Пояснителни бележки
към уведомление за финансовото състояние на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
към 30.09.2019 г.

Explanatory notes
to notification for the financial report of
Intercapital Property Development ADSIC
as of 30.09.2019

25/10/2019

1. Обща информация

1.1. Финансови резултати

През деветмесечието на 2019 г. Дружеството не е генерирало приходи от продажби на недвижими имоти.

През деветмесечието на 2019 г. Дружеството не е реализирало приходи от услуги.

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

1 General Information

1.1 Financial results

During the first nine months of 2019 the Company has not generated revenues from sales of real estate properties

During the first nine months of 2019 the Company has not generated revenues from services

The total result of the activities, inclusive of the financial expenses, is described below.

(хил. лева освен данни на акция/ in BGN '000, except per share data)	30/09/2019	30/09/2018
Приходи от продажби Sales Revenues	395	1 393
Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity	-	-
Финансови приходи Financial revenues	-	-
Извънредни приходи Extaordinary revenues	-	-
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	-2 092	-1 416
Нетен резултат от дейността Net Income	-2 092	-1 416
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	-0.3480	-0.2355
Сума на активите Total Assets	42 267	43 489
Земи Land	5 788	5 788
Инвестиционни имоти Investment Property	23 746	23 746
Незавършено производство Work in progress	295	295
Нетни активи Net Equity	-2 889	-495
Акционерен капитал Registered Capital	6 011	6 011
Брой акции Number of Shares	6 011 476	6 011 476

1.2. Търговия с акциите

Към 30.09.2019 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.11 лева за акция.

В периода 01.01.2019 - 30.09.2019 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.144 лв., достигната на 07.02.2019 г., а най-ниската - 0.05 лв. за акция от 17.06.2019 г.

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

Shares trading

As of 30.09.2019 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.11 per share.

During the period 01.01.2019 - 30.09.2019 the highest market price of the Company's shares was BGN 0.144 reached on 07.02.2019 and the lowest one - BGN 0.05 per share from 17.06.2019.

In August 2010, "Intercapital Property Development" ADSIC became the first първата българска компания, чиито акции се търгуват на капиталов пазар извън България, както и първата българска компания, чиито акции са приети за търговия на пазар, организиран от Варшавската Фондова Борса. 11.08.2010 г. беше първата дата на котировка на акциите на Дружеството на алтернативната система за търговия за нови компании "NewConnect", организирана от Варшавската борса.

Към 30.09.2019 година цената на акциите на пазара "NewConnect" е 0.26 злоти за една акция.

2. Марина кейп

През деветмесечието на 2019 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 2018-2019 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 2018 г. имоти са основно на руски граждани, като мениджмънтът на Дружеството е обнадежден от възобновяването на интереса за недвижими имоти на този пазар.

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 30.09.2019 the market price of the Company's shares on "NewConnect" was PLN 0.26 per share.

2. Marina Cape

During the first nine months of 2019 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 2018-2019 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 2018 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.

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

В периода 01.01.-30.09.2019 г., за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ не са възниквали нови съществени вземания и/или задължения.

Към 30.09.2019 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ има задължения към банкови институции към нов кредитор, в размер на 11 735 хил.лв.(6 000.00 хил.евро), както и задължение по облигационна емисия на стойност 4 838 хил.лв.

Съгласно споразумение от дата 27.12.2017 г., "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ и „Марина Кейп Пропъртис" ООД са се съгласили, че дългът на ИКПД АДСИЦ към „Марина Кейп Пропъртис" ООД в размер на 6 444 263,63 евро се погасява чрез даване вместо изпълнение, като в срок до 31.03.2018 г.:

1) да бъде заплатена сума в размер на 30 000 евро;

2) ИКПД АДСИЦ прехвърли на „Марина Кейп Пропъртис" ООД всички дружествени дялове от капитала на "Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД.

С Анекс No. 1 от 29.03.2018 г. към споразумението "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ и „Марина Кейп Пропъртис" ООД са се споразумяли, срокът за заплащане на горепосочената сума от 30 000 евро да бъде удължен до 15.05.2018 г. и срокът за подписване на Договора за покупко-продажба на дружествените дялове от капитала на „Марина Кейп Мениджмънт" ЕООД да бъде променен от 31.03.2018 на 15.05.2018 г.

