

Пояснителни бележки  
към уведомление за финансовото състояние на  
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ  
към 30.09.2023 г.

Explanatory notes  
to notification for the financial report of  
Intercapital Property Development ADSIC  
as of 30.09.2023

27/10/2023

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

През трето тримесечие на 2023 г. Дружеството е генерирало приходи в размер на 109 хил лв продажбата на недвижими имоти.

През трето тримесечие на 2023 г. Дружеството не е реализирало приходи от стоки.

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

**1 General Information****1.1 Financial results**

During the first three months of 2023 the Company has generated income of BGN 109K from the sale of real estate.

During the first three months of 2023 the Company has not generated revenues from services.

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

<i>(хил. лева освен данни на акция/ in BGN '000, except per share data)</i>	30/09/2023	30/09/2022
Приходи от продажби Sales Revenues	8 199	-
Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity	831	-
Финансови приходи Financial revenues	-	-
Извънредни приходи Extraordinary revenues	-	-
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	-377	-444
Нетен резултат от дейността Net Income	-377	-444
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	-0.014	-0.016
Сума на активите Total Assets	43 142	44 550
Земи Land	8 316	7 549
Инвестиционни имоти Investment Property	34 826	24 806
Незавършено производство Work in progress	0	0
Нетни активи Net Equity	28 907	28 465
Акционерен капитал Registered Capital	27 766	27 766
Брой акции Number of Shares	27 766 476	27 766 476

**1.2. Търговия с акциите**

Към 30.09.2023 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.65 лева за акция.

В периода 01.01.2023 - 30.09.2023 г. най-високата и най-ниската пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София са съответно 0.90 лв. и 0.61лв.

**Shares trading**

As of 30.09.2023 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.65 per share.

During the period 01.01.2023 - 30.09.2023 the highest and lowest market price of the Company's shares on the BSE was BGN 0.90 and BGN 0.61 respectively.



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 30.09.2023 година цената на акциите на пазара “NewConnect” е 1.40 злоти за една акция.

## 2. Марина кейп

През отчетния период беше завършен първия етап от модернизацията и реконструкцията на четвърта зона - сектор 26 . За което получихме на 17.07.2023г Удостоверение за въвеждане в експлоатация №72/17.07.2023.

Ваканционният комплекс се експлоатира целогодишно. През сезон 2023 г., функционираха всички ресторанта, както и спа центърът, фитнес-залата и скуош кортовете. За отдаване на туристи - случайни и организирани посетители, се поддържат минимум 180 апартамента.

В комплекса редовно се провеждат мероприятия от конферентен тип, като дружеството активно се стреми да развива този вид туризъм.

### 2.1 Продажби

През последните няколко години усилията на Дружеството по отношение на продажбите са насочени към достигане на нови географски пазари. Дружеството започна делови отношения с партньори от Китай за предлаганите от него имоти. Продадените през 2023 г. имоти са на български юридически лица.

### 2.2 Финансиране и информация за нововъзникнали съществени

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 30.09.2023 the market price of the Company’s shares on “NewConnect” was PLN 1.40 per share.

## 2. Marina Cape

During the reporting period was finished the first stage of the modernisation and reconstruction of zone 4 - sector 26, for which we received a Commissioning certificate N72/17.07.2023.

The Vacation complex is exploited through the whole year. During the 2023 season all the restaurants were functioning, as well as the SPA center, the fitness center and the squash courts. A minimum of 180 apartments are kept ready for renting to tourists or casual visitors.

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

### 2.1 Sales

During the last few years the ICPD’s efforts regarding sales are directed towards reaching new geographical markets. The Company has initiated new business relations with partners from China for the sale of its properties. The properties sold in 2023 belong to Bulgarian legal entities.

