

**Пояснителни бележки
към уведомление за финансовото състояние на
консолидирана база на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
към 31.12.2017 г.**

**Explanatory notes
to notification for the financial report on
consolidated basis of
Intercapital Property Development ADSIC
as of 31.12.2017**

1. Обща информация

Към 31.12.2017 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%

1.1. Финансови резултати

През четвъртото тримесечие на 2017 година на консолидирана основа "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ отчита нетни приходи от дейността в размер на 13 783 хил.лв. и нетна печалба на стойност 6 773 хил.лв. От началото на годината приходите от дейността възлизат на 18 468 хил.лв., а нетният финансов резултат е печалба в размер на 5 688 хил.лв.

През четвъртото тримесечие на 2017 г. Дружеството е генерирало приходи от продажби на недвижими имоти в размер на 687 хил.лв. Продадени са апартаменти във ваканционен комплекс "Марина Кейп" с обща площ 480.47 кв.м. От началото на годината приходите от продажби на имоти във в.к. "Марина Кейп" възлизат на 2 881 хил.лв. и се отнасят за продадена площ от 2 359.79 кв.м.

Друга част от приходите на Дружеството за периода 01.10.2017 - 31.12.2017 г. са приходите от продажба на стоки и готова продукция, които включват приходите, реализирани от ресторантите във ваканционния комплекс „Марина Кейп“, управлявани от дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД и приходите, реализирани от супермаркета, конгресния център, боулинг-бара и спа-бара в комплекса. За четвъртото тримесечие те са на стойност 114 хил. лв. От началото на годината тяхната стойност е 421 хил.лв.

През четвъртото тримесечие на 2017 г. на консолидирана основа Дружеството отчита и приходи от продажби на услуги в размер на 273 хил. лв. Една част от тези приходи включват такси за поддръжка, заплащани от собствениците на

1 General Information

As of 31.12.2017 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%

1.1 Financial results

During the fourth quarter of 2017 Intercapital Property Development REIT reports on consolidated basis net revenues from main activity in the amount of BGN 13 783 thousand and net profit in the amount of BGN 6 773 thousand. Since the beginning of the year the revenues from main activity amount to BGN 18 468 thousand and the net financial result is profit in the amount of BGN 5 688 thousand.

During the fourth quarter of 2017 the Company has generated revenues from sales of real estate properties in the amount of BGN 687 thousand. There were sold apartments in vacation complex „Marina Cape“ with total area 480.47 sq. m. Since the beginning of the year the revenues from sale of real estate properties in vacation complex „Marina Cape“ amount to BGN 2 881 thousand and refer to sold area of 2 359.79 sq.m.

Another part of the revenues of the Company for the period 01.10.2017 - 31.12.2017 are the revenues from sale of goods for sale and 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 and the revenues realized from the supermarket, the congress center, the bowling-bar and the spa-bar in the complex. For the fourth quarter of 2017 these revenues are in the amount of BGN 114 thousand. Since the beginning of the year these revenues amount to BGN 421 thousand.

During the fourth quarter of 2017 the Company reports on consolidated basis also revenues from sale of services for the amount of BGN 273 thousand. Part of these revenues represent fees paid by the owners of apartments in the vacation complex to the

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; 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. От началото на годината стойността на тези приходи е 1 209 хил.лв.

През отчетния период Дружеството реализира извънредни приходи в размер на 163 хил. лв., които представляват отписване на задължения на емитента към негови контрагенти.

През първите девет месеца на 2017 г. Дружеството беше реализирало и извънредни приходи в размер на 1 170 хил.лв. във връзка с отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно - Гранд Боровец 2013 ЕООД.

През четвъртото тримесечие на 2017 г. ИКПД АДСИЦ генерира и други приходи на стойност 12 448 хил.лв. във връзка със споразумение от дата 27.12.2017 г., с което „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.

Балансовата стойност на продадените имоти през четвъртото тримесечие на 2017 г., съгласно оценката на

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 metre. 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 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. Since the beginning of the year these revenues amount to BGN 1 209 thousand.

During the reporting period the Company has realized other revenues in the amount of BGN 163 thousand that represent revenues related to write-off of liabilities due to counterparties of the Company.

During the first nine months of the year the Company has realized other revenues in the amount of BGN 1 170 thousand that represent revenues related to write-off of liabilities due to one of the Company's creditors - i.e. Grand Borovets 2013 EOOD.

In the fourth quarter of 2017 ICPD ADSIC generated additional revenues amounting to BGN 12 448 thousand with regard to an agreement dated 27.12.2017, by which Intercapital Property Development ADSIC and Marina Cape Properties OOD have agreed that the debt of ICPD ADSIC to Marina Cape Properties OOD at 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 shall be paid;
- 2) ICPD ADSIC shall transfer to Marina Cape Properties OOD all its shares from the capital of Marina Cape Management EOOD.

The book value of the property sold in the fourth quarter of 2017, according to the valuation of the independent appraiser of the

ICPD Q4 2017

независимия оценител на инвестиционните имоти на Дружеството, извършена към 31.12.2016 г., е 726 хил.лв., в резултат на което brutният резултат от реализираните продажби на имоти е загуба в размер на 39 хил.лв. От началото на годината балансовата стойност на продадените имоти е 3 663 хил.лв., в резултат на което brutният резултат от реализираните продажби на имоти за цялата 2017 г. е загуба в размер на 782 хил.лв.

