

**Пояснителни бележки  
към уведомление за финансовото състояние на  
консолидирана база на  
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ  
към 31.12.2016 г.**

**Explanatory notes  
to notification for the financial report on  
consolidated basis of  
Intercapital Property Development ADSIC  
as of 31.12.2016**

## 1. Обща информация

Към 31.12.2016 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 2016 година на консолидирана основа "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ отчита нетни приходи от дейността в размер на 1 693 хил.лв. и нетна загуба на стойност 285 хил.лв.

През 2016 г. Дружеството не е генерирало приходи от продажби на недвижими имоти.

В периода 01.10.2016 - 31.12.2016 г. Дружеството е реализирало приходи от продажба на стоки и готова продукция на стойност 120 хил.лв., 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 цялата 2016 г. те са на стойност 495 хил. лв.

През четвъртото тримесечие на 2016 г. на консолидирана основа Дружеството отчита и приходи от продажби на услуги в размер на 163 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,

## 1. General Information

As of 31.12.2016 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

In 2016 Intercapital Property Development REIT reports on consolidated basis net revenues from main activity in the amount of BGN 1 693 thousand and net loss in the amount of BGN 285 thousand.

In 2016 the Company has not generated revenues from sales of real estate properties.

During the period 01.10.2016-31.12.2016 the Company has realized revenues from sale of goods for sale and production in the amount of BGN 120 thousand which include the 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 whole 2016 these revenues are in the amount of BGN 495 thousand.

During the fourth quarter of 2016 the Company reports on consolidated basis also revenues from sale of services for the amount of BGN 163 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

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 тези приходи възлизат на 1 133 хил.лв.

През първото, третото и четвъртото тримесечие на 2016 г. Дружеството реализира извънредни приходи съответно в размер на 550 хил. лв., 650 хил.лв. и 230 хил.лв., които представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно - Гранд Боровец 2013 ЕООД.

През второто тримесечие на 2016 г. Дружеството реализира други приходи от отписване на задължения към един от своите контрагенти в размер на 347 хил. лв. Задълженията са отписани във връзка с неизпълнение на ангажименти на клиенти/контрагенти на Дружеството и в изпълнение на сключените договори с тях.

На консолидирана основа за четвъртото тримесечие на 2016 г. разходите за основна дейност на Дружеството възлизат на 461 хил. лв., финансовите разходи - 528 хил. лв. и извънредни разходи - 4 хил.лв., т.е. общите разходи за дейността възлизат на 993 хил.лв. От началото на година разходите за дейността на Дружеството са на стойност 4 080 хил.лв.

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

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 are in the amount of BGN 1 133 thousand.

During the first, the third and the fourth quarter of 2016, the Company has realized other revenues respectively in the amount of BGN 550 thousand, BGN 650 thousand and BGN 230 thousand that represent revenues related to write-off of liabilities due to one of the Company's creditors - i.e. Grand Borovets 2013 EOOD.

During the second quarter of 2016 the Company realized other revenues due to writing off debts to one of its counterparties in the amount of BGN 347 thousand. The liabilities were written off in connection with the non-fulfillment of commitments by customers/counterparties of the Company and execution of contracts with them.

On consolidated basis for fourth quarter of 2016 the expenses for main activity amount to BGN 461 thousand, the financial expenses amount to BGN 528 thousand and the extraordinary expenses amount to BGN 4 thousand, i.e. the total expenses of the Company are equal to BGN 993 thousand. Since the beginning of the year the company's total expenses are in the amount of BGN 4 080 thousand.

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

<i>(хил. лева освен данни на акция/ in BGN '000, except per share data)</i>	<b>31/12/2016</b>	<b>31/12/2015</b>
<i>Приходи от продажби Sales Revenues</i>	1 628	1 440
<i>Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity</i>	65	829
<i>Финансови приходи/разходи Financial revenues</i>	-1 874	-617
<i>Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit</i>	-2 344	-731
<i>Извънредни приходи/разходи Extraordinary revenues/expenses</i>	2 059	943
<i>Нетен резултат от дейността Net Income</i>	-285	210
<i>Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)</i>	-0.047	0.035
<i>Сума на активите Total Assets</i>	58 558	59 666
<i>Земи Land</i>	5 133	5 134
<i>Инвестиционни имоти</i>	35 825	35 970

<i>Investment Property</i>		
<i>Незавършено производство</i> <i>Work in progress</i>	1 056	1 056
<i>Собствен капитал</i> <i>Total Equity</i>	2 926	3 211
<i>Основен капитал</i> <i>Share Capital</i>	6 011	6 011
<i>Брой акции</i> <i>Number of Shares</i>	6 011 476	6 011 476

### 1.1. Търговия с акциите

Към 31.12.2016 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.11 лева за акция.