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



вземания и/или задължения за през отчетния период	the reporting period
<p>В периода 01.01.-30.09.2023 г., за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не са възниквали нови съществени вземания и/или задължения.</p>	<p>During the period 01.01.-31.03.2023 no new substantial claims and/or obligations have occurred for "Intercapital Property Development" ADSIC.</p>
<p><b>3. Боровец</b></p>	<p><b>3. Borovets</b></p>
<p>На 20.03.2023 г. Дружеството подписа споразумение с „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ АД, по силата на което прехвърли на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ АД правото за придобиване на правото на собственост върху лизингови обекти по Договор за финансов лизинг на недвижими имоти, по който договор Дружеството е лизингополучател. „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ АД придобива правото срещу сумата от 8 069 527.13 лв. (осем милиона и шестдесет и девет хиляди петстотин двадесет и седем лева и тринадесет стотинки).</p>	<p>On March 20, 2023 the Company signed an agreement with "BGI Imo" JSC, according to which ICPD transfers to BGI Imo the right for acquiring a right for ownership on leased entities, settled in a Financial Lease Contract for real estate, according to which Contract the Company is a Lessee. "BGI Imo" JSC acquires the right for the amount of BGN 8 069 527.13 (eight million sixty nine hundred five thousand twenty seven leva and thirteen pennies).</p>
<p>В тази връзка беше извършено прихващане на насрещни вземания на „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД към Дружеството в размер на 6 669 527.13 лв. (шест милиона шестстотин шестдесет и девет хиляди петстотин двадесет и седем лева и тринадесет стотинки), в резултат на което остатъчното вземане на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ към „БИ ДЖИ АЙ ИМО“ ЕАД е в размер на 1 400 000 лв. (един милион и четиристотин хиляди лева).</p>	<p>With respect to this, there was executed an interception of counterclaims belonging to BGI Imo against the Company, amounting to BGN 6 669 527.13 (six million six hundred sixty nine thousand and five hundred twenty seven leva thirteen pennies), as a result of which the residual receivables of ICPD from BGI Imo come to BGN 1 400 000 (1 million and four hundred thousand) leva.</p>
<p><b>4. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ през останалата част на финансовата година</b></p>	<p><b>4. Main risks and instabilities which Intercapital Property Development faces during the last part of the financial year</b></p>
<p>Основните рискове и несигурности, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ може да срещне през 2023 година са:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• пазарен риск - риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти, които дружеството продава в резултат</li> </ul>	<p>The main risks and instabilities which Intercapital Property Development may face during 2023 are:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>



на свито търсене на ваканционни имоти, както и риск от нисък туристически поток за 2023 г. в резултат на бавното възстановяване след неотдавнашната глобална финансова криза, както и войната в Украйна.

- 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.

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

Непреките ефекти за Дружеството се очаква да се изразят в нарастването на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда през 2023 г. Дружеството отчита, че е възможно да се влоши платежоспособността на негови клиенти в резултат на инфлацията, повишените цени на енергоносителите и загубата на работни места. Поради непредсказуемата на военния конфликт, на този етап практически е невъзможно да се направи категорична прогноза за отражението върху финансовото състояние на Дружеството.

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

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

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

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

as risk of low tourist flow for 2023 due to the slow recovery from the recent global financial crisis and the Russian-Ukrainian war.

- 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 and principal amounts due.

Another event with extremely negative impact is the outbreak of the military conflict between Russia and Ukraine. The company has no direct exposures in financial instruments issued by issuers in Russia and Ukraine and relations with Russian banks.

The indirect effects for the Company are expected to be the increase of uncertainty and significant deterioration of the investment environment in 2023. The Company recognizes that it is possible to worsen the solvency of its customers as a result of inflation, rising energy prices and job losses . Due to the unpredictability of the military conflict, at this stage it is practically impossible to make a definite forecast of the impact on the financial condition of the Company.

##### **5. Information for large transactions concluded with related persons and/or with stakeholders**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

.....  
Величко Клингов / Velichko Kl ingov  
Изпълнителен директор / Executive Director