Този въпрос предстои да бъде окончателно решен през четвъртото тримесечие на 2019 г.

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

During the period 01.01.-30.09.2019 no new substantial claims and/or obligations have occurred for "Intercapital Property Development" ADSIC.

As of 30.09.2019 „Intercapital Property Development" ADSIC's obligations to bank institutions (incl. the transferred obligations from Bank Pireaus AD to the new creditors) amount to BGN 16 095 thousand. The Company has also an obligation due to a corporate bond issue for the amount of BGN 5 996 thousand.

Pursuant to an agreement dated 27.12.2017, Intercapital Property Development ADSIC and Marina Cape Properties OOD have agreed that the debt of ICPD ADSIC to Marina Cape Properties OOD in the amount of EUR 6 444 263.63 is extinguished by giving instead of execution for the purpose of which by 31 March 2018:

1) an amount of EUR 30,000 should be paid;

2) ICPD ADSIC shall transfer to Marina Cape Properties OOD all its shares from the capital of Marina Cape Management EOOD.

With Attachment No. 1 of 29.03.2018 to the agreement "Intercapital Property Development" ADSIC and "Marina Cape Properties" OOD. have agreed that the deadline for payment of the above amount of EUR 30,000 will be extended until 15.05.2018 and the deadline for signing the contract for the purchase and sale of the shares of the capital of Marina Cape Management EOOD to be changed from 31.03.2018 on 15.05.2018.

This issue is yet to be finally resolved in the third quarter of 2019.

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

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.

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.

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.

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.

Плановете 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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

На 17 декември 2013 г. Дружеството сключи договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг"

On 17 December 2013 the Company signed a contract with Bulgaria Leasing EAD for financial leasing of real estate subject to which

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 20.12.2019 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.

6. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ през останалата част на финансовата година

6. Main risks and instabilities which Intercapital Property Development faces during the last part of the financial year

Основните рискове и несигурности, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ може да срещне през 2019 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

The main risks and instabilities which Intercapital Property Development may face during 2019 are:

- Market risk - risk of decrease in market prices of the real estate properties the company is selling due to lack of demand for vacation properties as well as risk of low tourist flow for 2018 due to the slow recovery from the recent туристически поток за 2019 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.

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

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

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

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

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

На 21.05.2019 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите на ИКПД АДСИЦ, на което беше взето решение за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите за 2018 г., което да се проведе на 28.06.2019 г. от 14:00 часа, в град София, ул. „Добруджа" № 6, ет. 3 при следния дневен ред:

„**Точка първа**: Доклади на управителния орган за дейността на Дружеството през 2018 г.;

<u>Проект за решение</u>: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2018 г. и консолидирания доклад за дейността на Дружеството през 2018 г.;

Точка втора: Годишен доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2018 г.;

<u>Проект за решение</u>: Общото събрание на акционерите приема

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

On May 21, 2019, a meeting of the Board of Directors of ICPD REIT was held, at which it was decided to convene a regular Annual General Meeting of Shareholders for 2018, to be held on June 28, 2019 from 14:00 hours, in the city of Sofia, 6 Dobrudzha Str., floor 3 with the following agenda:

Item one: Report of the Board of Directors of the Company for the year 2018;

<u>Draft Resolution</u>: The General Meeting of the shareholders approves the report of the Board of Directors of the Company regarding the activity of the Company in the year 2018, and the consolidated management report of the Company for the year 2018.;

Item two: Report of the Audit Committee of the Company for the year 2018;

<u>Draft Resolution</u>: The General Meeting of the shareholders approves the annual report of the

годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2018 г.;	Audit Committee of the Company for its activity in the year 2018;
Точка трета: Доклади на избрания регистриран одитор по годишните финансови отчети на Дружеството за 2018 г.;	**Item three**: Registered Auditor's Report on the Annual Financial Statement of the Company for the year 2018;
Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г. и по годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;	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 2018, and the annual consolidated financial statement of the Company for 2018.;
Точка четвърта: Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;	**Item four:** Approving the Annual Financial Report of the Company for the year 2018;
Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;	Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the annual financial report of the Company for the year 2018;
Точка пета: Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;	**Item five**: Approving the Consolidated Annual Financial Report of the Company for the year 2018;
Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;	Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the annual consolidated financial report of the Company for the year 2018;
Точка шеста: Приемане на решение за разпределение на финансовия резултат на Дружеството за 2018 г.;	**Item six**: Approving the Financial Result Allocation of the Company for the year 2018;
Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема предложението на Съвета на директорите отчетената загуба от дейността на Дружеството за 2018 г. в размер на 4 382 569.42 лв. да остане непокрита.	Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the proposal of the Board of Directors for the realized profit from the activity of the Company for 2018, in the amount of BGN 96 330.32 to be used to cover the losses of the company from previous years;
Точка седма: Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.;	**Item Seven**: Releasing from responsibility the members of the board of directors for the period 01/01/2018 - 31/12/2018
Проект за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите Величко Стойчев Клингов,	Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders releases from responsibility the members of the Board of Directors Velichko

Цветелина Чавдарова Христова и „АХЕЛОЙ 2012" ООД, с ЕИК 202371390, за дейността им през периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.;	Stoichev Klingov, Tsvetelina Chavdarova Hristova and Aheloy 2012 OOD, with identification number EIK 202371390, for their activity in the period 1st January 2018 - 31st December 2018.;
Точка осма: Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2019 г.;	**Item eight**: Choosing a registered auditor for verification and certification of the annual financial report of the company for the year 2019
Проект за решение: За проверка и заверка на годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети за 2019 г. Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор, предложен от Съвета на директорите и препоръчан от Одитния комитет, съгласно съдържащото се в материалите по дневния ред предложение;	Draft Resolution: For verification and validation of the company's individual and consolidated financial reports, the General Meeting of the shareholders approves the registered auditor proposed by the Board of Directors and recommended by the Audit committee, according to the materials in the agenda.
Точка девета: Отчет на Директора за връзка с инвеститорите;	**Item nine:** Report of the Investor Relations Director;
Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите;	Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the report of the Investor Relations Director;
Точка десета: Доклад на управителния орган за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2018 г.;	**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 2018
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 2018 г.;	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 2018
Точка единадесета: Приемане на решение за учредяване на залог на цялото или част от търговското предприятие на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ" АДСИЦ по реда на чл. 21 от Закона за особените залози във вр. с чл. 262п от Търговския закон.	**Item eleventh**: Adoption of a decision to create a pledge of all or part of the commercial enterprise of INTERCAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT REIT by the order of art. 21 of the Special Pledges Act, in line with Art. 262p
Проект за решение:	
1) Общото събрание на акционерите	

приема решение за учредяване на залог на цялото или част от търговското предприятие на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ" АДСИЦ по реда на чл. 21 от Закона за особените залози във вр. с чл. 262п от Търговския закон.

2) Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите да извършва всички правни и фактически действия в тази връзка, в това число сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения по тях в размер между 5 и 7 млн. евро като имат право да договарят всички други параметри и условия по свободна преценка;

Точка дванадесета: Разни."

Одобрява предложения от изпълнителния директор проект на покана за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите, както и предложения проект за писмени материали по чл. 224 от ТЗ.

Поканата беше вписана по електронно дело на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията под номер 20180528154434.

На проведеното редовно годишно общо събрание събрание на акционерите на Дружеството на 28.06.2019 г., единодушно бяха приети предложенията на Съвета на директорите по точките от дневния ред, изложен по-горе, с изключение на **Точка единадесета**, която по процедурно предложение на Изпълнителния Директор Величко Клингов и единодушно прието от акционерите не беше подложена на гласуване.

of the Commerce Act.

Draft resolution:

1) The General Meeting of Shareholders approves the decision to create a pledge for all or part of the commercial enterprise of "INTERCAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT" REIT under the procedure of Art. 21 of the Special Pledges Act, in line with Art. 262p of the Commerce Act.