В периода 01.10.2016 - 31.12.2016 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.40 лв., достигната на 16.12.2016 г., а най-ниската - 0.11 лв. за акция от 30.12.2016 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 31.12.2016 година цената на акциите на пазара „NewConnect“ е 0.25 злоти за една акция.

### 2. Марина кейп

През 2016 г. бяха извършени дейности по отстраняване на възникнали нередности по време на експлоатацията и ремонтни работи на комплекса. Ремонтните дейности се извършват от дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

Ваканционният комплекс се експлоатира целогодишно. През зимния сезон 2015-2016 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 2016 г.,

### Shares trading

As of 31.12.2016 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.11 per share.

During the period 01.10.2016 - 31.12.2016 the highest market price of the Company's shares was BGN 0.40 reached on 16.12.2016 and the lowest one - BGN 0.11 per share from 30.12.2016.

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 31.12.2016 the market price of the Company's shares on „NewConnect“ was PLN 0.25 per share.

### 2. Marina Cape

During 2016 some works on the removal of flaws as a result of the exploitation of the complex 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 2015-2016 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 2016, the complex operated

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 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 2014 г. и 2015 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 30/01/2017 г.

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 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 2014 and 2015 are 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 30/01/2017.

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

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

В периода 01.01.-31.12.2016 г. за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не са възниквали съществени вземания и/или задължения.

Към 31.12.2016 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 23 456 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 4 890

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

During the period 01.01.-31.12.2016 no substantial claims and/or obligations have occurred for "Intercapital Property Development" ADSIC.

As of 31.12.2016 „Intercapital Property Development“ ADSIC's obligations to bank institutions (incl. short and long term loans) amount to BGN 23 456 thousand. The Company has also an obligation due to a corporate bond issue for the amount of BGN 4



хил.лв.

Поради обстоятелството, че ИКПД не успя в срок до 10.02.2016 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 15.02.2016 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 11.03.2016 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимите към 14.02.2016 г. лихва в размер на EUR 39 747 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.02.2016 - 11.03.2016 г. в размер общо на BGN 499,31 (или BGN 0,099862 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПД не успя в срок до 12.05.2016 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 15.05.2016 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 09.06.2016 г., Дружеството изплати дължимите към 14.05.2016 г. лихва в размер на EUR 37 999 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.05.2016 - 09.06.2016 г. в размер общо на BGN 499.30 (или BGN 0,09986 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПД не успя в срок до 11.08.2016 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем към 14.08.2016 г. съгласно погасителния план, приет от Общото събрание на облигационерите, проведено на 11.02.2015 г., г. и съгласно Решенията на облигационерите от това

890 thousand.

Due to the fact that ICPD did not manage till 10.02.2016 to make the interest and principal payment on its bond loan due at 14.02.2016 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 15.02.2016, has remained in the amount of 5.75% annually.

On 11.03.2016 "Intercapital Property Development" ADSIC paid interest in the amount of EUR 39 747 and principal in the amount of EUR 62 500 that were due on 14.02.2016. Due to the delay in making the amortization payment the Company paid to its bondholders an interest for the delay for the period 15.02.2016-11.03.2016 in the amount of BGN 499.31 (or BGN 0.0998624 per bond).

Due to the fact that the ICPD did not manage till 12.05.2016 to make the interest and principal payment on the bond loan due at 14.05.2016 under the repayment plan, adopted by the General Meeting of Bondholders held on 11.02.2015, and in accordance with the Decisions of the bondholders of this meeting, the interest rate applicable on the remainder of the bond issue for the next three months, starting on 15.05.2016, remained in the amount of 5.75% annually.

On 09.06.2016, the Company paid interest in the amount of EUR 37 999 and principal in the amount of EUR 62 500 that were due on 14.05.2016. Due to the delay in making the amortization payment the Company paid to its bondholders an interest for the delay for the period 15.05.2016-09.06.2016 in the amount of BGN 499.30 (or BGN 0.09986 per bond).

Due to the fact that the ICPD did not manage till 11.08.2016 to make the interest and principal payment on the bond loan due at 14.08.2016 under the repayment plan, adopted by the General Meeting of Bondholders held on 11.02.2015, and in accordance with the Decisions of the bondholders of this meeting, the interest rate applicable on the remainder of

събрание, лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем, за следващия тримесечен период, започнал на 15.08.2016 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 08.09.2016 г., Дружеството изплати дължимите към 14.08.2016 г. лихва в размер на EUR 37 941 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.08.2016 - 08.09.2016 г. в размер общо на BGN 480.09 (или BGN 0.096018 за една облигация).

