

**Пояснителни бележки  
към уведомление за финансовото състояние на  
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ  
към 31.03.2022 г.**

**Explanatory notes  
to notification for the financial report of  
Intercapital Property Development ADSIC  
as of 31.03.2022**

**29/04/2021**

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

През първото тримесечие на 2022 г. Дружеството не е генерирало приходи от недвижими имоти.

През първото тримесечие на 2022 г. Дружеството не е реализирало приходи от стоки.

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 2022 the Company has not generated revenues from sales of real estate properties.

During the first three months of 2022 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>	31/03/2022	31/03/2021
Приходи от продажби <a href="#">Sales Revenues</a>	-	115
Други приходи от дейността <a href="#">Other revenues from the company's activity</a>	-	-
Финансови приходи <a href="#">Financial revenues</a>	-	-
Извънредни приходи <a href="#">Extraordinary revenues</a>	-	-
Резултат от основна дейност <a href="#">Recurring Pre-tax Profit</a>	-368	-294
Нетен резултат от дейността <a href="#">Net Income</a>	-368	-294
Нетен резултат на една акция <a href="#">Earnings per share (EPS)</a>	-0.013	-0.011
Сума на активите <a href="#">Total Assets</a>	50 993	43 111
Земи <a href="#">Land</a>	9 387	7 549
Инвестиционни имоти <a href="#">Investment Property</a>	25 773	24 806
Незавършено производство <a href="#">Work in progress</a>	0	0
Нетни активи <a href="#">Net Equity</a>	28 541	23 036
Акционерен капитал <a href="#">Registered Capital</a>	27 766	27 766
Брой акции <a href="#">Number of Shares</a>	27 766 476	27 766 476

**1.2. Търговия с акциите**

Към 31.03.2022 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.99 лева за акция.

В периода 01.01.2022 - 31.03.2022 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.99 лв., достигната на 25.03.2022 г., а най-ниската - 0.94 лв. за акция от 10.01.2022 г.

През месец август 2010 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ стана

**Shares trading**

As of 31.03.2022 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.99 per share.

During the period 01.01.2022 - 31.03.2022 the highest market price of the Company's shares was BGN 0.99 reached on 25.03.2022 and the lowest one - BGN 0.94 per share from 10.01.2022.

In August 2010, "Intercapital Property Development" ADSIC became the first

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 31.03.2021 година цената на акциите на пазара "NewConnect" е 2.80 злоти за една акция.

## 2. Марина кейп

През първото тримесечие на 2022 г. бяха извършени дейности по отстраняване на възникнали нередности по време на експлоатацията и ремонтни работи на комплекса с цел подготовката му за летния сезон на годината. Ремонтните дейности се извършват от дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

Ваканционният комплекс се експлоатира целогодишно. През зимния сезон 2020-2021 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 2020 г. имоти са на български юридически лица.

### 2.2 Финансиране и информация за нововъзникнали съществени

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 31.03.2021 the market price of the Company's shares on "NewConnect" was PLN 2.80 per share.

## 2. Marina Cape

During the first quarter of 2022 some works on the removal of flaws as a result of the exploitation of the complex during the summer season of the year were carried out for the purpose of preparation of the complex for the summer season of the year. The repair works are carried out by the subsidiary and servicing company "Marina Cape Management" EOOD.

The vacation complex has been exploited during the whole year. In the winter season 2020-2021 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 properties sold in 2020 belong to Bulgarian legal entities.

### 2.3 Financing and information for newly arisen significant claims and/or obligations during

вземания и/или задължения за през отчетния период	the reporting period
<p>В периода 01.01.-31.03.2022 г., за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не са възниквали нови съществени вземания и/или задължения.</p>	<p>During the period 01.01.-31.03.2022 no new substantial claims and/or obligations have occurred for "Intercapital Property Development" ADSIC.</p>
<p><b>3. Боровец</b></p>	<p><b>3. Borovets</b></p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>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.</p>	<p>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.</p>
<p>В тази връзка бяха направени публикации на обявата за продажба в няколко централни ежедневника в</p>	<p>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</p>

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 20.12.2021 г., в резултат на което лизинговата цена беше променена на 3 183 968.45 евро без ДДС. В края на 2016 г. между страните беше подписано ново споразумение, съгласно което срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2021 г., а лизинговата цена съответно беше променена на 3 411 746 евро без ДДС. По силата на Договора от 17 декември 2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ 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“ АД СИЦ получи от лизингодателя владението върху