На консолидирана основа за четвъртото тримесечие на 2017 г. сумарно разходите за основна дейност на Дружеството възлизат на 1 858 хил. лв., а финансовите разходи на 5 152 хил. лв., т.е. общите разходи за дейността възлизат на 7 010 хил.лв. От началото на годината общите разходи за дейността възлизат на 12 780 хил.лв.

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

investment property of the Company, as at 31.12.2016, is BGN 726 thousand, as a result of which the gross result of the sales of property is a loss of BGN 39 thousand. Since the beginning of the year the book value of the property sold is BGN 3 663 thousand as a result of which the gross result from the sales of property for the whole 2017 year is a loss of BGN 782 thousand.

On consolidated basis for the fourth quarter of 2017 the expenses for main activity amount to BGN 1 858 thousand, the financial expenses amount to BGN 5 152 thousand, i.e. the total expenses of the Company are equal to BGN 7 010 thousand. Since the beginning of the year the total expenses amount to BGN 12 780 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>	31/12/2017	31/12/2016
Приходи от продажби Sales Revenues	4 511	1 629
Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity	13 957	65
Финансови приходи Financial revenues	-	-
Извънредни приходи Extraordinary revenues	-	2 455
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	5 688	-2 533
Нетен резултат от дейността Net Income	5 688	-121
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	0.946	-0.02
Сума на активите Total Assets	53 364	58 683
Земи Land	5 025	5 025
Инвестиционни имоти Investment Property	31 974	35 637
Незавършено производство Work in progress	1 056	1 056
Нетни активи Net Equity	8 663	2 975
Акционерен капитал Registered Capital	6 011	6 011
Брой акции Number of Shares	6 011 476	6 011 476

1.2. Търговия с акциите

Shares trading

Към 31.12.2017 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.11 лева за акция.

В периода 01.10.2017 - 31.12.2017 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.11 лв., достигната на 21.12.2017 г., а най-ниската - 0.091 лв. за акция от 20.11.2017 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 31.12.2017 година цената на акциите на пазара „NewConnect“ е 0.16 злоти за една акция.

2. Марина кейп

През четвъртото тримесечие на 2017 г. бяха извършени дейности по отстраняване на възникнали нередности по време на експлоатацията и ремонтни работи на комплекса през 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 2016-2017 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 2017 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

As of 31.12.2017 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.11 per share.

During the period 01.10.2017 - 31.12.2017 the highest market price of the Company's shares was BGN 0.11 reached on 21.12.2017 and the lowest one - BGN 0.091 per share from 20.11.2017.

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 31.12.2017 the market price of the Company's shares on „NewConnect“ was PLN 0.16 per share.

2. Marina Cape

During the fourth quarter of 2017 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. 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 2016-2017 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 2017, 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

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 2017 г. имоти са основно на руски граждани, като мениджмънтът на Дружеството е обнадежден 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.

Таблицата показва състоянието на продажбите на имоти към 28/02/2018 г.

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 2017 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.

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.

The table shows the status of the sales of properties as of 28/02/2018.

Брой / Number	Зони / Zones				
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	25	2	27	21	75
Резервиран / Reserved	6	0	9	0	15
Продаден / Sold	9	0	26	0	35
Прехвърлен / Transferred	233	54	349	0	636
Общо / Total	273	56	411	21	761
кв. м. / sq. m.					
Статус / Status	1	2	3	4	Общо/Total
Свободен / Available	2 752.33	226.03	1 583.80	3 146.19	7 708.35
Резервиран / Reserved	437.35	0	492.72	0	930.07
Продаден / Sold	743.59	0	1527.11	0	2 270.70
Прехвърлен / Transferred	20227.02	5 063.39	18745.45	0	44 035.86
Общо / Total	24 160.29	5 289.42	22 349.08	3 146.19	54 944.98

Важни пояснения към таблицата

Important notes to the table

ICPD Q4 2017

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.

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
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

ICPD Q4 2017

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
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

ICPD Q4 2017

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
Feb-17	0	0
March-17	0	0
Apr-17	0	0
May-17	0	0
June-17	0	0
July-17	0	0
Aug-17	0	0
Sep-17	0	0
Oct-17	0	0
Nov-17	0	0
Dec-17	0	0
Jan-18	0	0
Feb-18	0	0

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

В периода 01.10.-31.12.2017 г., за Групата на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не са възниквали нови съществени вземания и/или задължения.

Към 31.12.2017 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови институции (вкл. и цедираните задължения от “Банка Пиреос България” АД към новите кредиторите), в размер на 16 485 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 4 246 хил.лв.

Поради обстоятелството, че ИКПД не успя в срок до 10.02.2017 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане към 14.02.2017 г. 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 15.02.2017 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 13.03.2017 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимите към 14.02.2017 г. лихва в размер на EUR 36 233 и главница в размер на EUR 125 00. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.02.2017- 13.03.2016 г. в размер общо на BGN 1 039,88 (или BGN 0,207975138 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПД не успя в срок до 11.05.2017 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем към 14.05.2017 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 15.05.2017 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 12.06.2017 г., Дружеството изплати

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

During the period 01.10.-31.12.2017 no new substantial claims and/or obligations have occurred for the group of "Intercapital Property Development" ADSIC.

As of 31.12.2017 „Intercapital Property Development“ ADSIC's obligations to bank institutions (incl. the transferred obligations from Bank Pireaus AD to the new creditors) amount to BGN 16 485 thousand. The Company has also an obligation due to a corporate bond issue for the amount of BGN 4 246 thousand.

Due to the fact that ICPD did not manage till 10.02.2017 to make the interest and principal payment owed as of 14.02.2017 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 15.02.2017, has remained in the amount of 5.75% annually.

