

**Пояснителни бележки
към уведомление за финансовото състояние на
консолидирана база на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
към 31.03.2017 г.**

**Explanatory notes
to notification for the financial report on
consolidated basis of
Intercapital Property Development ADSIC
as of 31.03.2017**

30/05/2017

1. Обща информация

Към 31.03.2017 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 първото тримесечие на 2017 година на консолидирана основа "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ отчита нетни приходи от дейността в размер на 664 хил.лв. и нетна печалба на стойност 7 хил.лв.

През първото тримесечие на 2017 г. Дружеството не е генерирало приходи от продажби на недвижими имоти.

В периода 01.01.2017 - 31.03.2017 г. на консолидирана основа Дружеството отчита приходи от продажби на услуги в размер на 114 хил. лв. Една част от тези приходи включват такси за поддръжка, заплащани от собствениците на 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- центрите в комплекса, както и приходи от други услуги, свързани с оперирането на „Марина Кейп“ и предоставянето на туристически услуги.

През първото тримесечие на 2017 г. Дружеството реализира извънредни приходи в размер на 550 хил. лв., които представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно - Гранд Боровец 2013 ЕООД.

На консолидирана основа за първото

1. General Information

As of 31.03.2017 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 first quarter of 2017 Intercapital Property Development REIT reports on consolidated basis net revenues from main activity in the amount of BGN 664 thousand and net profit in the amount of BGN 7 thousand.

During the first quarter of 2017 the Company has not generated revenues from sales of real estate properties.

During the period 01.01.2017-31.03.2017 the Company reports on consolidated basis revenues from sale of services for the amount of BGN 114 thousand. Part of these revenues represent fees paid by the owners of apartments in the vacation complex to the 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.

During the first quarter of 2017, the Company has realized other revenues in the amount of BGN 550 thousand that represent revenues related to write-off of liabilities due to one of the Company's creditors - i.e. Grand Borovets 2013 EOOD.

On consolidated basis for the first quarter of

тримесечие на 2017 г. разходите за основна дейност на Дружеството възлизат на 245 хил. лв., а финансовите разходи на 412 хил. т.е. общите разходи за дейността възлизат на 657 хил.лв.

Формирането на общия резултат от дейността на консолидирана основа е описан по-долу.

2017 the expenses for main activity amount to BGN 245 thousand and the financial expenses amount to BGN 412 thousand, i.e. the total expenses of the Company are equal to BGN 657 thousand.

The way the net result of the Company on consolidated basis has been formed is described below.

(хил. лева освен данни на акция/ in BGN '000, except per share data)	31/03/2017	31/03/2016
Приходи от продажби Sales Revenues	114	63
Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity	550	550
Финансови приходи/разходи Financial revenues	-412	-453
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	7	-140
Извънредни приходи/разходи Extraordinary revenues/expenses	-	-1
Нетен резултат от дейността Net Income	7	-141
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	0.0012	-0.0235
Сума на активите Total Assets	58 146	59 166
Земи Land	5 025	5 134
Инвестиционни имоти Investment Property	35 637	35 970
Незавършено производство Work in progress	1 056	1 056
Собствен капитал Total Equity	2 982	3 070
Основен капитал Share Capital	6 011	6 011
Брой акции Number of Shares	6 011 476	6 011 476

1.1. Търговия с акциите

Към 31.03.2017 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.141 лева за акция.

В периода 01.01.2017 - 31.03.2017 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.155 лв., достигната на 21.02.2017 г., а най-ниската - 0.108 лв. за акция от 04.01.2017 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

Shares trading

As of 31.03.2017 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.141 per share.

During the period 01.01.2017 - 31.03.2017 the highest market price of the Company's shares was BGN 0.155 reached on 21.02.2017 and the lowest one - BGN 0.108 per share from 04.01.2017.

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.

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 31.03.2017 година цената на акциите на пазара "NewConnect" е 0.17 злоти за една акция.

2. Марина кейп

През първото тримесечие на 2017 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 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.

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 2015 г. имоти са основно на руски граждани, като мениджмънтът на Дружеството е обнадееден 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.

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 31.03.2017 the market price of the Company's shares on "NewConnect" was PLN 0.17 per share.

2. Marina Cape

During the first quarter of 2017 some works on the removal of flaws as a result of the exploitation of the complex 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 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.

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

2.1 Sales

During the last few years the ICPD's efforts regarding sales are directed towards reaching new geographical markets. The Company has initiated new business relations with partners from China for the sale of its properties. The sales of properties in 2015 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.

Таблицата показва състоянието на продажбите на имоти към 28/04/2017 г.

The table shows the status of the sales of properties as of 28/04/2017.

