

Междинен доклад за дейността на консолидирана основа на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
за четвъртото тримесечие на 2012 г.

Interim management report on consolidated basis of
Intercapital Property Development ADSIC
for the 4th Quarter of 2012

28/02/2013

1. **Обща информация**

Към 31.12.2012 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 четвъртото тримесечие на 2012 година на консолидирана основа "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ отчита нетни приходи от продажби на продукция, стоки и услуги в размер на 474 хил.лв. и нетна загуба от 1 576 хил.лв. С натрупване от началото на годината Дружеството е реализирало нетни приходи от продажби на стойност 5 278 хил.лв. и нетна загуба в размер на 2 593 хил.лв.

Една част от приходите на консолидирана основа за периода 01.10.2012 - 31.12.2012 г. представляват приходи от продажба на инвестиционни имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп“. За периода 01.10.2012 - 31.12.2012 г. приходите от продажба на жилищни имоти (апартаменти за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп“) са в размер на 167.9 хил. лева и се отнасят до продадена площ от 92.31 квадратни метра. Дружеството отчита като приход цената на тези апартаменти, които са прехвърлени във владение на купувачите.

От началото на годината приходите от продажба на имоти във ваканционния комплекс „Марина Кейп“ възлизат на 1 742 хил.лв. и се отнасят за продадена площ от 1 127.47 кв.м.

Към 31.12.2012 г. Дружеството е реализирало и приходи от отписани задължения на стойност 1 754 хил.лв. От тях 1 495 хил.лв. са формирани през първото тримесечие на 2012 г., като отписаните задължения са към обслужващото дружество ИП

1. **General Information**

As of 31.12.2012 there is one company which results are included in the consolidated financial statement of "Intercapital Property Development" ADSIC:

Subsidiary:	% stake in the capital
Marina Cape Management EOOD	100%

1.1 **Financial results**

During the fourth quarter of 2012 Intercapital Property Development REIT reports on consolidated basis net revenues from sales of finished goods, goods for sale and services at the amount of BGN 474 thousand and net loss at the amount of BGN 1 576 thousand. With accumulation since the beginning of the year the Company has realized net revenues from sales at the amount of BGN 5 278 thousand and net loss at the amount of BGN 2 593 thousand.

A main part of the revenues on consolidated basis for the period 01.10.2012 - 31.12.2012 represents revenues from sales of investment property - residential buildings for seasonal use in vacation complex "Marina Cape". For the period 01.10.2012 - 31.12.2012 the revenue from residential property sales (apartments for seasonal use in the complex) amounts to BGN 167.9 thousand and refers to 92.31 square meters of sold area. The company counts as revenue the price of those buildings which have been transferred into possession to the buyers.

The revenue from property sales in the Vacation Complex "Marina Cape" since the beginning of the year amounts to BGN 1 742 thousand and refers to 1 127.47 square meters of sold area.

As of 31.12.2012 the Company has generated also revenues due to liabilities write-off in the amount of BGN 1 754 thousand. Of these, BGN 1 495 thousand are formed during the first quarter of 2012. The written-off liabilities were due to IP "Intercapital Markets" AD, were formed in

„Интеркапитал Маркетс“ АД, формирани са през 2007 г. и представляват възнаграждение, което „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ дължи на ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД съгласно чл. 9 от Договор за консултантски услуги от 05.04.2005 г., подписан между страните. На 29.03.2012 г. е подписан анекс между „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД към договора от 05.04.2005 г., с който страните се споразумяват, че възнаграждението по чл. 9 от Договора се начислява и се дължи от 01.01.2015 г. Възнаграждението по чл. 9 от Договора се равнява на 20% от разликата между реализираните нетни приходи от продажба на недвижими имоти и балансовата им стойност към датата на придобиването им.

Другите задължения са отписани през третото тримесечие на годината и са във връзка с неизпълнение на ангажименти на клиенти/контрагенти на Дружеството и в изпълнение на сключените договори с тях. Първоначално тези отписани задължения бяха в размер на 888 хил.лв. През четвъртото тримесечие на 2012 г. обаче „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ предоговори параметрите по сключените договори с част от контрагентите (в случая предварителни договори за продажба на недвижими имоти), в резултат на което Дружеството трябваше отново да класифицира като свои задължения предоставените от купувачите гаранционни депозити в размер на 629 хил. лв., които през третото тримесечие бяха отписани като задължения.

Към 29.01.2013 г. Дружеството е сключило предварителни договори за покупко-продажба за още около 6 480.63 кв.м. апартаменти от ваканционния комплекс „Марина Кейп“, по които съществена част от цената вече е заплатена. Тук следва да отбележим, че от началото на 2010 г. по-голямата част от продажбите на апартаменти се извършват при условията на разсрочено плащане (в рамките на максимум 3 години), като прехвърлянето на имота с нотариален акт на новия собственик става след изплащането на цялата стойност на покупната цена. Подробно

2007 and represent a remuneration which „Intercapital Property Development“ ADSIC owes to IP „Intercapital Markets“ AD pursuant to Art. 9 of Contract for consulting services dated 05.04.2005. On 29.03.2012 an annex was signed between „Intercapital Property Development“ ADSIC and IP „Intercapital Markets“ AD to the Contract pursuant to which the parties agree that the remuneration under Art.9 of the Contract shall be accrued and shall be due from 01.01.2015. The remuneration under Art.9 of the Contract is equal to 20% of the net revenues realized from sales of real estate property and the book value of that property as of the date of its acquisition.