On 13.03.2017 “Intercapital Property Development” ADSIC paid interest in the amount of EUR 36 233 and principal in the amount of EUR 125 000 that were due on 14.02.2017. Due to the delay in making the amortization payment the Company paid to its bondholders an interest for the delay for the period 15.02.2017-13.03.2017 in the amount of BGN 1 039,88 (or BGN 0,207975138 per bond).

Due to the fact that ICPD did not manage till 11.05.2017 to make the interest and principal payment owed as of 14.05.2017 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 15.05.2017, has remained in the amount of 5.75% annually.

On 12.06.2017 “Intercapital Property

ICPD Q4 2017

дължимите към 14.05.2017 г. лихва в размер на EUR 33 299 и главница в размер на EUR 125 000. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.05.2017 - 12.06.2017 г. в размер общо на BGN 1116.90 (или BGN 0.22338 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПД не успя да извърши дължимото лихвено и главнично плащане към 14.08.2017 г. в срок до 10.08.2017 г. и съгласно Решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 11.02.2015 г., лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.08.2017 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 12.09.2017 г. с вписване номер 20170912135558 по партидата на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в Търговския регистър към Агенция по вписванията беше обявена покана за свикване на Общо събрание на облигационерите на Дружеството, насрочено за 25.09.2017 г. Събранието беше свикано след отправено искане от страна на емитента до ТБ Инвестбанк АД в качеството ѝ на довереник по емисията облигации. Дневният ред на събранието е подробно представен в т. 1.18 от Вътрешната информация съгласно Приложение № 9 към чл. 33а1, т. 3 от НАРЕДБА № 2 от 17.09.2003 г. за проспектите при публично предлагане на ценни книжа и за разкриването на информация от публичните дружества и другите емитенти на ценни книжа, която че част от настоящото уведомление за финансовото състояние на дружеството.

На проведеното на 25.09.2017 г. Общо събрание на облигационерите, предложенията по точките от дневния ред не бяха приети от облигационерите.

Тъй като ИКПД не успя да изплати дължимите към 14.08.2017 г. лихва в размер на EUR 32 610 и главница в размер на EUR 125 000, Дружеството уведоми Инвестбанк АД, КФН, БФБ и обществеността, че на основание т. 1, Раздел VII от Застрахователна полица №

Development” ADSIC paid interest in the amount of EUR 33 299 and principal in the amount of EUR 125 000 that were due on 14.05.2017. Due to the delay in making the amortization payment the Company paid to its bondholders an interest for the delay for the period 15.05.2017-12.06.2017 in the amount of BGN 1116.90 (or BGN 0.22338 per bond).

Due to the fact that ICPD did not manage till 10.08.2017 to make the interest and principal payment owed as of 14.08.2017 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 15.08.2017, has remained in the amount of 5.75% annually.

On 12.09.2017 with registration number 20170912135558 in the files of Intercapital Property Development ADSIC in the Commercial Register to the Registry Agency it was announced an invitation for convocation of a General Meeting of the the Company's bondholders, scheduled for 25.09.2017. The meeting was convoked upon request of the issuer, sent to CB Investbank AD in the capacity of a trustee on the corporate bonds. The agenda of the meeting is presented in details in the Inside information pursuant to Appendix No 9 to Art. 33a¹, p. 3 of ORDINANCE No. 2 as of 17.09.2003 on the prospectuses to be published when securities are offered to the public or admitted to trading on a regulated market and on disclosure of information by the public companies and the other issuers of securities, which is part of the present notification for the financial condition of the Company.

At the General Meeting of Bondholders held on 25.09.2017, the proposals on the items of the agenda were not accepted by the bondholders.

As ICPD did not manage to pay out the owed as of 14.08.2017 interest payment in the amount of EUR 32 610 and principal payment in the amount of EUR 125 000, the Company informed Investbank AD, FSC, BSE and the public that pursuant to point 1, Section VII of Insurance Policy No 29 - 0000 - 1753 / 06.08.2010, as amended by Addendum No 4 of

29 - 0000 - 1753/06.08.2010 г., изменена с Добавък № 4 от 11.02.2015 г., ще се счита, че, на 13.09.2017 г. в 17:30 ч., е настъпило застрахователно събитие, като настъпването на застрахователно събитие по отношение на конкретно тримесечно плащане на главница и/или договорна лихва не води автоматично до настъпване на застрахователно събитие по отношение на последващи плащания.

С писмо с изх. № 2989/6 от 03.10.2017 г., получено от ИКПД АДСИЦ на 03.10.2017 г., ЗД „ЕВРОИНС“ АД, в качеството си на застраховател по застрахователна полица, сключена във връзка с предоставяне на обезпечение на облигационерите по емисията облигации, издадена от ИКПД АДСИЦ, уведомява „Инвестбанк“ АД, в качеството му на довереник на облигационерите, действащ като застраховано лице и обезпечен кредитор на вземанията на всички облигационери, и ИКПД АДСИЦ, че считано от 00.00 ч. на 03.10.2017 г. застрахователят прекратява застрахователния договор с номер на застрахователна полица 29-0000-1753 от 11.02.2015 г.

В уведомлението се посочва, че във връзка със заявено от „Инвестбанк“ АД искане с вх. № 2989/4/28.09.2017 г. за заплащане на застрахователно обезщетение по горепосочената застрахователна полица в общ размер на 157 609.59 евро (сто петдесет и седем хиляди шестстотин и девет евро 59 евроцента), представлящи размера на дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния заем към 14.08.2017 г., ЗД „ЕВРОИНС“ АД ще упражни правото си по чл. 364, ал. 4 КЗ в хипотезата на прекратена застрахователна полица и ще приложи съответно 50 % (петдесет процента) редукция на обезщетението за застрахователно събитие, настъпило преди датата на прекратяване на застрахователния договор.