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 20.12.2021 as a result of which, the leasing price was altered to 3 183 968.46 euro, excl. VAT. In the end of 2016 the parties reached a new agreement for extension of the maturity date till 20.12.2021 as a result of which, the leasing price was altered to 3 411 746 euro, excl. VAT. Under the contract from December 17, 2013 ICPD has transferred by notary ownership the land with ID 65231.918.189 located in Samokov, Sofia region, and the building constructed on it, representing a hotel apartment complex and service buildings with ID 65231.918.189.2, to the lessor “Bulgarian Leasing” EAD. As a result, and under the conditions of a leaseback agreement, ICPD has been granted possession of the properties subject to the Contract for financial leasing by the lessor.

имотите, предмет на Договора за финансов лизинг.

В следствие на 3-странно споразумение на 13.11.2020г, между Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ, България Лизинг и Инвестбанк АД, България Лизинг бе заменена като лизингодател от Инвестбанк АД. 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 2022 година са:

- пазарен риск - риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти, които дружеството продава в резултат на свито търсене на ваканционни имоти, както и риск от нисък туристически поток за 2022 г. в резултат на бавното възстановяване след неотдавнашната глобална финансова криза.
- риск от невъзможност за обслужване на взети банкови заеми и издадената облигационна емисия - в случай, че дружеството не успее да генерира достатъчно приходи за покриване на разходите за лихви и погасяване на главниците.
- Нарушаването на обичайната икономическа дейност в Р България в резултат на COVID-19 може да повлияе неблагоприятно върху операциите на дружеството, в частност върху приходите от продажба и управление на ваканционни имоти.

Освен влиянието на обявената на 11.03.2020 г. от Световната здравна организация пандемия по отношение на разпространението на COVID-19, друго събитие с изключително отрицателно

As a result of a 3-party agreement on 13.11.2020, between Intercapital Property Development REIT, Bulgaria Leasing and Investbank AD, Bulgaria Leasing was replaced as a lessor by Investbank AD. 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 2022 are:

- Market risk - risk of decrease in market prices of the real estate properties the company is selling due to lack of demand for vacation properties as well as risk of low tourist flow for 2022 due to the slow recovery from the recent global financial crisis.
- Risk of inability to service the company's bank loans and the corporate bond issue of the Company - in case the company fails to generate enough revenue to cover the expenses for the interest amounts due and the principals.
- The disruption of normal economic activity in the Republic of Bulgaria as a result of COVID-19 may adversely affect the company's operations, in particular, the proceeds from the sale and management of holiday properties.

Apart from the impact of the pandemic announced on 11.03.2020 by the World Health Organization on the spread of COVID-19, another event with extremely negative impact is the outbreak of the military conflict between

въздействие, е избухналият военен конфликт между Русия и Украйна. Дружеството няма директни експозиции във финансови инструменти, издадени от емитенти в Русия и Украйна и отношения с руски банки.

Непреките ефекти за Дружеството се очаква да се изразят в нарастването на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда през 2022 г. Дружеството отчита, че е възможно да се влоши платежоспособността на негови клиенти в резултат на инфлацията, повишените цени на енергоносителите и загубата на работни места. Поради непредсказуемата на военния конфликт, на този етап практически е невъзможно да се направи категорична прогноза за отражението върху финансовото състояние на Дружеството.

#### **5. 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.

#### **6. Информация относно становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози**

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

#### **7. Информация за свикано Редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството**

През първото тримесечие не е свикано редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството.

#### **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.

Russia and Ukraine. The company has no direct exposures in financial instruments issued by issuers in Russia and Ukraine and relations with Russian banks.

The indirect effects for the Company are expected to be the increase of uncertainty and significant deterioration of the investment environment in 2022. The Company recognizes that it is possible to worsen the solvency of its customers as a result of inflation, rising energy prices and job losses . Due to the unpredictability of the military conflict, at this stage it is practically impossible to make a definite forecast of the impact on the financial condition of the Company.

#### **5. 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.

#### **6. 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.

#### **7. Information about Regular Annual General Meeting of the Company's shareholders**

No regular annual general meeting of the Company's shareholders was held in the first quarter.

#### **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.