Брой / Number	Зони / Zones				
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	25	2	30	21	78
Резервиран / Reserved	6	0	7	0	13
Продаден / Sold	15	0	57	0	72
Прехвърлен / Transferred	227	54	317	0	598
Общо / Total	273	56	414	21	761
кв. м. / sq. m.					
Статус / Status	1	2	3	4	Общо/Total
Свободен / Available	2 332.65	226.03	1 723.59	3 146.19	7 428.46
Резервиран / Reserved	747.28	0.00	415.47	0.00	1 162.75
Продаден / Sold	1 400.44	0.00	3 562.23	0.00	4 962.67
Прехвърлен / Transferred	19 679.92	5 063.39	16 647.79	0.00	41 391.10
Общо / Total	24 160.29	5 289.42	22 349.08	3 146.19	54 944.98

Важни пояснения към таблицата

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.

Important notes to the table

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
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
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

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

В периода 01.01.-31.03.2017 г. за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не са възниквали нови съществени вземания и/или задължения.

Към 31.03.2017 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 23 700 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 4 645 хил.лв.

Поради обстоятелството, че ИКПД не успя в срок до 10.02.2017 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане 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 съгласно

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

During the period 01.01.-31.03.2017 no new substantial claims and/or obligations have occurred for "Intercapital Property Development" ADSIC.

As of 31.03.2017 „Intercapital Property Development“ ADSIC's obligations to bank institutions (incl. short and long term loans) amount to BGN 23 700 thousand. The Company has also an obligation due to a corporate bond issue for the amount of BGN 4 645 thousand.

Due to the fact that ICPD did not manage till 10.02.2017 to make the interest and principal payment 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 00 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 on its bond loan pursuant to the repayment scheme, adopted by the General

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 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 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 иски 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.

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 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. 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.

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 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 заповед за изпълнение и изпълнителен лист по двете заповедни производства от 2016 г.

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.

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.

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.

На 13.03.2017 г. ИКПД беше уведомено,

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 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 for both executive proceedings in 2016.

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.

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.

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.

On 13.03.2017 ICPD was informed that by

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.

3. Боровец

През месец май 2008 г. Дружеството получи разрешението за строеж и започна строителните работи по проекта в курортния комплекс Боровец. За изпълнител на сградата до етап груб строеж беше избрано дружеството Мидия АД. Теренът, върху който се изгражда проектът, е с площ 6 600 кв. м. Обектът е с разгъната застроена площ 10 000 кв. м и включва жилищна част - 5 175 кв. м, търговски площи - 3 140 кв. м и подземни гаражи - 1 685 кв. м.

През месец октомври 2008 г. Дружеството получи Акт 14 и Удостоверение за завършен груб строеж за проекта в Боровец. Към днешна дата са отстранени забележките по допълнителните предписания на ЧЕЗ. Акт 15 за външното ел. захранване на обекта и подписването на договор за изкупуване на трафопоста ще бъде направено след приключване на строителството (Акт 15) за сградата. Към момента всички СМР по обекта са замразени за неопределен период от време.

Плановите на Дружеството относно проекта „Гранд Боровец“ бяха той да бъде завършен със средствата от увеличението на капитала, което беше осъществено през юли-август 2010 г. Набраните средства обаче не бяха достатъчни, за да бъде завършен комплексът.

На 06.06.2011 г. Съветът на директорите взе решение за стартиране на преговори за продажба на собствения на Дружеството недвижим имот и изградения върху него хотелски апартаментен комплекс „Гранд Боровец“, за първоначална цена не по-ниска от 5 милиона евро.

В тази връзка бяха на направени публикации на обявата за продажба в няколко централни ежедневника в България, както и публикация във

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.

3. Borovets

In May 2008 the Company received the construction permit and started the construction works in the Borovets resort. The company that was chosen to carry out the gross construction is Midia AD. The plot where the project has been constructed is with total area of 6 600 sq.m. The project provides for 10 000 sq.m. built-up area and includes - residential area - 5 175 sq.m., commercial area - 3 140 sq.m. and underground garages - 1 685 sq.m.

In October 2008 the Company received Act 14 and Certificate for completed rough construction for the project in Borovets. As of today the observations in compliance with the additional directions of CEZ have been removed. Act 15 for the outside electric supply of the building project and the signing of a contract for purchase of the electric post shall be made after completion of the construction of the building (Act 15). As of today all the construction works on the project are frozen for an indefinite period of time.

The Company's plans about the "Grand Borovets" project were it to be finished with the funds from the capital increase procedure that was carried out in July-August 2010. The amount raised however fell short of the total 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,

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 20.12.2019 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

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 20.12.2019 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.

финансов лизинг.

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

На 21.04.2017 г. е 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 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.”

5. Информация за свикване на редовно годишно общо събрание на акционерите на Дружеството

На 22.05.2017 г. е 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

4. Information about convocation of 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 r. 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 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.”

5. Information about convocation of the 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 r. 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

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.

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

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;

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

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.

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."

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.

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."

6. 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 2017 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 2017 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.

7. Информация за сключени сделки със свързани и/или заинтересовани лица

През разглеждания период „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не е сключвало сделки със свързани и/или заинтересовани лица.

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

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

6. 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 2017 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 2017 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.

7. Information for transactions concluded with related persons and/or with stakeholders

During the period in question „Intercapital Property Development“ ADSIC has not concluded transactions with parties and/or stakeholders.

8. 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 Клинов / Velichko Klingov
Изпълнителен директор / Executive Director