The other liabilities have been written off during the third quarter of the year. They are related to failure of customers/counterparties of the Company to implement their commitments and pursuant to the contracts concluded with them. Initially these written-off liabilities were in the amount of BGN 888 thousand. However in the fourth quarter of 2012 „Intercapital Property Development“ ADSIC negotiated the terms of the contracts concluded with some of the counterparties (in the case preliminary contracts for sale of real estate properties). As a result the Company had to reclassify the guarantee deposits provided by the customers in the amount of BGN 629 thousand, written off during the third quarter, again as its current liabilities.

In addition as of 29.01.2013 the Company has signed preliminary contracts for another 6 480.63 sq.m. of apartments from the vacation complex „Marina Cape“, for which a significant amount of the purchase price has been paid. Here, we have to point out that since the beginning of 2010 the greater part of the sales of apartments have been carried out on deferred payment terms (within the maximum term of 3 years) and the transfer of the real estate property by a notary deed to the new owner is executed after the full payment of the apartment's purchase price. A detailed description of the condition of the sales can be found below in the present

описание на състоянието на продажбите може да намерите по-долу в този отчет.

Друга част от приходите на Дружеството за периода 01.10.2012 - 31.12.2012 г. са приходите от продажба на стоки и готова продукция и те 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 четвъртото тримесечие те са на стойност 55 хил.лв., а от началото на годината възлизат на 580 хил.лв. За сравнение към 31.12.2012 г. стойността на тези приходи е в размер на 478 хил.лв. Реализираният ръст от 21% се дължи на по-високата посещаемост на заведенията във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ през 2012 г., както и на увеличението на цените в заведенията за хранене с 15% спрямо 2011 г. Също така, значителна част от ръста идва и от увеличените продажби в супермаркета във ваканционния комплекс през 2012 г. спрямо 2011 - с около 56%.

През четвъртото тримесечие на 2012 г. на консолидирана основа Дружеството отчита и приходи от продажби на услуги в размер на 251 хил.лв. Една част от тези приходи включват такси за поддръжка, заплащани от собствениците на апартаменти във ваканционния комплекс на дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД. „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е дружество, с което всички клиенти, придобили имоти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ сключват договор за поддръжка и управление при годишно възнаграждение от 12 евро на квадратен метър. Друга част от приходите от услуги представляват приходи от наеми на апартаменти от туристи във ваканционния комплекс; приходи от туроператорска дейност; приходи, реализирани в боулинг залата, спа-, фитнес- и скуш- центрове в комплекса, както и приходи от други услуги, свързани с оперирането на „Марина Кейп“ и предоставянето на туристически услуги. От началото на

report.

Another part of the revenues of the Company for the period 01.10.2012 - 31.12.2012 are the revenues from sale of goods for sale and production and they include 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 centre, the bowling-bar and the spa-bar in the complex. For the fourth quarter these revenues are in the amount of BGN 55 thousand and since the beginning of the year their value is BGN 580 thousand. For comparison the amount of these revenues as of 31.12.2012 is BGN 478 thousand. The growth of 21% is due to the increased visitation of the restaurants and the bars in vacation complex „Marina Cape“ during 2012 as well as due to the higher prices in the restaurants with 15% compared to 2011. In addition, much of the growth comes from the increased sales in the supermarket in the vacation complex in 2012 compared to 2011 - with about 56%.

For fourth quarter of 2012 the Company reports on consolidated basis also revenues from sale of services for the amount of BGN 251 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 centre, the fitness centre and the squash courts in the complex as well as revenues from other services, related to the operation of „Marina Cape“ and the other tourist services offered. Since the beginning of the year the revenues from these services amount to BGN 1 116 thousand.

годината приходите от тези услуги възлизат на 1 116 хил.лв.

На консолидирана основа за четвъртото тримесечие на 2012 г. разходите за основна дейност на Дружеството възлизат на 497 хил.лв., а финансовите разходи - 924 хил.лв., т.е. общите разходи за дейността възлизат на 1 421 хил.лв. От тях с голям дял е отчетната стойност на продадените от Дружеството имоти - 204.6 хил.лв. Тази стойност представлява преоценената стойност на продадените инвестиционни имоти към 31.12.2011 г., определена от лицензиран оценител. Така brutният резултат от продажбата на имоти през четвъртото тримесечие на 2012 г. е загуба в размер на 36.7 хил.лв. Всички недвижими имоти през четвъртото тримесечие на 2012 г. са прехвърлени на цени по-високи от себестойността им, но продажните им цени са по-ниски в сравнение с оценките, направени от независимия оценител към 31.12.2011 г. Основната причина за това са неблагоприятните условия на пазара на недвижими имоти и ограниченото търсене на ваканционни имоти, което принуждава Дружеството да прави отстъпки от продажните цени с цел реализиране на продажби.

Отчетната стойност на продадените имоти от началото на годината е в размер на 2 175.9 хил.лв., което определя брутен резултат за 2012 г. - загуба в размер на 433.9 хил.лв. или (0.072) лв/акция.