2) The General Meeting of Shareholders empowers the Board of Directors to carry out all legal and factual actions in this regard, including the conclusion of bank loan agreements and provision of collaterals between EUR 5 and 7 million, with the right to negotiate all other parameters and conditions at discretion;

Point Twelve: Miscellaneous.

Approves the proposed by the Executive Director draft invitation for convening a regular Annual General Meeting of Shareholders, as well as the proposed draft written materials under Art. 224 of the Commercial Code.

The invitation was entered electronically by the Company in the Commercial Register with the Registry Agency under number 20180528154434.

At the Annual General Meeting of Shareholders of the Company held on June 28, 2019, the proposals of the Board of Directors were unanimously adopted on the items on the agenda set out above, except for **Item Eleven**, which, following a procedural proposal of the Executive Director Velichko Klingov and unanimously adopted by the shareholders was not put to the vote.

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

На 21.05.2019 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите на ИКПД АДСИЦ, на което беше взето решение за свикване на

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

On May 21, 2019, a meeting of the Board of Directors of ICPD REIT was held, at which it was decided to convene a regular Annual General Meeting of Shareholders for 2018, to

редовно годишно Общо събрание на акционерите за 2018 г., което да се проведе на 28.06.2019 г. от 14:00 часа, в град София, ул. „Добруджа" № 6, ет. 3 при следния дневен ред:	be held on June 28, 2019 from 14:00 hours, in the city of Sofia, 6 Dobrudzha Str., floor 3 with the following agenda:
„**Точка първа**: Доклади на управителния орган за дейността на Дружеството през 2018 г.;	**Item one:** Report of the Board of Directors of the Company for the year 2018;
Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2018 г. и консолидирания доклад за дейността на Дружеството през 2018 г.;	Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the report of the Board of Directors of the Company regarding the activity of the Company in the year 2018, and the consolidated management report of the Company for the year 2018.;
Точка втора: Годишен доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2018 г.;	**Item two:** Report of the Audit Committee of the Company for the year 2018;
Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2018 г.;	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 2018;
Точка трета: Доклади на избрания регистриран одитор по годишните финансови отчети на Дружеството за 2018 г.;	**Item three**: Registered Auditor's Report on the Annual Financial Statement of the Company for the year 2018;
Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г. и по годишния консолидиран финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;	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 2018, and the annual consolidated financial statement of the Company for 2018.;
Точка четвърта: Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;	**Item four:** Approving the Annual Financial Report of the Company for the year 2018;
Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;	Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the annual financial report of the Company for the year 2018;
Точка пета: Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;	**Item five**: Approving the Consolidated Annual Financial Report of the Company for the year 2018;
Проект за решение: Общото	Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the annual consolidated

събрание на акционерите приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2018 г.;	financial report of the Company for the year 2018;
Точка шеста: Приемане на решение за разпределение на финансовия резултат на Дружеството за 2018 г.;	**Item six**: Approving the Financial Result Allocation of the Company for the year 2018;
<u>Проект за решение</u>: Общото събрание на акционерите приема предложението на Съвета на директорите отчетената загуба от дейността на Дружеството за 2018 г. в размер на 4 382 569.42 лв. да остане непокрита.	<u>Draft Resolution</u>: The General Meeting of the shareholders approves the proposal of the Board of Directors for the realized profit from the activity of the Company for 2018, in the amount of BGN 96 330.32 to be used to cover the losses of the company from previous years;
Точка седма: Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите за дейността им през периода 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.;	**Item Seven**: Releasing from responsibility the members of the board of directors for the period 01/01/2018 - 31/12/2018
<u>Проект за решение</u>: 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 01.01.2018 г. – 31.12.2018 г.;	<u>Draft Resolution</u>: 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 2018 - 31st December 2018.;
Точка осма: Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишните финансови отчети на Дружеството за 2019 г.;	**Item eight**: Choosing a registered auditor for verification and certification of the annual financial report of the company for the year 2019
<u>Проект за решение</u>: За проверка и заверка на годишните индивидуален и консолидиран финансови отчети за 2019 г. Общото събрание на акционерите избира регистрирания одитор, предложен от Съвета на директорите и препоръчан от Одитния комитет, съгласно съдържащото се в материалите по дневния ред предложение;	<u>Draft Resolution</u>: For verification and validation of the company's individual and consolidated financial reports, the General Meeting of the shareholders approves the registered auditor proposed by the Board of Directors and recommended by the Audit committee, according to the materials in the agenda.
Точка девета: Отчет на Директора за връзка с инвеститорите;	**Item nine:** Report of the Investor Relations Director;
<u>Проект за решение</u>: Общото събрание на акционерите приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите;	<u>Draft Resolution</u>: The General Meeting of the
Точка десета: Доклад на	

