

**Пояснителни бележки
към уведомление за финансовото състояние на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
към 31.03.2023 г.**

**Explanatory notes
to notification for the financial report of
Intercapital Property Development ADSIC
as of 31.03.2023**

28/04/2023

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

През първото тримесечие на 2023 г. Дружеството не е генерирало приходи от недвижими имоти.

През първото тримесечие на 2023 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 2023 the Company has not generated revenues from sales of real estate properties.

During the first three months of 2023 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>	31/03/2023	31/03/2022
Приходи от продажби <i>Sales Revenues</i>	-	-
Други приходи от дейността <i>Other revenues from the company's activity</i>	-	-
Финансови приходи <i>Financial revenues</i>	-	-
Извънредни приходи <i>Extraordinary revenues</i>	-	-
Резултат от основна дейност <i>Recurring Pre-tax Profit</i>	-1	-368
Нетен резултат от дейността <i>Net Income</i>	-1	-368
Нетен резултат на една акция <i>Earnings per share (EPS)</i>	-0.001	-0.013
Сума на активите <i>Total Assets</i>	42 140	50 993
Земи <i>Land</i>	8 316	9 387
Инвестиционни имоти <i>Investment Property</i>	28 908	25 773
Незавършено производство <i>Work in progress</i>	0	0
Нетни активи <i>Net Equity</i>		28 541
Акционерен капитал <i>Registered Capital</i>	27 766	27 766
Брой акции <i>Number of Shares</i>	27 766 476	27 766 476

1.2. Търговия с акциите

Към 31.03.2023 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.90 лева за акция.

В периода 01.01.2023 - 31.03.2023 г. най-високата и най-ниската пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.90 лв., като цената на затваряне е на тези стойности през целия период.

Shares trading

As of 31.03.2023 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.90 per share.

During the period 01.01.2023 - 31.03.2023 the highest and lowest market price of the Company's shares on the BSE was BGN 0.90, and the mentioned closing price was on the same levels for the whole reported period.

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 31.03.2023 година цената на акциите на пазара “NewConnect” е 1.33 злоти за една акция.

2. Марина кейп

През първото тримесечие на 2023 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 2022-2023 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 2023 г. имоти са на български юридически лица.

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 31.03.2023 the market price of the Company’s shares on “NewConnect” was PLN 1.33 per share.

2. Marina Cape

During the first quarter of 2023 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 2022-2023 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 2023 belong to Bulgarian legal entities.

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

В периода 01.01.-31.03.2023 г., за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не са възниквали нови съществени вземания и/или задължения.

3. Боровец

На 20.03.2023 г. Дружеството подписа споразумение с „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ АД, по силата на което прехвърли на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ АД правото за придобиване на правото на собственост върху лизингови обекти по Договор за финансов лизинг на недвижими имоти, по който договор Дружеството е лизингополучател. „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ АД придобива правото срещу сумата от 8 069 527.13 лв. (осем милиона и шестдесет и девет хиляди петстотин двадесет и седем лева и тринадесет стотинки).

В тази връзка беше извършено прихващане на насрещни вземания на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД към Дружеството в размер на 6 669 527.13 лв. (шест милиона шестстотин шестдесет и девет хиляди петстотин двадесет и седем лева и тринадесет стотинки), в резултат на което остатъчното вземане на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ към „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД е в размер на 1 400 000 лв. (един милион и четиристотин хиляди лева).

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

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

During the period 01.01.-31.03.2023 no new substantial claims and/or obligations have occurred for "Intercapital Property Development" ADSIC.

3. Borovets

On March 20, 2023 the Company signed an agreement with "BGI Imo" JSC, according to which ICPD transfers to BGI Imo the right for acquiring a right for ownership on leased entities, settled in a Financial Lease Contract for real estate, according to which Contract the Company is a Lessee. "BGI Imo" JSC acquires the right for the amount of BGN 8 069 527.13 (eight million sixty nine hundred five thousand twenty seven leva and thirteen pennies).

With respect to this, there was executed an interception of counterclaims belonging to BGI Imo against the Company, amounting to BGN 6 669 527.13 (six million six hundred sixty nine thousand and five hundred twenty seven leva thirteen pennies), as a result of which the residual receivables of ICPD from BGI Imo come to BGN 1 400 000 (1 million and four hundred thousand) leva.

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

<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. 	<p>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.</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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.
<p>Освен влиянието на обявената на 11.03.2020 г. от Световната здравна организация пандемия по отношение на разпространението на COVID-19, друго събитие с изключително отрицателно въздействие, е избухналият военен конфликт между Русия и Украйна. Дружеството няма директни експозиции във финансови инструменти, издадени от емитенти в Русия и Украйна и отношения с руски банки.</p> <p>Непреките ефекти за Дружеството се очаква да се изразят в нарастването на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда през 2022 г. Дружеството отчита, че е възможно да се влоши платежоспособността на негови клиенти в резултат на инфлацията, повишените цени на енергоносителите и загубата на работни места. Поради непредсказуемата на военния конфликт, на този етап практически е невъзможно да се направи категорична прогноза за отражението върху финансовото състояние на Дружеството.</p>	<p>Apart from the impact of the pandemic announced on 11.03.2020 by the World Health Organization on the spread of COVID-19, another event with extremely negative impact is the outbreak of the military conflict between Russia and Ukraine. The company has no direct exposures in financial instruments issued by issuers in Russia and Ukraine and relations with Russian banks.</p> <p>The indirect effects for the Company are expected to be the increase of uncertainty and significant deterioration of the investment environment in 2022. The Company recognizes that it is possible to worsen the solvency of its customers as a result of inflation, rising energy prices and job losses . Due to the unpredictability of the military conflict, at this stage it is practically impossible to make a definite forecast of the impact on the financial condition of the Company.</p>
<p>5. Информация за сключени големи сделки със свързани и/или заинтересовани лица</p>	<p>5. Information for large transactions concluded with related persons and/or with stakeholders</p>
<p>През разглеждания период</p>	<p>During the period in question "Intercapital</p>

“Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ не е сключвало големи сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

Property Development” ADSIC has not concluded large transactions with related parties and/or stakeholders.

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

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

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

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

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

7. Information about Regular Annual General Meeting of the Company’s shareholders

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

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

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

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

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

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



Величко Клингов / Velichko Klíngov
Изпълнителен директор / Executive Director