

**Пояснителни бележки
към уведомление за финансовото състояние на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
към 31.03.2024 г.**

**Explanatory notes
to notification for the financial report of
Intercapital Property Development ADSIC
as of 31.03.2024**

28/04/2024

ICPD Q1 2024

<p>1. Обща информация</p> <p>1.1. Финансови резултати</p> <p>През първото тримесечие на 2024 г. Дружеството не е генерирало приходи от недвижими имоти.</p> <p>През първото тримесечие на 2024 г. Дружеството не е реализирало приходи от стоки.</p> <p>Общият резултат от дейността, включващ и финансовите разходи, е описан по-долу.</p>	<p>1 General Information</p> <p>1.1 Financial results</p> <p>During the first three months of 2024 the Company has not generated revenues from sales of real estate properties.</p> <p>During the first three months of 2024 the Company has not generated revenues from services.</p> <p>The total result of the activities, inclusive of the financial expenses, is described below.</p>
---	--

<i>(хил. лева освен данни на акция/ in BGN '000, except per share data)</i>	31/03/2024	31/03/2023
Приходи от продажби Sales Revenues	-	-
Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity	-	-
Финансови приходи Financial revenues	-	-
Извънредни приходи Extraordinary revenues	-	-
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	-146	-1
Нетен резултат от дейността Net Income	-146	-1
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	-0.005	-0.001
Сума на активите Total Assets	45 341	42 140
Земи Land	8 467	8 316
Инвестиционни имоти Investment Property	36 874	28908
Незавършено производство Work in progress	0	0
Нетни активи Net Equity		
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 31.03.2024 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.70 лева за акция.

В периода 01.01.2024 - 31.03.2024 г. най-високата и най-ниската пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София са съответно .70 и 0.68 лв.

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

Shares trading

As of 31.03.2024 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.70 per share.

During the period 01.01.2024 - 31.03.2024 the highest and lowest market price of the Company's shares on the BSE were respectively BGN 0.70 and BGN .68.

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 31.03.2024 година цената на акциите на пазара "NewConnect" е 1.94 злоти за една акция.

2. Марина кейп

През първото тримесечие на 2024 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 2023-2024 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 2024 г. имоти са на български юридически лица.

2.2 Финансиране и информация за нововъзникнали съществени

Bulgarian company which shares are traded on a capital market outside Bulgaria as well as the first Bulgarian company which shares have been admitted for trading on a market organized by the Warsaw Stock Exchange. 11.08.2010 was the first trading date for the Company's shares on the alternative trading system for new companies "NewConnect", organized by the Warsaw Exchange.

As of 31.03.2024 the market price of the Company's shares on "NewConnect" was PLN 1.94 per share.

2. Marina Cape

During the first quarter of 2023 some works on the removal of flaws as a result of the exploitation of the complex during the summer season of the year were carried out for the purpose of preparation of the complex for the summer season of the year. The repair works are carried out by the subsidiary and servicing company "Marina Cape Management" EOOD.

The vacation complex has been exploited during the whole year. In the winter season 2022-2024 2 of all the 4 restaurants were functioning as well as the bowling hall, the spa centre, the fitness hall and the squash courts. A minimum of 100 apartments are being maintained for letting out to tourists - organized or casual visitors.

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

2.1 Sales

During the last few years the ICPD's efforts regarding sales are directed towards reaching new geographical markets. The Company has initiated new business relations with partners from China for the sale of its properties. The properties sold in 2024 belong to Bulgarian legal entities.

2.2 Financing and information for newly arisen significant claims and/or

вземания и/или задължения за през отчетния период	obligations during the reporting period
<p>В периода 01.01.2024-31.03.2024 г., за „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не са възниквали нови съществени вземания и/или задължения.</p>	<p>During the period 01.01.-31.03.2024 no new substantial claims and/or obligations have occurred for "Intercapital Property Development" ADSIC.</p>
<p>3. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ през останалата част на финансовата година</p>	<p>3. Main risks and instabilities which Intercapital Property Development faces during the last part of the financial year</p>
<p>Основните рискове и несигурности, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ може да срещне през 2024 година са:</p> <ul style="list-style-type: none"> • пазарен риск - риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти, които дружеството продава в резултат на свито търсене на ваканционни имоти, както и риск от нисък туристически поток за 2024 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. 	<p>The main risks and instabilities which Intercapital Property Development may face during 2024 are:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 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 2022 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.
<p>Непреките ефекти за Дружеството се очаква да се изразят в нарастването на несигурността и същественото влошаване на инвестиционната среда през 2024 г. Дружеството отчита, че е възможно да се влоши платежоспособността на негови клиенти в резултат на инфлацията, повишените цени на енергоносителите и загубата на работни места. Поради непредсказуемата на военния конфликт, на този етап практически е невъзможно да се направи категорична прогноза за отражението върху финансовото състояние на Дружеството.</p>	<p>The indirect effects for the Company are expected to be the increase of uncertainty and significant deterioration of the investment environment in 2024. The Company recognizes that it is possible to worsen the solvency of its customers as a result of inflation, rising energy prices and job losses. Due to the unpredictability of the military conflict, at this stage it is practically impossible to make a definite forecast of the impact on the financial condition of the Company.</p>

4. 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.

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

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

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

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

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

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

4. 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.

5. 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.

6. 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.

7. 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