управителния орган за изпълнение на Политиката за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2018 г.;	shareholders approves the report of the Investor Relations Director;
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 2018 г.;	**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 2018 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 2018
Точка единадесета: Приемане на решение за учредяване на залог на цялото или част от търговското предприятие на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ" АДСИЦ по реда на чл. 21 от Закона за особените залози във вр. с чл. 262п от Търговския закон.	**Item eleventh**: Adoption of a decision to create a pledge of all or part of the commercial enterprise of INTERCAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT REIT by the order of art. 21 of the Special Pledges Act, in line with Art. 262p of the Commerce Act.
Проект за решение:	Draft resolution:
1) Общото събрание на акционерите приема решение за учредяване на залог на цялото или част от търговското предприятие на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ" АДСИЦ по реда на чл. 21 от Закона за особените залози във вр. с чл. 262п от Търговския закон.	1) The General Meeting of Shareholders approves the decision to create a pledge for all or part of the commercial enterprise of "INTERCAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT" REIT under the procedure of Art. 21 of the Special Pledges Act, in line with Art. 262p of the Commerce Act.
2) Общото събрание на акционерите овластява Съвета на директорите да извършва всички правни и фактически действия в тази връзка, в това число сключване на договори за банкови кредити и предоставяне на обезпечения по тях в размер между 5 и 7 млн. евро като имат право да договарят всички други параметри и условия по свободна преценка;	2) The General Meeting of Shareholders empowers the Board of Directors to carry out all legal and factual actions in this regard, including the conclusion of bank loan agreements and provision of collaterals between EUR 5 and 7 million, with the right to negotiate all other parameters and conditions at discretion;
Точка дванадесета: Разни."	Point Twelve: Miscellaneous.
Одобрява предложения от изпълнителния директор проект на покана за свикване на редовно годишно Общо събрание на акционерите, както и предложения проект за писмени материали по чл. 224 от ТЗ.	Approves the proposed by the Executive Director draft invitation for convening a regular Annual General Meeting of Shareholders, as well as the proposed draft written materials under Art. 224 of the Commercial Code.
Поканата беше вписана по електронно дело на Дружеството в	The invitation was entered electronically by the Company in the Commercial Register with the

Търговския регистър към Агенция по вписванията под номер 20180528154434.

На проведеното редовно годишно общо събрание събрание на акционерите на Дружеството на 28.06.2019 г., единодушно бяха приети предложенията на Съвета на директорите по точките от дневния ред, изложен по-горе, с изключение на **Точка единадесета**, която по процедурно предложение на Изпълнителния Директор Величко Клингов и единодушно прието от акционерите не беше подложена на гласуване.

Registry Agency under number 20180528154434.

At the Annual General Meeting of Shareholders of the Company held on June 28, 2019, the proposals of the Board of Directors were unanimously adopted on the items on the agenda set out above, except for **Item Eleven**, which, following a procedural proposal of the Executive Director Velichko Klingov and unanimously adopted by the shareholders was not put to the vote.

9 Информация за важни събития настъпили след отчетния период

На 01.07.2019г ИКПД АДСИЦ/ длъжник/ и Фючърс Капитал АД/ кредитор/ се споразумяха за следното

9 Information on major events occurring after the reporting period

On July 1, 2019, ICPD REIT / debtor / and Futures Capital AD / creditor / agreed on the following

1.1. ИКПД АДСИЦ и солидарния длъжник МКМ ЕООД не оспорват и признават съществуването, дължимостта и изискуемостта на притежаваното от Фючърс Капитал АД.

