on 25.05.2019, at which it was decided to convene a regular Annual General Meeting of Shareholders for 2019, to be held on 28.06.2019 from 14:00 hours, in the city of Sofia, 6 Dobrudzha Str., floor 3 with the following agenda:</p> <p>"Item one: Reports of the Management Board on the activities of the Company in 2018;</p> <p>Draft resolution: The General Meeting of Shareholders approves the report of the Board of Directors on the Company's activity in 2018 and the consolidated report on the Company's activity in 2018;</p> <p>Point Two: Annual Report of the Audit Committee of the Company for 2018;</p>

през 2018 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2018 г.;

Точка трета: Доклади на избрания регистриран одитор по годишните финансови отчети на Дружеството за 2018 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г. и по годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;

Точка четвърта: Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;

Точка пета: Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;

Точка шеста: Приемане на решение за разпределение на финансовия резултат на Дружеството за 2018 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема предложението на Съвета на директорите отчетената загуба от дейността на Дружеството за 2018 г. в размер на 4 382 569.42 лв. да остане непокрита.

Точка седма: Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.;

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

Draft resolution: The General Meeting of Shareholders approves the annual report of the Audit Committee of the Company for 2018;

Point three: Reports of the selected registered auditor on the Company's annual financial statements for 2018;

Draft resolution: The General Meeting of Shareholders approves the report of the selected registered auditor on the annual financial statements of the Company for 2018 and on the annual consolidated financial statements of the Company for 2018;

Point Four: Adoption of the Company's Annual Financial Report for 2018;

Draft resolution: The General Meeting of Shareholders adopts the annual financial statements of the Company for 2018;

Point Five: Approval of the Company's Consolidated Annual Financial Statements for 2018;

Draft resolution: The General Meeting of Shareholders approves the consolidated annual financial statements of the Company for 2018;

Point Six: Adoption of a Decision on the Distribution of the Company's Financial Results for 2018;

Draft resolution: The General Meeting of Shareholders approves the proposal of the Board of Directors for the reported loss of the Company's activity for 2018 in the amount of BGN 4 382 569.42 to remain uncovered.

Point Seven: Discharge of the members of the Board of Directors for their activities during the period 01.01.2018 - 31.12.2018;

Draft resolution: The General Meeting of Shareholders releases from liability the members of the Board of Directors Velichko Stoychev Klingov, Tsvetelina Chavdarova Hristova and AHELOY 2012 OOD, with UIC 202371390, for their activities during the period 01.01.2018 - 31.12.2018. ;

Item eight: Selection of a registered auditor for verification and certification of the Company's annual financial statements for 2019;

през периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.;

Точка осма: Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2019 г.;

Проект за решение: За проверка и заверка на годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети за 2019 г. Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор, предложен от Съвета на директорите и препоръчан от Одитния комитет, съгласно съдържащото се в материалите по дневния ред предложение;

Точка девета: Отчет на Директора за връзка с инвеститорите;

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

Точка десета: Доклад на управителния орган за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2018 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2018 г.;

Точка единадесета: Приемане на решение за учредяване на залог на цялото или част от търговското предприятие на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ по реда на чл. 21 от Закона за особените залози във вр. с чл. 262п от Търговския закон.

Проект за решение:

1) Общото събрание на акционерите приема решение за учредяване на залог на цялото или част от търговското предприятие на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ по реда на чл. 21 от Закона за особените залози във вр. с чл. 262п от Търговския закон.

2) Общото събрание на акционерите

Draft resolution: To review and certify the annual separate and consolidated financial statements for 2019. The General Meeting of Shareholders selects the registered auditor, proposed by the Board of Directors and recommended by the Audit Committee, according to the proposal contained in the materials on the agenda;

Point Nine: Report of the Investor Relations Director;

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

Item Ten: Report of the Managing Authority for the Implementation of the Remuneration Policy of the Members of the Board of Directors of the Company for 2018;

Draft resolution: The General Meeting of Shareholders approves the report of the Board of Directors for the implementation of the Remuneration Policy of the members of the Board of Directors of the Company for 2018;

Item eleven: Adoption of a decision for establishing a pledge of all or part of the commercial enterprise of INTERCAPITAL PROPERTIES DEVELOPMENT REIT pursuant to Art. 21 of the Special Pledges Act, in conjunction with Art. 262p of the Commercial Law.

Draft decision:

1) The General Meeting of Shareholders adopts a resolution for establishing a pledge of all or part of the trading company of INTERCAPITAL PROPERTIES DEVELOPMENT REIT pursuant to Art. 21 of the Special Pledges Act, in conjunction with Art. 262p of the Commercial Law.

2) The General Meeting of Shareholders authorizes the Board of Directors to perform all legal and factual actions in this regard, including the conclusion of bank loan contracts and the provision of collateral for them in the amount of between EUR 5 and 7 million, and they have the right to negotiate all other parameters and conditions at their discretion;

Point Twelve: Miscellaneous. "

"All items except item 11 were accepted at the meeting.

овластява Съвета на директорите да извършва всички правни и фактически действия в тази връзка, в това число сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения по тях в размер между 5 и 7 млн. евро като имат право да договарят всички други параметри и условия по свободна преценка;

Точка дванадесета: Разни.”

Поканата беше вписана по електронно дело на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията под номер 20180528154434.

На проведеното редовно годишно общо събрание събрание на акционерите на Дружеството на 28.06.2019 г., единодушно бяха приети предложенията на Съвета на директорите по точките от дневния ред, изложен по-горе, с изключение на Точка единадесета, която по процедурно предложение на Изпълнителния Директор Величко Клингов и единодушно прието от акционерите не беше подложена на гласуване.

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


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

The invitation was entered electronically by the Company in the Commercial Register of the Registry Agency under number 20180528154434.

At the Annual General Meeting of Shareholders of the Company held on June 28, 2019, the proposals of the Board of Directors were unanimously adopted on the items on the agenda set out above, except for Item Eleven, which, following a procedural proposal of the Executive Director Velichko Klingov and unanimously adopted by the shareholders was not put to the vote.

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

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



Величко Клингов / Velichko Klingov
Изпълнителен директор / Executive Director