При елиминиране на преоценката на инвестиционните имоти, направена към края на 2011 г., brutният резултат от продажбата на имоти през четвъртото тримесечие на 2012 г. възлиза на печалба в размер на 51.7 хил.лв., а за цялата 2012 г. - печалба в размер на 299.2 хил.лв.

Тук следва да се отбележи, че ваканционният комплекс „Марина Кейп“ включва множество ценови сегменти. Въпреки, че имотите в комплекса основно се разделят на два типа: такива с изглед към морето и такива без изглед, средната себестойност на всички имоти, които не са с изглед към бреговата линия може да включва както много евтини имоти, така и много скъпи.

В допълнение продадените апартаменти

On consolidated basis for the fourth quarter of 2012 the expenses for main activity amount to BGN 497 thousand and the financial expenses amount to BGN 924 thousand, i.e. the total expenses of the Company are equal to BGN 1 421 thousand. A large part of them is the book value of the real estate property sold by the Company - BGN 204.6 thousand. That book value represents the reassessed value of the sold investment property as of 31.12.2011, calculated by a licensed appraiser. In that way the gross result from property sales during the fourth quarter of 2012 is loss in the amount of BGN 36.7 thousand. In the fourth quarter of the year all real estate properties were transferred at prices higher than their direct cost. However their sale prices were lower than the appraisals carried out by the independent appraiser as of 31.12.2011. The main reason for that are the unfavourable conditions on the real estate market and the limited demand of vacation properties which has been forcing the Company to make rebates on the sale prices in order to generate sales.

The book value of the property sold since the beginning of the year amounts to BGN 2 175.9 thousand which determines a gross loss for the year 2012 - BGN 433.9 thousand or BGN (0.072) per share.

In case that the revaluation of the investment properties that was carried out as of the end of 2011, is eliminated, the gross result from property sales in the fourth quarter of 2012 is profit in the amount of BGN 51.7 thousand, and for the year 2012 - profit in the amount of BGN 299.2 thousand.

Here we have to point out that the vacation complex "Marina Cape" includes various price segments. Despite the fact that the properties in the complex are divided into two main types: apartments with view toward the sea and such without view, the average prime-cost of all apartments which do not have view toward the seaside, may include many cheap apartments as well as many expensive ones.

In addition the apartments sold during the

през четвъртото тримесечие на годината не могат да се считат като представителна извадка на всички апартаменти с дадена средна себестойност, тъй като броят им не е достатъчно голям за целта.

На консолидирана основа общите разходи за дейността включват освен отчетната стойност на продадените имоти, още разходите за лихви, разходи за брокерски комисионни и реклама, себестойност на продаваната продукция и стоки в ресторантите и заведенията в комплекса „Марина Кейп“, разходи във връзка с предоставяните от групата туристически услуги, и други разходи, които не могат да се отнесат към себестойността на продаваните имоти и предоставяните услуги.

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

fourth quarter of the year cannot be referred to as a representative excerpt for all the apartments with a particular average prime-cost because their number is not enough for that purpose.

Except for the book value of the real estates sold the consolidated total expenses of the Company include also the interest expenses, the expenses for brokerage commissions and advertising, the direct cost of the production and the goods sold in the restaurants and the refreshment bars in the complex "Marina Cape", expenses related to the tourist services offered by the group as well as other costs that cannot be assigned to the direct cost of the apartments sold or the services offered.

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>	31/12/2012	31/12/2011
Приходи от продажби на продукция, стоки и услуги Revenues from sale of finished goods, goods for sale and services	3 438	5 741
Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity	1 840	158
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	- 2 596	-7 705
Нетен резултат от дейността Net Income	-2 593	- 7 698
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	-0.431	-1.281
Сума на активите Total Assets	59 974	64 001
Земи Land	4 500	4 500
Инвестиционни имоти Investment Property	42 695	44 861
Незавършено производство Work in progress	8 648	8 695
Нетни активи Net Equity	6 829	9 422
Акционерен капитал Registered Capital	6,011	6,011
Брой акции Number of Shares	6 011 476	6 011 476

1.2 Търговия с акциите

1.2 Shares trading

Към края на декември 2012 година

As of the end of December 2012 the market

пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.20 лева за акция.

В периода 01.10.2012 - 31.12.2012 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.209 лв., постигната на 05.11.2012 г., а най-ниската - 0.168 лв. за акция от 04.12.2012 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.

В периода 01.10.2012 - 31.12.2012 г., най-високата пазарна цена на акциите, постигната на „NewConnect“ е 0.39 злоти за една акция от 09.11.2012 г., а най-ниската - 0.22 злоти за една акция от 17.10.2012 г. Към 31.12.2012 г. пазарната цена е 0.23 злоти за акция.

2. Марина кейп

През четвъртото тримесечие на 2012 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 2011-2012 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 поддържаха минимум 100 апартамента.

По време на летния сезон 2012 г. комплексът функционираше при над 90% заетост (за апартаментите, които са собственост на Дружеството и тези, които не са негова собственост, но се

price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.20 per share.

During the period 01.10.2012 - 31.12.2012 the highest market price of the Company's shares was BGN 0.209 reached on 05.11.2012 and the lowest one - BGN 0.168 per share from 04.12.2012.