1.2. Страните се договарят, че занапред обслужването на задължението, посочено в т.1.1. по-горе ще бъде осъществено при следните основни параметри:

1.2.1. Крайният срок за изплащане на всички задължения е 01.07.2022 година.

1.2.2. Погасяването на главницата ще се извърши еднократно на 01.07.2022 г.

1.2.3. Срокът за изплащане на главницата е уговорен в полза на Кредитора. Длъжникът няма право да погасява изцяло или частично главницата преди 01.07.2022г., без предварително да вземе писменото съгласие на Кредитора за това.

1.2.4. ИКПД АДСИЦ заплаща на Кредитора административна такса в размер на 1.5% (едно цяло и пет процента) годишно върху размера на задължението за главница, за разходи по обслужването му.

1.2.5. За първата година от срока по

1.1. ICPD REIT and joint and several debtor MKM EOOD do not dispute and acknowledge the existence, debt and debt of the futures owned by Futures Capital AD.

1.2. The parties agree that the obligation referred to in item 1.1 shall be serviced in the future. above will be done under the following basic parameters:

1.2.1. The deadline for payment of all debts is 01.07.2022.

1.2.2. The repayment of the principal will be made once on 01.07.2022.

1.2.3. The principal repayment period is agreed in favor of the Lender. The debtor shall not be entitled to fully or partially repay the principal before 01.07.2022 without first obtaining the written consent of the Lender.

1.2.4. ICPS REIT pays to the Lender an administrative fee of 1.5% (one whole and five percent) per annum on the amount of the principal obligation, for its servicing expenses.

1.2.5. For the first year of the term under item 1.2.1. above, the principal under item 1.1. above shall bear interest at a common annual interest rate, determined as the sum of quarterly EURIBOR (3M EURIBOR) calculated and published by the European Money Markets Institute (EMMI) or another substitute, plus a margin of 5% (five) percentage points. In the т.1.2.1. по-горе, главницата по т.1.1. по - горе се олихвява с общ годишен лихвен процент, определен като сбор от тримесечния ЮРИБОР (3M EURIBOR), изчислен и публикуван от European Money Markets Institute (EMMI) или друга заместваща организация, плюс надбавка от 5% (пет) процентни пункта. В случай, че стойностите на тримесечния ЮРИБОР са отрицателни, същият, за целите на настоящия договор, се счита за 0 (нула).

1.2.6. За всяка от следващите две години от срока по т.1.2.1. по-горе, главницата по т.1.1. по-горе се олихвява с общ годишен лихвен процент, определен в т.1.2.6. по-горе, но с допълнителна надбавка от по 1% (един процентен пункт) годишно над надбавката посочена в т.1.2.6. или общо за втората година -3M EURIBOR плюс надбавка от 6% (шест процентни пункта) и общо за третата година - 3M EURIBOR плюс надбавка от 7% (седем процентни пункта).

1.2.8. Длъжникът и солидарният длъжник „МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД се задължават в срок от 10 работни дни от подписване на настоящето допълнително споразумение да учредят в полза на Кредитора първи по ред особен залог върху настоящи и бъдещи вземания на парични средства от всички разплащателни сметки на Кредитополучателя и солидарния длъжник „МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД. Залогът се разпростира и върху всички разплащателни сметки на кредитополучателя и солидарния длъжник „МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ" ЕООД, които ще бъдат открити в бъдеще.

1.2.9. ИКПД АДСИЦ открива разплащателна сметка в EUR в банка посочена допълнително от Кредитора, наричана още Резервна сметка за обслужване на дълга (DSRA), по която сметка ще се обслужва задължението, посочено в т.1.1. по-горе. Резервната сметка за обслужване на дълга (DSRA) трябва да се поддържа до погасяване на всички задължения на Кредитополучателя, произтекли от договорените в настоящето допълнително

event that the values of the quarterly Euribor are negative, the same, for the purposes of this Treaty, shall be considered 0 (zero).