В резултат на на 05.10.2017 г. беше извършено частично амортизационно плащане в общ размер на 78 805 евро по

11.02.2015, it will be considered that on 13.09.2017 at 17:30 h, an insurance event will occur and that the occurrence of an insurance event in respect of a particular three-month principal and/or interest payment does not automatically lead to the occurrence of an insurance event in respect of subsequent payments.

With letter with No. 2989/6 dated 03.10.2017 received by ICPD ADSIC, Insurance Company EUROINS AD in the capacity of insurer under insurance policy, concluded with regard to the provision of collateral to the bondholders of the bond issue, issued by ICPD ADSIC, hereby informed Investbank AD in the capacity a trustee of the bondholders acting as an insured person and secured creditor of the receivables of all the bondholders, and ICPD ADSIC, that starting from 00.00 h of 03.10.2017 the insurer terminates the insurance agreement with insurance policy No. 29-0000-1753 dated 11.02.2015.

The notification states that with regard to an application filed by Investbank AD with No 2989/4 dated 28.09.2017 for payment of insurance indemnity under the aforementioned insurance policy for a total amount of EUR 157 609.59 (one hundred and fifty seven thousand six hundred nine euro 59 eurocents), representing the owed interest and principal payment on the bond loan as of 14.08.2017, Insurance Company EUROINS AD shall exercise its right under Art. 364, para. 4 of the Insurance Code in the event of a terminated insurance policy and will apply a 50% (fifty percent) reduction of the indemnity for an insurance event occurring prior to the date of termination of the insurance agreement.

As a result on 05.10.2017 a partial principal payment in total amount of EUR 78 805 has been made on the corporate bond loan, issued

емисията облигации, издадена от ИКПД, чийто падеж беше настъпил на 14.08.2017 г. Сумата за гореописаното амортизационно плащане по облигационния заем, издаден от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, беше внесена по банкова сметка на Централен депозитар АД от ЗД „ЕВРОИНС“ АД, в качеството му на застраховател по застрахователна полица, сключена във връзка с предоставяне на обезпечение на облигационерите по облигационния заем, издаден от ИКПД.

На 24.10.2017 г. ИКПД беше уведомено от Инвестбанк АД, че довереникът обявява целия облигационен заем на емитента за предсрочно изискуем поради факта, че отпадането на договореното застрахователно обезпечение по дълга, представлява съществено нарушение на задълженията на емитента по проспекта, както и поради обстоятелството, че просрочието на част от задълженията по емисията (дължими към 14.08.2017 г.) продължават повече от 30 дни.

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ-София АД по Протокол № 55/26.10.2017 г. и на основание чл. 39, ал. 1, т. 4 от част III Правила за допускане до търговия от Правилника за дейността на БФБ-София АД, Съветът на директорите на БФБ-София окончателно прекрати регистрацията на емисията облигации, издадена от ИКПД АДСИЦ, считано от 27.10.2017 г.

На 22.11.2017 г. ИКПД получи уведомление от Инвестбанк АД в качеството ѝ на довереник по емисията облигации на дружеството, с което банката уведоми емитента за проведено общо събрание на облигационерите на 15.11.2017 г., свикано от банката-довереник с покана, публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 01.11.2017 г. В уведомлението се съобщава, че съгласно решенията на облигационерите, последните са възложили на банката-довереник да изготви подробен план за извършване на конкретни действия за удовлетворяване интересите на облигационерите с оглед настъпилата

by ICPD which value date was 14.08.2017. The sum of the above-mentioned principal payment on the bond loan, issued by Intercapital Property Development ADSIC has been deposited into a bank account of Central Depository AD from Insurance Company EUROINS AD in the capacity of insurer under insurance policy, concluded with regard to the provision of collateral to the bondholders of the bond loan, issued by ICPD.

On 24.10.2017 ICPD was informed by Investbank AD that the trustee declared the entire bond loan of the issuer as immediately due, due to the fact that the dropping of the contracted insurance collateral constituted a material breach of the issuer's obligations under the prospectus as well as due to the fact, that the overdue of part of the obligations on the issue (due as of 14.08.2017) lasts more than 30 days.

At a meeting of the Board of Directors of BSE-Sofia AD under Protocol No. 55 / 26.10.2017 and on the grounds of Art. 39, para. 1, item 4 of Part III Rules for admission to trading by the Rules and Regulations of BSE-Sofia AD, the Board of Directors of BSE-Sofia has finally ceased the registration of the issue of bonds issued by ICPD with effect from 27.10.2017.

On November 22, 2017, ICPD received a notification from Investbank AD in its capacity of a trustee on the bond issue of the company, with which the bank informed the issuer about a general meeting of the bondholders, held on 15.11.2017, summoned by the trustee bank with an invitation published in the Commercial Register at the Registry Agency on 01.11.2017. The notification announces that, according to the decisions of the bondholders, the latter have instructed the trustee to draw up a detailed plan for carrying out specific actions to satisfy the interests of the bondholders in view of the early due date of the bond loan, as well as a decision for the convocation of a new general meeting of the bondholders by the trustee bank to proceed with consideration and

предсрочна изискуемост по облигационния заем, както и решение за свикване от банката-довереник на ново общо събрание на облигационерите, на което да се пристъпи към разглеждане и приемане на изготвения подробен план.