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.

In the period 01.10.2012 - 31.12.2012 the highest market price of the Company's shares reached on „NewConnect“ was PLN 0.39 per share from 09.11.2012 and the lowest one was PLN 0.22 per share from 17.10.2012. As of 31.12.2012 the market price is PLN 0.23 per share.

2. Marina Cape

During the fourth quarter of 2012 there were carried out some works on the removal of flaws as a result of the exploitation of the complex as well as some repair works. 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 2011-2012 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 were maintained for letting out to tourists - organized or casual visitors.

During the summer season 2012, the complex was exploited at over 90% capacity (for the apartments that are owned by the Company and for those that are not owned by it but are managed by the subsidiary

управляват от дъщерното дружество „Марина Кейп Мендиджмънт“ ЕООД).

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

2.1 Продажби

През последната година 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 2012 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 29/01/2013 г.

company "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 year the ICPD's efforts regarding sales are directed towards reaching new markets. The Company has initiated new business relations with partners from China for the sale of its properties. The purchases during 2012 are mainly by 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 29/01/2013.

Брой / Number	Зони / Zones				
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	26	2	26	21	75
Резервиран / Reserved	5	0	5	0	10
Продаден / Sold	21	0	80	0	101
Прехвърлен / Transferred	221	54	300	0	575
Общо / Total	273	56	411	21	761
кв. м. / sq. m.					
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	2 670,84	226,03	1 499,74	3 146,19	7 542,80
Резервиран / Reserved	631,49	0,00	305,05	0,00	936,54
Продаден / Sold	1 695,91	0,00	4 784,72	0,00	6 480,63
Прехвърлен / Transferred	19 162,05	5 063,39	15 759,57	0,00	39 985,01
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 изяви́ли 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 2008	19	957,34
May 2008	7	448,21
June 2008	10	528,39
July 2008	13	830,21
Aug 2008	8	363,94
Sep 2008	6	398,66
Oct 2008	4	315,01
Nov 2008	2	137,00
Dec 2008	6	398,00
Jan 2009	3	134,76
Feb 2009	3	249,06
Mar 2009	7	409,31
Apr 2009	6	416,64
May 2009	1	47,96
June 2009	7	609,16
July 2009	3	201,28
Aug 2009	5	250,98
Sep 2009	5	304,36
Oct 2009	2	89,88
Nov 2009	5	288,33
Dec 2009	4	210,27
Jan 2010	10	642,27
Feb 2010	1	43,34
Mar 2010	8	586,50
Apr 2010	4	237,06
May 2010	6	346,35
June 2010	8	587,90
July 2010	6	344,29
Aug 2010	9	560,53

Sep 2010	7	465,12
Oct 2010	4	306,09
Nov 2010	11	999,33
Dec 2010	4	292,05
Jan 2011	1	102,12
Feb 2011	10	600,22
March 2011	7	467,82
April 2011	1	43,54
May 2011	1	83,57
June 2011	2	132,87
July 2011	2	160,6
Aug 2011	6	523,54
Sep 2011	4	337,12
Oct 2011	1	50,71
Nov 2011	2	102,56
Dec 2011	1	52,42
Jan 2012	3	206,48
Feb 2012	3	213,12
Mar 2012	2	163,19
Apr 2012	3	241,21
May 2012	1	47,41
June 2012	0	0,00
July 2012	3	253,19
August 2012	2	154,64
Sept 2012	4	214,27
Oct 2012	0	0,00
Nov 2012	1	122
Dec 2012	3	213,7
Jan 2013	0	0,00

2.2 Финансиране

Към 31.12.2012 г. на консолидирана основа „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 28 491 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 6 845 хил.лв.

През четвъртото тримесечие Дружеството не е усвоявало нови банкови кредити. През отчетния период дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е погасило главница по банков заем в размер на 17 хил.лв. От началото на годината компанията-майка и дъщерното дружество са погасили банкови заеми на обща стойност 574 хил.лв.

В съответствие с решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 06.08.2010 г., с което облигационната емисия на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ беше реструктурирана, на 09.03.2012 г. „Интеркапитал Пропърти

2.2 Financing

As of 31.12.2012 on consolidated basis „Intercapital Property Development“ REIT's bank loans (incl. short and long term loans) amount to BGN 28 491 thousand. The Company has also an obligation due to a corporate bond issue for the amount of BGN 6 845 thousand.

During the fourth quarter the Company has not absorbed new bank loans. In the fourth quarter of 2012 the subsidiary company „Marina Cape Managament“ EOOD has paid off principal amount on its bank loan for the value of BGN 17 thousand. Since the beginning of the year the mother-company and the subsidiary company have paid off principal amounts on their bank loans for the value of BGN 574 thousand.

In compliance with the decisions of the General Meeting of the bondholders held on August 06, 2010 with which the bond issue of „Intercapital Property Development“ ADSIC was restructured, on 09.03.2012 „Intercapital Property Development“ ADSIC

Дивелопмънт" АДСИЦ изплати дължимата към 14.02.2012 г. лихва по облигационната си емисия в размер на EUR 95 519.

На 09.03.2012 г. Дружеството извърши и плащане на амортизация по главницата в размер на EUR 125 000 дължима към 14.02.2012 г. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.02.2012 - 09.03.2012 г. в размер общо на EUR 780.82 (или EUR 0.156164 за една облигация).