1.2.6. For each of the next two years from the period under item 1.2.1. above, the principal under item 1.1. the above shall bear interest at the total annual interest rate specified in paragraph 1.2.6. above, but with an additional allowance of 1% (one percentage point) per annum over the allowance referred to in item 1.2.6. or a total of -3M EURIBOR plus a 6% margin (six percentage points) for the second year and a total of 3M EURIBOR plus a 7% margin (seven percentage points) for the third year.

1.2.8. The debtor and the joint debtor MARINA CAPE MANAGEMENT EOOD shall, within 10 working days of signing this supplementary agreement, establish a special pledge for the benefit of the Lender in the present and future receivables of cash from all current accounts of the Borrower and the payee's accounts. the joint debtor MARINA CAPE MANAGEMENT EOOD. The pledge also extends to all current accounts of the borrower and the debtor "MARINA CAPE MANAGEMENT" EOOD, which will be opened in the future.

1.2.9. ICPS REIT opens a current account in EUR with a bank, designated by the Lender, also called the DSRA, to which the account referred to in item 1.1 will be serviced. above. The Debt Service Reserve Account (DSRA) must be maintained until all obligations of the Borrower arising from the terms and conditions agreed in this Additional Agreement have been settled.

1.2.9.1. The Borrower shall, within 10 (ten) business days of signing this Supplementary Agreement, deposit into the DSRA an amount equal to the amount of quarterly interest payments as agreed in clause 1.2.6. above.

споразумение условия.
1.2.9.1. Кредитополучателят се задължава в срок до 10 (десет) работни дни от подписване на настоящото допълнително споразумение да депозира в Резервната сметка за обслужване на дълга (DSRA) сума, равна на размера на тримесечни лихвени плащания съгласно уговореното в т. 1.2.6. по-горе.

9 Информация за важни събития настъпили след отчетния период

На 01.07.2019г ИКПД АДСИЦ/ длъжник/ и Фючърс Капитал АД/ кредитор/ се споразумяха за следното

9 Information on major events occurring after the reporting period

On July 1, 2019, ICPD REIT / debtor / and Futures Capital AD / creditor / agreed on the following

1.1. ИКПД АДСИЦ и солидарния длъжник МКМ ЕООД не оспорват и признават съществуването, дължимостта и изискуемостта на притежаваното от Фючърс Капитал АД.
1.2. Страните се договарят, че занапред обслужването на задължението, посочено в т.1.1. по-горе ще бъде осъществено при следните основни параметри:
1.2.1. Крайният срок за изплащане на всички задължения е 01.07.2022 година.
1.2.2. Погасяването на главницата ще се извърши еднократно на 01.07.2022 г.
1.2.3. Срокът за изплащане на главницата е уговорен в полза на Кредитора. Длъжникът няма право да погасява изцяло или частично главницата преди 01.07.2022г., без предварително да вземе писменото съгласие на Кредитора за това.
1.2.4. ИКПД АДСИЦ заплаща на Кредитора административна такса в размер на 1.5% (едно цяло и пет процента) годишно върху размера на задължението за главница, за разходи по обслужването му.
1.2.5. За първата година от срока по т.1.2.1. по-горе, главницата по т.1.1. по - горе се олихвява с общ годишен лихвен процент, определен като сбор от тримесечния ЮРИБОР (3M EURIBOR), изчислен и публикуван от European Money Markets Institute (EMMI) или друга

1.1. ICPD REIT and joint and several debtor MKM EOOD do not dispute and acknowledge the existence, debt and debt of the futures owned by Futures Capital AD.
1.2. The parties agree that the obligation referred to in item 1.1 shall be serviced in the future. above will be done under the following basic parameters:
1.2.1. The deadline for payment of all debts is 01.07.2022.
1.2.2. The repayment of the principal will be made once on 01.07.2022.
1.2.3. The principal repayment period is agreed in favor of the Lender. The debtor shall not be entitled to fully or partially repay the principal before 01.07.2022 without first obtaining the written consent of the Lender.
1.2.4. ICPS REIT pays to the Lender an administrative fee of 1.5% (one whole and five percent) per annum on the amount of the principal obligation, for its servicing expenses.
1.2.5. For the first year of the term under item 1.2.1. above, the principal under item 1.1. above shall bear interest at a common annual interest rate, determined as the sum of quarterly EURIBOR (3M EURIBOR) calculated and published by the European Money Markets Institute (EMMI) or another substitute, plus a margin of 5% (five) percentage points. In the event that the values of the quarterly Euribor are negative, the same, for the purposes of this Treaty, shall be considered 0 (zero).
1.2.6. For each of the next two years from the period under item 1.2.1. above, the principal under item 1.1. the above shall bear interest at