В края на декември 2017 г. ИКПД получи ново уведомление от Инвестбанк АД в качеството ѝ на довереник по емисията облигации на дружеството, с което банката уведоми емитента за проведено общо събрание на облигационерите на 18.12.2017 г., свикано от банката-довереник с покана, публикувана в Търговския регистър към Агенция по вписванията на 06.12.2017 г. В уведомлението се съобщава, че на събранието са взети решения, свързани със защита на интересите на облигационерите и възможностите за удовлетворяване на вземанията по емисията облигации след настъпилата предсрочна изискуемост, в това число решения за предприемане на искиви действия срещу застрахователя по емисията ЗД Евроинс АД, както и за присъединяване в открито срещу емитента производство по несъстоятелност. Облигационерите са приели решение генерираните разноските във връзка с действията срещу застрахователя и ИКПД да бъдат осигурени от облигационерите съразмерно на притежаваните от тях облигации от емисията, за което следва да се подпише нарочно споразумение. Общото събрание на облигационерите е разгледало и различни кандидатури на адвокатски кантори, които да защитават правата на облигационерите в съдебните производства срещу застрахователя и с мнозинство от гласувалите е било избрано Адвокатско дружество Захариев и Милушев. По отношение на правната защита на претенциите директно срещу дружеството-емитент облигационерите са решили да изискат допълнителни оферти и да изберет правен консултант след допълнително гласуване.

На 24.09.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ беше 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 беше

acceptance of the detailed plan.

At the end of December 2017, ICPD received a new notification from Investbank AD as a trustee on the bond issue of the company by which the bank informed the issuer about a general meeting of the bondholders held on 18.12.2017, summoned by the trustee bank with an invitation published in the Commercial Register at the Registry Agency on 06.12.2017. The notification announces that the meeting has taken decisions related to the protection of the interests of the bondholders and the possibilities for satisfaction of the claims on the bond issue in view of the early due date of the bond loan, including the decision to take action against the insurer on the bond issue - Insurance Company Euroins AD, and to join in the open against the issuer's bankruptcy proceedings. The bondholders have decided to ensure that the costs incurred in relation to the actions against the insurer and ICPD are provided by the bondholders in proportion to the bonds they hold from the issue for which a specific agreement should be signed. The General Meeting of the Bondholders also examined various law firm candidatures to protect the rights of bondholders in court proceedings against the insurer and with a majority of the votes Zahariev and Milushev Law Firm was selected. As regards the legal protection of claims directly against the issuer, the bondholders have decided to request additional offers and to choose a legal adviser after a further vote.

On 24.09.2015 ICPD was informed of the formation of an enforcement case No: 671/2015, on the docket of private bailiff Stanimira Nikolova, Reg No: 805 of the Chamber of Private Enforcement Agents. The case was formed based on executive order issued in favour of Piraeus Bank Bulgaria AD, for principal in the amount of EUR 550 000.

образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД за главница от 550 000 евро. Изпълнителните листи за тези суми са издадени, както следва:

- за сумата от 250 000 евро - по заповедно производство по ч.гр.д. № 22731/2015 г. по описа на Районен съд - гр. София, като претенцията е за вземане по Договор за кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г.;
- за сумата от 300 000 евро - по Заповедно производство по ч.гр.д. № 22737/2015 г. по описа на Районен съд - гр. София, като претенцията е за вземане по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключен с „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД.

Дружеството подаде възражения срещу издадени заповеди за изпълнение и изпълнителни листи. В тази връзка Банката предяви установителни искиове по чл. 422 от ГПК, както следва:

- за вземането от 250 000 евро беше образувано т.д. № 1501/2016 г. по описа на Софийски градски съд;
- за вземането от 300 000 евро беше образувано т.д. № 777/2016 г. по описа на Софийски градски съд.

През 2016 г. ИКПД АДСИЦ беше уведомено за издаване на два нови изпълнителни листи, както следва:

- за сумата от 500 000 евро - по заповедно производство по ч.гр.д. № 9111/2016 г. по описа на Районен съд - гр. София, като претенцията е за вземане по Договор за кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г.
- за сумата от 500 000 евро - по Заповедно производство по ч.гр.д. № 9110/2016 г. по описа

The executive orders for these sums have been issued as follows:

- for the amount of EUR 250 000 - order proceedings of case 22731/2015 of Regional Court of Sofia, the claim originating from loan contract No: 1236/2007, dated 19.10.2007
- for the amount of EUR 300 000 - order proceedings of case 22737/2015 of Regional Court of Sofia, the claim originating from loan contract No: 736/2008, dated 07.07.2008, signed with Piraeus Bank Bulgaria AD.

The company has filed appeals for the issued executive orders and receiving orders. In response, the bank has made determination claims as per art. 422 of the Code of Civil Procedures, as follows:

- for the amount of 250 000 a commercial hearing No: 1501/2016 in Sofia City Court was initiated.
- for the amount of 300 000 a commercial hearing No: 777/2016 in Sofia City Court was initiated.

In 2016 ICPD ADSIC was informed of the issuing of two more executive orders as follows:

- for the amount of EUR 500 000 - order proceedings of case 9111/2016 of Regional Court of Sofia, the claim originating from loan contract No: 1236/2007, dated 19.10.2007.
- for the amount of EUR 500 000 - order proceedings of case 9110/2016 of Regional Court of

на Районен съд - гр. София, като претенцията е за вземане по Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г., сключен с „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД

Sofia, the claim originating from loan contract No: 736/2008, dated 07.07.2008, signed with Piraeus Bank Bulgaria AD.