На 11.06.2012 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ изплати дължимата към 14.05.2012 г. лихва по облигационната си емисия в размер на EUR 90 523.

На 11.06.2012 г. Дружеството извърши плащане и на амортизация по главницата в размер на EUR 125 000 дължима към 14.05.2012 г. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.05.2012 - 11.06.2012 г. в размер общо на EUR 910.96 (или EUR 0.182192 за една облигация).

На 10.09.2012 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ изплати дължимата към 14.08.2012 г. лихва по облигационната си емисия в размер на EUR 89 549.

На 10.09.2012 г. Дружеството извърши и плащане на амортизация по главницата в размер на EUR 125 000 дължима към 14.08.2012 г. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.08.2012 - 10.09.2012 г. в размер общо на EUR 876.02 (или EUR 0.175204 за една облигация).

На 10.12.2012 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ изплати дължимата към 14.11.2012 г. лихва по облигационната си емисия в размер на EUR 86 564.

На 10.12.2012 г. Дружеството извърши и плащане на амортизация по главницата в размер на EUR 125 000 дължима към 14.11.2012 г. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.11.2012 - 10.12.2012 г. в размер общо на EUR 843.58 (или EUR 0.168716 за

paid out the owed interest as of 14.02.2012 on its corporate bond issue in the amount of EUR 95 519.

On 09.03.2012 the Company made an amortization payment on its bond issue in the amount of EUR 125 000 that was due as of 14.02.2012. With regard to the delay in the payment of the amortization on the principal the Company paid out to the bondholders interest for the delay for the period between 15.02.2012 and 09.03.2012 amounting to EUR 780.82 (i.e. EUR 0.156164 per bond).

On 11.06.2012 "Intercapital Property Development" ADSIC paid out the owed interest as of 14.05.2012 on its corporate bond issue in the amount of EUR 90 523.

On 11.06.2012 the Company made also an amortization payment on its bond issue in the amount of EUR 125 000 that was due as of 14.05.2012. With regard to the delay in the payment of the amortization on the principal the Company paid out to the bondholders interest for the delay for the period between 15.05.2012 and 11.06.2012 amounting to EUR 910.96 (i.e. EUR 0.182192 per bond).

On 10.09.2012 "Intercapital Property Development" ADSIC paid out the owed interest as of 14.08.2012 on its corporate bond issue in the amount of EUR 89 549.

On 10.09.2012 the Company made also an amortization payment on its bond issue in the amount of EUR 125 000 that was due as of 14.08.2012. With regard to the delay in the payment of the amortization on the principal the Company paid out to the bondholders interest for the delay for the period between 15.08.2012 and 10.09.2012 amounting to EUR 876.02 (i.e. EUR 0.182192 per bond).

On 10.12.2012 "Intercapital Property Development" ADSIC paid out the owed interest as of 14.11.2012 on its corporate bond issue in the amount of EUR 86 564.

On 10.12.2012 the Company made also an amortization payment on its bond issue in the amount of EUR 125 000 that was due as of 14.11.2012. With regard to the delay in the payment of the amortization on the principal the Company paid out to the bondholders interest for the delay for the period between 15.11.2012 and 10.12.2012 amounting to EUR 843.58 (i.e. EUR 0.168716 per bond).

една облигация).

През месец декември 2012 г. бяха предприети действия за предоговаряне на условията по облигационната емисия чрез свикване на общо събрание на облигационерите, в т.ч. и за промяна на финансовите показатели, които Дружеството следва да спазва във връзка с издадения облигационен заем. Предложените промени относно финансовите коефициенти бяха както следва:

Съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг: Дружеството се задължава да поддържа съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг, изчислено като собственият капитал според баланса на дружеството се раздели със сумата на всички обезпечени задължения, в размер на не по-малко от 0.10 (нула цяло и десет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

Максимално съотношение на Пасиви (Задължения) към Активи по счетоводен баланс: Дружеството е задължено да поддържа максимално съотношение на Пасиви към Активи по счетоводен баланс в размер на не повече от 0.95 (нула цяло и деветдесет и пет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

Свиканото за 16.01.2013 г. Общо събрание на облигационерите на Дружеството не се проведе поради липса на необходимия кворум. Във връзка с това Общото събрание на облигационерите се проведе на 31.01.2013 г. при същия дневен ред, но облигационерите на Дружеството не приеха предложените в поканата решения.

На 06.02.2013 г. беше проведено ново Общо събрание на облигационерите, което прие предложението и съответно условията за реструктуриране на облигационния заем на Дружеството, в т.ч. и промяната относно финансовите показатели, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ следва да спазва. Така към 31.12.2012 г. финансовите коефициенти на Дружество, а именно „съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг“ и „съотношение на Пасиви към Активи по

In December 2012 there were undertaken actions for renegotiation of the terms on the Company's bond issue through convocation of a general meeting of the bondholders, including for change of the financial ratios that the Company should be obliged to maintain with regard to the issued bond loan. The proposed amendments regarding the financial ratios were as follows:

Ratio between Equity and Secured Debt: The Company undertakes to maintain a ratio between equity and secured debt, calculated by dividing the balance sheet equity capital of the Company to the sum of all collateralized obligations, not lower than 0.10 (zero point ten) until the full payment of the bonds of this issue.