заместваща организация, плюс надбавка от 5% (пет) процентни пункта. В случай, че стойностите на тримесечния ЮРИБОР са отрицателни, същият, за целите на настоящия договор, се счита за 0 (нула).

1.2.6. За всяка от следващите две години от срока по т.1.2.1. по-горе, главницата по т.1.1. по-горе се олихвява с общ годишен лихвен процент, определен в т.1.2.6. по-горе, но с допълнителна надбавка от по 1% (един процентен пункт) годишно над надбавката посочена в т.1.2.6. или общо за втората година -3M EURIBOR плюс надбавка от 6% (шест процентни пункта) и общо за третата година - 3M EURIBOR плюс надбавка от 7% (седем процентни пункта).

1.2.8. Длъжникът и солидарният длъжник „МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД се задължават в срок от 10 работни дни от подписване на настоящето допълнително споразумение да учредят в полза на Кредитора първи по ред особен залог върху настоящи и бъдещи вземания на парични средства от всички разплащателни сметки на Кредитополучателя и солидарния длъжник „МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД. Залогът се разпростира и върху всички разплащателни сметки на кредитополучателя и солидарния длъжник „МАРИНА КЕЙП МЕНИДЖМЪНТ“ ЕООД, които ще бъдат открити в бъдеще.

1.2.9. ИКПД АДСИЦ открива разплащателна сметка в EUR в банка посочена допълнително от Кредитора, наричана още Резервна сметка за обслужване на дълга (DSRA), по която сметка ще се обслужва задължението, посочено в т.1.1. по-горе. Резервната сметка за обслужване на дълга (DSRA) трябва да се поддържа до погасяване на всички задължения на Кредитополучателя, произтекли от договорените в настоящето допълнително споразумение условия.

1.2.9.1. Кредитополучателят се задължава в срок до 10 (десет) работни дни от подписване на настоящото допълнително споразумение да депозира в Резервната сметка за обслужване на дълга (DSRA)

the total annual interest rate specified in paragraph 1.2.6. above, but with an additional allowance of 1% (one percentage point) per annum over the allowance referred to in item 1.2.6. or a total of -3M EURIBOR plus a 6% margin (six percentage points) for the second year and a total of 3M EURIBOR plus a 7% margin (seven percentage points) for the third year.

1.2.8. The debtor and the joint debtor MARINA CAPE MANAGEMENT EOOD shall, within 10 working days of signing this supplementary agreement, establish a special pledge for the benefit of the Lender in the present and future receivables of cash from all current accounts of the Borrower and the payee's accounts. the joint debtor MARINA CAPE MANAGEMENT EOOD. The pledge also extends to all current accounts of the borrower and the debtor "MARINA CAPE MANAGEMENT" EOOD, which will be opened in the future.

1.2.9. ICPS REIT opens a current account in EUR with a bank, designated by the Lender, also called the DSRA, to which the account referred to in item 1.1 will be serviced. above. The Debt Service Reserve Account (DSRA) must be maintained until all obligations of the Borrower arising from the terms and conditions agreed in this Additional Agreement have been settled.

1.2.9.1. The Borrower shall, within 10 (ten) business days of signing this Supplementary Agreement, deposit into the DSRA an amount equal to the amount of quarterly interest payments as agreed in clause 1.2.6. above.

сума, равна на размера на тримесечни лихвени плащания съгласно уговореното в т. 1.2.6. по-горе.	
10. Информация относно становище на управителния орган относно възможностите за реализация на публикувани прогнози	**10. 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 Klingov
Изпълнителен директор / Executive Director