Дружеството подаде възражения срещу издадени заповед за изпълнение и изпълнителен лист по двете заповедни производства от 2016 г.

The company has filed appeals for the issued executive orders and receiving orders for both executive proceedings in 2016.

В тази връзка Банката предяви установителни иски по чл. 422 от ГПК, по която бяха образувани т.д. № 777/2016 г., т.д. № 1501/2016 г. и т.д. № 7106/2016 г. и трите - по описа на Софийски градски съд.

In this regard, the bank has made determination claims as per Art. 422 of the Code of Civil Procedures for which cases № 777/2016, № 1501/2016 and № 7106/2016 were initiated - all three of them in the files of the Sofia City Court.

През 2016 г. „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД подаде молба за откриване на производство по несъстоятелност по реда на чл. 629, ал. 2 от Търговския закон срещу ИКПД. Въз основа на молбата беше образувано т.д. № 2209/2016 г. по описа на Софийски градски съд.

In 2016 Piraeus Bank Bulgaria AD submitted a claim for opening insolvency proceedings for ICPD as per art. 629, par 2 of the Commercial Law. In relation to the latter, a case No: 2209/2016 of Sofia City Court was initiated.

С определения на Софийски градски съд по описаните по-горе дела, образувани въз основа на установителните иски, предявени от „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД, постановени на 16.02.2017 г. и 01.03.2017 г. производствата по делата бяха прекратени по силата на сключена между страните спогодба. В тази връзка „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ оттегли възражението си по заповедното производство по ч.гр.д. № 9110/2016 г. по описа на Районен съд - гр. София.

By decision of Sofia City Court, issued on 16.02.2017 and 01.03.2017, regarding the above cases, based on determination claims made by Piraeus Bank Bulgaria AD, the proceedings of the hearings were terminated according to an agreement concluded between the parties. In this regard, Intercapital Property Development ADSIC withdrew its appeal regarding case 9110/2016 of Sofia Regional Court.

На 13.03.2017 г. ИКПД беше уведомено, че с определение от 16.02.2017 г. съдът е прекратил производството по делото, образувано въз основа на молбата на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД за откриване на производство по несъстоятелност срещу „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ.

On 13.03.2017 ICPD was informed that by decision on 16.02.2017 the court has discontinued the proceedings of the hearing, initiated by the claim of Piraeus Bank Bulgaria AD for opening insolvency proceedings against Intercapital Property Development ADSIC.

На 04.07.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено за сключване на договор за прехвърляне на вземания, между „Банка Пиреос България“ АД, с ЕИК 831633691, като цедент, и „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, с ЕИК 204372411, като

On 04.07.2017, Intercapital Property Development ADSIC, with UIC 131397743, was notified about the conclusion of a contract for transfer of receivables between Piraeus Bank Bulgaria AD, with UIC 831633691 as an assignor (cedant) and Marina Cape Properties OOD, with UIC 204372411, as an assignee.

цесионер. По силата на този договор "Банка Пиреос България" АД е прехвърлило в полза на „Марина Кейп Пропъртис“ ООД всичките си вземания към „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, които произтичат от Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г., ведно с всички привилегии, обезпечения и другите им принадлежности.

На 18.08.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, беше уведомено от „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, че съгласно сключен Договор за прехвърляне на вземания, „Марина Кейп Пропъртис“ ООД, с ЕИК 204372411 е прехвърлило на „Фючърс Кепитал“ АД, с ЕИК 201624613 вземанията по главници по договорите за инвестиционен кредит, сключени с "Банка Пиреос България" АД, описани в предходния абзац, а именно Договор за инвестиционен кредит № 1236/2007 от 19.10.2007 г., Договор за инвестиционен кредит № 736/2008 от 07.07.2008 г. и Договор за инвестиционен кредит № 327/2009 от 14.12.2009 г. Общата стойност на прехвърлените вземания по главници е 8 229 045,97 евро.

Към 31.12.2017 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е потвърдило с „Фючърс Кепитал“ АД размера на дължимото си задължение към новия кредитор (вкл. главница и лихви).

На 05.09.2017 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, с ЕИК 131397743, получи съобщение по изпълнително дело № 850/2016 г. по описа на ЧСИ Иванка Миндова, с рег. № 704 на КЧСИ, с което дружеството се уведомява, че с Постановление от 19.07.2016 г. по изпълнителното дело "АВИ КОНСУЛТ" ЕООД, ЕИК 131397729, е присъединено като възискател, за размера на дължима сума в размер на 542 773,75 лв., включваща следните суми: 100 000 лв. - главница; 161 736.95 лв. - обезщетение; 238 263.05 лв. - договорна лихва; 26 125,15 лв. - съдебни разноски, 157.00 лв. - такси и разноски по съдебното изпълнение.

Pursuant to this agreement, Piraeus Bank Bulgaria AD has transferred to Marina Cape Properties OOD all its receivables from Intercapital Property Development ADSIC arising from Investment Loan Agreement No 1236/2007 dated 19.10.2007, Investment Loan Agreement No. 736/2008 dated 07.07.2008 and Investment Loan Agreement No 327/2009 dated 14.12.2009, together with all their privileges, collaterals and other belongings thereto.

On 18.08.2017, Intercapital Property Development ADSIC, with UIC 131397743, was notified by Marina Cape Properties OOD that according to the Contract for the transfer of receivables, Marina Cape Properties OOD., UIC 204372411 has transferred to Futures Capital AD, with UIC 201624613 receivables on principal arising from investment loan contracts concluded with Piraeus Bank Bulgaria AD, described in the previous paragraph, namely Investment Loan Agreement No 1236/2007 dated 19.10.2007, Investment Loan Agreement No. 736/2008 dated 07.07.2008 and Investment Loan Agreement No 327/2009 dated 14.12.2009. The total amount of the principal receivables transferred is EUR 8 229 045.97.