Maximum ratio of Liabilities to Assets according to their book value: The Company undertakes to maintain a maximum ratio of the book value of its Liabilities to the book value of its Assets at an amount of not more than 0.95 (zero point ninety five) until the full payment of the bonds of this issue.

The General meeting of the Company's bondholders that was convened for 16.01.2013 was not held due to lack of the necessary quorum. In this regard the General meeting of the bondholders was held on 31.01.2013 under the same agenda. However the Company's bondholders did not approve the proposals written in the invitation.

A new General meeting of the bondholders was held on 06.02.2013 which approved the proposal and respectively the terms for renegotiation of the Company's bond loan, including the amendments regarding the financial ratios that "Intercapital Property Development" ADSIC shall be obliged to maintain. As a result, as of 31.12.2012 the financial ratios of the Company, i.e. the "ratio between equity and secured debt" and the "ratio of liabilities to assets according to their book value" are in compliance with the

счетоводен баланс" са в съответствие с одобрените на 06.02.2013 г. от облигационерите показатели.

По-долу в настоящия доклад може да бъде намерена подробна информация за дневния ред и провеждането на свиканите общи събрания на облигационерите.

3. Боровец

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

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

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

На 14.01.2011 г. Съветът на директорите на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ взе решение за ново увеличение на капитала на Дружеството чрез издаване на 9 017 214 нови обикновени акции с емисионна цена 2.30 лева за акция. Основната цел на планираното увеличение на капитала отново беше набиране на средства за довършване на проекта „Гранд Боровец“. Поради големите флуктуации на капиталовите пазари през 2011 г., обаче, Съветът на директорите беше принуден да

financial ratios approved by the bondholders on 06.02.2013.

Below in the present report additional information can be found about the agenda and the holding of the convened general meetings of the bondholders.

3. Borovets

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

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

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

On 14.01.2011 the Board of Directors of Intercapital Property Development ADSIC took a decision for a new capital increase of the Company through the issuance of 9 017 214 new ordinary shares with issue value BGN 2.30 per share. The first and foremost purpose of the forthcoming capital increase was again the accumulation of funds for the completion of the "Grand Borovets" project. However, due to the great fluctuations on the capital markets in 2011, the Board of Directors had to postpone the

отложи процедурата по увеличението на капитала.

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 5 000 000 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.

4. Информация за проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите

На 29.06.2012 г. беше проведено редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което беше взето решение за освобождаване на Никола Иванов Станчоф като член на Съвета на директорите по негово желание и избиране за нов член на Съвета - Теменуга Иванова Иванова.

Промените са вписани по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията на дата 10.07.2012 г.

5. Информация за промяна в договор от 30.12.2011 г. с „ВЕИ Проджект“ АД

На 28.12.2012 г. между „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и „ВЕИ Проджект“ АД е подписано Споразумение, с което страните прихващат насрещните си задължения, произтичащи съответно от

capital increase.

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 €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.

4. Information about the Regular Annual General Assembly of the Shareholders

On June 29, 2012 the Regular Annual General Meeting of the shareholders of “Intercapital Property Development” ADSIC was held, on which Nicolas Ivanov Stancioff was released as a member of the Board of directors at his request, and for a new member of the management body Temenuga Ivanova Ivanova was elected.

The changes are entered in the electronic file of the Company in the Commercial Register to the Registry Agency on 10.07.2012.

5. Information about change in contract with VEI Project AD dated 30.12.2011

On 28.12.2012 an Agreement was signed between Intercapital Property Development ADSIC and VEI Project AD, according to which the parties have contracted their counter obligations derived from Notary

Нотариален акт от 29.12.2011 г. и от Договор от 30.12.2011 г.

Във връзка с подписаното Споразумение, страните са подписали и Анекс към Договора от 30.12.2011 г. на 28.12.2012 г., съгласно който остатъкът от продажната цена на недвижимите имоти, предмет на Договора от 30.12.2011 г., е в размер на 841 989,39 евро с вкл. ДДС и е дължим от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в срок до 30.01.2013 г. Във връзка с възможността на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ да придобие от „ВЕИ Проджект“ АД правото на собственост върху имотите при условията на финансов лизинг, с Анекса Страните са потвърдили условията на финансовия лизинг по Договора, като са променили лихвата от 12,5 % на 9 % годишно.

На 30.01.2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е подписало нов Анекс към Договор с „ВЕИ Проджект“ АД от 30.12.2011 г., съгласно който страните се споразумяват ИКПД да заплати на „ВЕИ Проджект“ АД остатъка от продажната цена на недвижимите имоти, предмет на Договора, който към 30.01.2013 г. е в размер на 841 989,39 евро с вкл. ДДС, при условията на разсрочено плащане, както следва:

- Лихва: 9% годишно, която започва да се начислява считано от 01.02.2013 г.
- Срок: 30.09.2016 г.
- Плащане на лихва: всеки месец
- Плащане на остатъка от продажната цена: на 9 равни месечни вноски от януари-2016 г. до септември-2016 г.

6. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ през първото тримесечие на 2013 година

Основните рискове и несигурности, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ може да срещне през първото тримесечие на 2013 година са:

- пазарен риск - риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти, които дружеството продава в резултат на свито търсене на ваканционни имоти, както и риск от нисък туристически поток за зимния сезон на 2012-2013 г. в резултат на

Deed dated 29.12.2011 and Contract dated 30.12.2011, respectively.

In connection with the undersigned Agreement, on 28.12.2012, the parties have also signed an Annex to the Contract dated 30.12.2011 according to which the remainder of the sale price of the properties, subject to the Contract dated 30.12.2011, amounts to EUR 841 989.39 incl. VAT and is due by ICPD within a period ending 30.01.2013. In connection with the option for ICPD to gain ownership rights on the properties from VEI Project AD under the conditions of financial leasing, with the Annex the parties have confirmed the conditions of the financial leasing under the Contract and have changed the interest rate from 12.5% to 9% annually.

On 30.01.2013 the Company signed a new Annex to the Contract with VEI Project AD dated 30.12.2011, according to which the parties have agreed that ICPD shall pay to VEI Project AD the remainder of the sale price of the properties, subject to the Contract, which as of 30.01.2013 amounts to EUR 841 989.39 incl. VAT, under the terms of a deferred payment as follows:

- Interest: 9% annually, which shall be accrued as of 01.02.2013 onwards.
- Term: 30.09.2016
- Interest payments: monthly
- Payment of the remainder of the sale price: in 9 equal monthly installments from January 2016 to September 2016.

6. Main risks and instabilities which Intercapital Property Development faces during the first quarter of 2013

The main risks and instabilities which Intercapital Property Development may face during the first quarter of 2013:

- 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 the winter season of 2012-2013 due to the global financial

глобалната 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.

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 сключените големи сделки между свързани лица

През разглеждания период Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ не е сключвало големи сделки със свързани лица.

7. Information for large transactions concluded by related persons

During the period in question Intercapital Property Development ADSIC has not concluded large transactions with related parties.

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.

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.

9. Информация за събития, настъпили след отчетния период

На 03.01.2013 г. с вписване № 20130103135306 в Търговския регистър по електронната партида на Дружеството беше обявена покана за свикване на Общо събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, издадена от ИКПД. На основание чл. 214, ал. 1 от ТЗ Общото събрание на облигационерите беше свикано от представителя на облигационерите Търговска банка „ИНВЕСТБАНК“ АД и следваше да се проведе на 16.01.2013 г. в 11.00 часа на адрес: гр. София, бул. Васил Левски № 27, хотел Даунтаун, конферентна зала.

9. Information about facts occurred after the reporting period

On 3rd January 2013, with entry № 20130103135306 in the electronic file of the Company in the Commercial Register an invitation was announced for convocation of General Meeting of the bondholders of corporate bond issue with ISIN code BG2100019079, issued by ICPD. Based on Art. 214, para 1 of the Commercial Act, the General Meeting of bondholders was convened by the representative of the bondholders Commercial Bank "INVESTBANK" AD and should be held on 16th January 2013 at 11:00 h on address: Sofia, 27 Vasil Levski Blvd., hotel Downtown, the conference hall.

Предложеният дневен ред е както следва:

The proposed agenda was as follows:

Точка първа:

Item One

- Даване на съгласие за разсрочване и реструктуриране на задълженията по емисия с ISIN код BG2100019079, чрез предоговаряне на част от условията както следва:

Giving consent on rescheduled repayment of the liabilities under the bond issue having ISIN code BG2100019079 through a partial re-negotiation of the terms, as follows:

1. Удължаване срока на емисията с 60 месеца (считано от 14.08.2013 до 14.08.2018 год.);

1. Extension of the term of the issue by 60 months (as from 14 August 2013 until 14 August 2018);

2. Схемата за погасяване на облигационния

2. The principal repayment schedule is

заем и лихвата се изменя така:

2.1. Главницата се изплаща на следните вноски /евро/:

- На 14.02.2013, 14.05.2013, 14.08.2013, 14.11.2013 - 62 500;
- На 14.02.2014, 14.05.2014, 14.08.2014, 14.11.2014 - 62 500;
- На 14.02.2015, 14.05.2015, 14.08.2015, 14.11.2015 - 125 000;
- На 14.02.2016, 14.05.2016, 14.08.2016, 14.11.2016 - 187 500;
- На 14.02.2017, 14.05.2017, 14.08.2017, 14.11.2017 - 250 000;
- На 14.02.2018, 14.05.2018, 14.08.2018 - 250 000;

2.2. Лихвени плащания в удължения срок:

- лихвеният процент по облигационния заем след 14.02.2013 г., се намалява на 7.25% на годишна база, платима на всеки три месеца на датите, посочени в приложена в поканата Таблица;

- лихвените плащания, дължими след 14.02.2013 г. до падежа са изчислени на базата на намаляващ лихвен процент при стъпка на намаление 0.25%. Конкретният размер на лихвените плащания, както и условията за прилагане стъпката за намаляване на лихвения процент, са посочени в поканата и приложената Таблица;

2.3. Емитентът запазва правото си да погаси предсрочно цялата или част от оставащата главница по облигационния заем. Погасяването може да се извърши само на дата на лихвено плащане. Минималната сума, която може да се погаси частично и предсрочно, е в размер на поне една главнична вноска, дължима за съответния период;