Поради обстоятелството, че ИКПД не успя в срок до 10.11.2016 г. да извърши дължимото лихвено и главнично плащане по облигационния си заем към 14.11.2016 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 15.11.2016 г., остана в размер на 5.75% на годишна база.

На 12.12.2016 г., Дружеството изплати дължимите към 14.11.2016 г. лихва в размер на EUR 37 037 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.11.2016 - 12.12.2016 г. в размер общо на BGN 537.72 (или BGN 0.107543268 за една облигация).

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

На 24.09.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е уведомено за образувано срещу Дружеството изпълнително дело № 671/2015 г. по описа на частен съдебен изпълнител

the bond issue for the next three months, starting on 15.08.2016, remains in the amount of 5.75% annually.

On 08.09.2016, the Company paid interest in the amount of EUR 37 941 and principal in the amount of EUR 62 500 that were due on 14.08.2016. Due to the delay in making the amortization payment the Company paid to its bondholders an interest for the delay for the period 15.08.2016-08.09.2016 in the amount of BGN 480.09 (or BGN 0.096018 per bond).

Due to the fact that the ICPD did not manage till 10.11.2016 to make the interest and principal payment on the bond loan due at 14.11.2016 under the repayment plan, adopted by the General Meeting of Bondholders held on 11.02.2015, and in accordance with the Decisions of the bondholders of this meeting, the interest rate applicable on the remainder of the bond issue for the next three months, starting on 15.11.2016, remained in the amount of 5.75% annually.

On 12.12.2016, the Company paid interest in the amount of EUR 37 037 and principal in the amount of EUR 62 500 that were due on 14.11.2016. Due to the delay in making the amortization payment the Company paid to its bondholders an interest for the delay for the period 15.11.2016-12.12.2016 in the amount of BGN 537.72 (or BGN 0.107543268 per bond).

Due to the fact that the ICPD did not manage till 10.02.2017 to make the interest and principal payment on the bond loan due at 14.02.2017 under the repayment plan, adopted by the General Meeting of Bondholders held on 11.02.2015, and in accordance with the Decisions of the bondholders of this meeting, the interest rate applicable on the remainder of the bond issue for the next three months, starting on 15.02.2017, remained in the amount of 5.75% annually.

On 24.09.2015 "Intercapital Property Development" ADSIC has been notified about initiation of an enforcement case No. 671/2015 based on the records of private bailiff Stanimira Nikolova with reg. No. 805 from the Chamber

Станимира Николова с рег. № 805 на КЧСИ.

Изпълнителното дело е образувано въз основа на изпълнителен лист, издаден в полза на „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД за сумата от 1 099 020,63 лева. Производството по изпълнителното дело е висящо към момента.

ИКПД АДСИЦ е подало в срок възражение срещу издадения изпълнителен лист. В тази връзка „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД е подала установителен иск по чл. 422 от ГПК срещу дружеството, с който се иска установяване на дължимостта на сумата от 1 099 020,63 лева, за която има образувано изпълнително дело. Към момента делото е висящо.

ИКПД АДСИЦ е уведомено за присъединяване по изпълнителното дело на два нови изпълнителни листа всеки за сумата от 500 000 евро главница. Листовите са издадени въз основа на заповедни производства по ч.гр.д. № 9110/2016 г. и ч.гр.д. № 9111/2016 г. по описа на Софийски районен съд. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е подало в срок възражения срещу двата нови изпълнителни листове.

Във връзка с подаденото възражение по ч.гр.д. № 9111/2016 г. по описа на Софийски районен съд, на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е връчена исковата молба, с която „БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ“ АД е предявила установителен иск по чл. 422 от ГПК. На 28.10.2016 г. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ е представило отговор на исковата молба, с която искът е оспорен изцяло и по основание и по размер. Делото по установителния иск е т.д. № 7106/2016 г. по описа на Софийски градски съд, VI-4 с. На 16.02.2017 г. е подписана съдебна спогодба, с която изцяло се признава иска на Банката.

### 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

of the private bailiffs.

The case has been instituted on the basis of a writ of execution issued in favor of "PIRAEUS BANK BULGARIA" AD for BGN 1 099 020.63. Proceedings in the enforcement case is pending at the time.

ICPD ADSIC has filed, within the term, an objection of the issued writ of execution. In this regard, "PIRAEUS BANK BULGARIA" AD has filed a declaration under Art. 422 of the CPC against the company, which seeks the sum of BGN 1 099 020.63, for which an enforcement proceedings has been initiated, to be settled. Currently, the case is pending.