As of 31.12.2017 Intercapital Property Development ADSIC confirmed with Futures Capital AD the amount of its due debt to the new creditor (including principal and interest).

On 05.09.2017, Intercapital Property Development ADSIC, with UIC 131397743, received a notification on enforcement case No. 850/2016 in the list of private bailiff Ivanka Mindova, by which the company was notified that according an Ordinance dated 19.07.2016 on the enforcement case was joined as creditor AVI CONSULT EOOD, with UIC 131397729, for the due amount of BGN 542 773,75 including the following sums: BGN 100 000 - principal; BGN 161 736.95 - compensation; BGN 238 263.05 - agreed interest; BGN 26 125.15 - legal expenses; BGN 157.00 - fees and costs of enforcement.

В допълнение, Дружеството е уведомено, че присъединеният взискател "АВИ КОНСУЛТ" ЕООД осъществява право на задържане по смисъла на чл. 136, ал. 4, предложение второ от ЗЗД по отношение на недвижими имоти на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, находящи се гр. Ахелой, Поморие, комплекс "Марина Кейп", за които на 11.07.2016 г. е извършен описа по изпълнителното дело, а именно:

1) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.101, с площ от 46.00 кв.м.; 2) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.18.13, с площ от 59.00 кв.м.; 3) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.19.29, с площ от 63.00 кв.м.; 4) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.35, с площ от 46.00 кв.м.; 5) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.20.85, с площ от 42.00 кв.м.; 6) Самостоятелен обект в сграда с идентификатор 0833.5.409.22.12 с площ от 37.00 кв.м.

Във връзка с горното, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ уведоми обществеността, че описаното по-горе вземане на "АВИ КОНСУЛТ" ЕООД, представлява част от общо вземане към Дружеството в размер на 6 430 457,72 лева, като до окончателното плащане се начислява лихва в размер на 0,1 % за всеки ден забава.

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.

3. Боровец

През месец май 2008 г. Дружеството получи разрешението за строеж и започна строителните работи по проекта

In addition the Company was notified that the joined creditor AVI CONSULT EOOD executes the right of detention according to Art. 136, para. 4, second proposal of the Obligations and Contracts Act with respect to real estate of Intercapital Property Development ADSIC, located in the town of Aheloy, Pomorie, Marina Cape Complex for which on 11.07.2016 an inventory was executed, namely:

1) Individual site in a building with identification number 0833.5.409.20.101, with area 46.00 sq.m.; 2) Individual site in a building with identification number 0833.5.409.18.13, with area 59.00 sq.m.; 3) Individual site in a building with identification number 0833.5.409.19.29, with area 63.00 sq.m.; 4) Individual site in a building with identification number 0833.5.409.20.35, with area 46.00 sq.m.; 5) Individual site in a building with identification number 0833.5.409.20.85, with area 42.00 sq.m.; 6) Individual site in a building with identification number 0833.5.409.22.12 with area 37.00 sq.m.

In relation to the above, Intercapital Property Development ADSIC informs the public that the receivable of AVI CONSULT EOOD, as described above, is part of a total receivable against the Company amounting to BGN 6 430 457.72 as to the final payment an interest at the rate of 0.1% for each day of delay is accrued.

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.

3. Borovets

In May 2008 the Company received the construction permit and started the construction works in the Borovets resort. The

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 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

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 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

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, 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.

4. Информация за проведено Извънредно общо събрание на акционерите на Дружеството

На 21.04.2017 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите на Дружеството, на което беше взето решение за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите, което да се проведе на 01.06.2017 г. от 14:00 часа в град София, ул. „Аксаков“ № 7А, ет. 4 със следния дневен ред:

„Точка първа: Избиране на одитен

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. Information about Extraordinary General Meeting of the Company's shareholders

On 21.04.2017 there was a Meeting of the Board of Directors of ICPD which took a decision to convene an extraordinary General Meeting of the shareholders of the company on 01.06.2017 г. at 14:00 o'clock in Sofia, Sredets region, Aksakov 7A str., 4th floor with the following agenda:

„Item one: Choosing an Audit Committee as

комитет по чл. 107 от Закона за независимия финансов одит.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите избира Одитен комитет съгласно съдържанието се в материалите по дневния ред предложение на Председателя на Съвета на директорите;

Точка втора: Одобряване на Правилник (статут) на Одитния комитет съгласно чл. 107, ал. 7 от Закона за независимия финансов одит.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите одобрява Правилник (статут) на Одитния комитет съгласно съдържанието се в материалите по дневния ред предложение на Съвета на директорите;

Точка трета: Разни.”

На проведеното извънредно общо събрание събрание на акционерите на Дружеството на 01.06.2017 г., единодушно бяха приети предложенията на Съвета на директорите по точките от дневния ред.

5. Информация за проведено Редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството

На 22.05.2017 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите на Дружеството, на което беше взето решение за свикване на извънредно Общо събрание на акционерите, което да се проведе на 30.06.2017 г. от 14:00 часа в град София, ул. „Аксаков” № 7А, ет. 4 със следния дневен ред:

„Точка първа: Доклад на управителните органи за дейността на Дружеството през 2016 г.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2016 г. и консолидирания доклад за дейността на дружеството през 2016 г.

Точка втора: Годишен доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2016 г.

per Art. 107 of the Law for the independent financial audit.

Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders chooses an Audit Committee in relation to the proposition of the Chairman of the BoD, presented in the materials for the minutes of the meeting;

Item two: Approval of Regulations (status) of the Audit Committee according to Art. 107. Par.7 of the Law for the independent financial audit.

Draft Resolution: The General meeting of the shareholders approves the Regulations (statute) of the Audit Committee according to the proposition of the BoD, included in the materials in the minutes of the meeting;

Item three: Miscellaneous.”

At the Extraordinary General Meeting held on June 1, 2017, the shareholders unanimously approved the proposals of the Board of Directors on the items on the agenda.

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

On 22.05.2017 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 on 30.06.2017 г. at 14:00 o'clock in Sofia, Sredets region, Aksakov 7A str., 4th floor with the following agenda:

“Item one: Report of the managing authorities for the Activities of the Company in 2016

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 2016, and the consolidated management report of the Company for the year 2016.;

Item two: Report of the Audit Committee of the Company for the year 2016;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2016 г.

Точка трета: Доклад на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г. и по годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2016 г.

Точка четвърта: Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2016 г.

Точка пета: Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2016 г.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2016 г.

Точка шеста: Приемане на решение за разпределение на финансовия резултат на Дружеството за 2016 г.

Проект за решение:

1. Общото събрание на акционерите приема предложението на Съвета на директорите отчетената загуба от дейността на Дружеството за 2016 г. в размер на 126 614.71 лв. да бъде покрита с част от натрупаната от предходни години и неразпределена печалба на Дружеството в размер на 9 632 147.89 лв.
2. С остатъка от натрупаната и неразпределена печалба в размер на 9 505 533.18 лв. да се покрие част от натрупаната загуба на Дружеството от предходни години в размер на 25 253 694.31 лв.

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 2016;

Item three: Registered Auditor's Report on the Annual Financial Statement of the Company for 2016;

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 2016, and the annual consolidated financial statement of the Company for 2016;

Item four: Approving the Annual Financial Report of the Company for the year 2016;

Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the annual financial report of the Company for the year 2016;

Item five: Approving the Consolidated Annual Financial Report of the company for the year 2016;

Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the annual consolidated financial report of the Company for the year 2016;

Item six: Approving the financial result allocation of the Company for the year 2016;

Draft Resolution:

1. The General Meeting of the shareholders approves the proposal of the Board of Directors for the realized loss from the activity of the Company for 2016, in the amount of BGN 126 614.71 to be covered with part of the accumulated and undistributed profit from previous years ;
2. With the remainder of the accumulated and undistributed profit of BGN 9 505 533.18 to cover part of the accumulated loss of the Company from previous years at the amount of BGN 25 253 694.31.

Точка седма: Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през периода 01.01.2016 г. - 31.12.2016 г.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите Величко Стойчев Клингов, Цветелина Чавдарова Христова и АХЕЛОЙ 2012 ООД, с ЕИК 202371390, за дейността им през периода 01.01.2016 г. - 31.12.2016 г.

Точка осма: Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 г.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите избира „НИБОС“ ЕООД, с ЕИК 200635432, представлявано от управителя и едноличен собственик на капитала - Николай Михайлов Полинчев - регистриран одитор с Диплома No. 0684 в ИДЕС за регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2017 г.

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 управителните органи за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2016 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 2016 г.

Точка единадесета: Разни.”

На проведеното редовно годишно общо събрание събрание на акционерите на Дружеството на 30.06.2017 г., единодушно бяха приети предложенията на Съвета на директорите по точките от

Item Seven: Releasing from responsibility the members of the board of directors for the period 01/01/2016 - 31/12/2016

Draft Resolution: : 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 2016 - 31st December 2016.;

Item eight: Choosing a registered auditor for verification and certification of the annual financial report of the company for the year

Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the proposal of the Board of Directors for choosing “NIBOS” EOOD, with identification number EIK 200635432, represented by the general manager and sole owner of the share capital - Nikolay Mihailov Polinchev - registered auditor with Diploma No. 0684 with IDES, who will conduct the verification and certification of the annual report of the Company for 2017

Item nine: Report of the Investor Relations Director;

Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the report of the Investor Relations Director;

Item ten: Report of the Managing Authorities for the Execution of the Remuneration Policy of the Members of the Board of Directors of the Company for 2016

Draft Resolution: The General Meeting of Shareholders approves the report of the Board of Directors on the Implementation of the Remuneration Policy of the Members of the Board of Directors of the Company for 2016.

Item eleven: Miscellaneous.”

At the regular Annual General Meeting, held on 30.06.2017, all the proposal of the Board of Directors on the items on the agenda set out above were unanimously by the shareholders.

дневния ред, изложен по-горе.

6. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ през 2018 г.

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 (вкл. и цедирани такива) 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

С вписване номер 20171114124228 от 14.11.2017 г. по електронното дело на дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е отразена промяна в управителя на дружеството. По решение на едноличния собственик на капитала „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ Николай Росенов Ханджиев е заменен от Радостина Кралева Пантелеева.

6. Main risks and instabilities which Intercapital Property Development faces during the year 2018

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 (incl. bank loans that have been ceded to third parties) 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

By registration number 20171114124228 dated 14.11.2017 on the electronic file of the subsidiary and servicing company "Marina Cape Management" EOOD it was entered a change in the manager of the company. By the decision of the sole owner of the capital "Intercapital Property Development" REIT Nikolay Rossenov Handjiev was replaced by Radostina Krалеva Panteleeva.

ICPD Q4 2017

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

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

9. 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