ICPD ADSIC has been notified of an enforcement case of two new writ of execution each for an amount of € 500,000 principal. The writs of execution were issued on the basis of the order proceedings ch.gr.d. № 9110/2016 , and the ch.gr.d. № 9111/2016 on the inventory of Sofia Regional Court. "Intercapital Property Development" ADSIC has filed, within the term, objections to the two new writs of execution.

In connection with the objection made on ch.gr.d. № 9111/2016 on the inventory of Sofia Regional Court, to "Intercapital Property Development" ADSIC was awarded an application, with which "PIRAEUS BANK BULGARIA" AD has filed a declaration under Art. 422 of the CPC. On 28.10.2016, the "Intercapital Property Development" ADSIC has provided response to the application, with which the action is challenged in full both in subject and in size. The case on the application is t.d. № 7106/2016 on the inventory of Sofia City Court, VI-4 с. A court settlement was signed on 16.02.2017 which fully recognizes the claims of the Bank.

### 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

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 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

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 contract with Bulgaria Leasing EAD for financial leasing of real estate subject to which

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.

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. Информация за Договор с „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ от 30.12.2011 г.

На 01.02.2016 г. Дружеството е подписало Анекс към Договор с „ВЕИ Проджект“ АД от 30.12.2011 г., съгласно който страните се споразумяват срокът, в който ИКПД следва да заплати на „ВЕИ Проджект“ АД остатъка от продажната цена на недвижимите имоти, предмет на Договора, който към 01.02.2016 г. е в размер на 841 989,39 евро с вкл. ДДС, да бъде удължен до 30.09.2021 г., като условията на разсроченото плащане се променят както следва:

- Лихва: 6.5% годишно за удължения срок на договора, която започва да се прилага, считано от 01.02.2016 г.
- Краен срок: 30.09.2021 г.
- Плащане на лихва: всеки месец до последното число на съответния месец до изтичане на срока на разсроченото плащане;

Плащане на остатъка от продажната цена: на 9 равни месечни вноски с падеж от 30 януари 2021 г. до 30 септември 2021 г.

#### 5. Информация за годишното Общо събрание на акционерите на Дружеството

На 30.06.2016 г. беше проведено редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха одобрени годишния индивидуален и консолидиран финансов отчет на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за 2015 г., доклада на Съвета на директорите, доклада на Одитния комитет, на директора за връзки с инвеститорите и др. точки, включени в дневния ред на събранието.

#### 6. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ през 2017 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

#### 4. Information about Contract with VEI Project AD dated 30.12.2011

On 01.02.2016 the Company signed an Annex to the Contract with VEI Project AD dated 30.12.2011, according to which the parties have agreed that the term within which ICPD shall pay to VEI Project AD the remainder of the sale price of the properties, subject to the Contract, which as of 01.02.2016 amounts to EUR 841 989.39 incl. VAT, shall be extended till 30.09.2021 and the parameters of the deferred payment change as follows:

- Interest: 6.5% annually for the extended term of the contract, which shall be accrued as of 01.02.2016 onwards.
- Term: 30.09.2021
- Interest payments: monthly on the last day of each month until the expiry of the deferred payment;

Payment of the remainder of the sale price: in 9 equal monthly installments from 30 January 2021 to 30 September 2021.

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

The Annual General Meeting of the Company's shareholders was held on 30.06.2016 where the annual financial reports of the Company (incl. individual and consolidated one) was adopted together with the Report of the Board of Directors, the Report of the Audit Committee, the Report of the Investor Relations Directors for 2015 and other points included in the agenda, proposed by the Board of Directors.

#### 6. Main risks and instabilities which Intercapital Property Development faces during the year 2017

The main risks and instabilities which Intercapital Property Development may face during 2017:

- Market risk - risk of decrease in market prices of the real estate properties the

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, освен долупосочените сделки с дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД:

	31.12.2016
	'000 лв.
Продажба на стоки и услуги	
- продажба на услуги на „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	380
Покупка на стоки и услуги	
- покупка на услуги от „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД	224

#### 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.

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 large transactions with parties and/or stakeholders except for the ones with the subsidiary "Marina Cape Management" EOOD stated below:

	31.12.2016
	'000 BGN
Sales of goods and services	
- sale of service to "Marina Cape Management" EOOD	380
Purchases of goods and services	
- purchases of service to "Marina Cape Management" EOOD	224

#### 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 Клингов / Velichko Klingov  
Изпълнителен директор / Executive Director