3. Дължимите главнични и лихвени плащания по облигационната емисия се извършват в левовата равностойност на съответното плащане при обменен курс равен на централния курс на БНБ към датата на провеждане на ОСО /1 евро = 1.95583 лв./. При промяна на този централен курс на БНБ всички плащания ще се извършват в евро;

4. Емитентът се задължава да открие специална разплащателна сметка в

amended as follows:

2.1. Principal (amortisation) payments in euro:

- On 14.02.2013, 14.05.2013, 14.08.2013, 14.11.2013 - EUR 62 500;
- On 14.02.2014, 14.05.2014, 14.08.2014, 14.11.2014 - EUR 62 500;
- On 14.02.2015, 14.05.2015, 14.08.2015, 14.11.2015 - EUR 125 000;
- On 14.02.2016, 14.05.2016, 14.08.2016, 14.11.2016 - EUR 187 500;
- On 14.02.2017, 14.05.2017, 14.08.2017, 14.11.2017 - EUR 250 000;
- On 14.02.2018, 14.05.2018, 14.08.2018 - EUR 250 000;

2.2. Interest (coupon) payments within the extended term:

- The interest rate following 14 Feb 2013 until the maturity date shall be decreased to 7.25% per annum, payable at 3-month period on the dates as per the Table enclosed in the invitation;

- The interest payments due following 14 February 2013 until the maturity date shall be calculated by gradual decrease of the interest rate by 0.25%. The exact amount of the interest payments as well as the terms for applying the new gradual decrease of the interest rate are specified in the invitation and in the table enclosed;

2.3. The Issuer shall be still entitled to make a total or partial early repayment of the outstanding principal of the debenture loan. That repayment might be effected only on a date of an interest payment. The minimum amount that might be early repaid must equal at least one amortisation payment due for the respective period;

3. All due principal and interest payments under the bond issue shall be effected in Bulgarian levs as per the official rate of exchange of the BNB as of the date of performance of the GMB /EUR 1 = BGN 1.95583/. In case that BNB's central exchange rate is changed, all payments shall be effected in Euro;

4. The Issuer shall be obligated to open a special current account at UniCredit Bulbank

Уникредит Булбанк АД, за обслужване плащанията по облигационния заем;

5. Обезпечения по емисията - освен застраховка от Евро Инс АД и втора по ред ипотека, Емитентът се задължава да предостави нови допълнителни обезпечения като: подпише добавък към Застрахователната полица с Евро Инс АД, както и да учреди първа по ред ипотека върху посочен в поканата собствен имот;

6. Други условия и съотношения:

Съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг: Дружеството се задължава да поддържа съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг, изчислено като собственият капитал според баланса на дружеството се раздели със сумата на всички обезпечени задължения, в размер на не по-малко от 0.10 (нула цяло и десет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

Максимално съотношение на Пасиви (Задължения) към Активи по счетоводен баланс: Дружеството е задължено да поддържа максимално съотношение на Пасиви към Активи по счетоводен баланс в размер на не повече от 0.95 (нула цяло и деветдесет и пет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

Точка втора:

Приемане на решение ОСО да възложи и упълномощи „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ да предприеме всички необходими решения и действия съгласно гласуваните промени по облигационната емисия с ISIN код BG2100019079.

Поради липса на кворум свиканото от ТБ „Инвестбанк“ АД общо събрание на облигационерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ за 16.01.2013 г. не се е проведе. Във връзка с това Общото събрание на облигационерите се проведе на 31.01.2013 г. при същия дневен ред, но облигационерите на Дружеството не приеха предложените в поканата решения.

Междувременно на 25.01.2013 г. с вписване № 20130125162118 в Търговския регистър

AD to service the payments under the debenture loan;

5. Security of the issue: Except for the insurance provided by Insurance Company Euro Ins and the second-tier mortgage, the Issuer shall be obligated to provide new additional collaterals such as: to sign a supplement to the insurance policy provided by Euro Ins and to create a first-tier mortgage on an own real property as described in the invitation;

6. Other terms and ratios:

Ratio between Equity and Secured Debt: The Company undertakes to maintain a ratio between equity and secured debt, calculated by dividing the balance sheet equity capital of the Company to the sum of all collateralized obligations, not lower than 0.10 (zero point ten) until the full payment of the bonds of this issue.

Maximum ratio of Liabilities to Assets according to their book value: The Company undertakes to maintain a maximum ratio of the book value of its Liabilities to the book value of its Assets at an amount of not more than 0.95 (zero point ninety five) until the full payment of the bonds of this issue.

Item two

Adoption of a decision, the GMB to assign and respectively authorise Intercapital Property Development ADSIC to undertake all necessary decisions and actions in pursuance with the voted amendments to the terms and conditions of the bond issue having ISIN code BG2100019079.

Due to lack of a quorum, the General Meeting of the Bondholders of Intercapital Property Development ADSIC has failed to take place on January 16, 2013. Thereby, the GMB was held on January 31, 2013 under the same agenda. However the Company's bondholders did not approve the proposals written in the invitation.

In the meantime on 25th January 2013, with entry № 20130125162118 in the electronic file of the Company in the Commercial

по електронната партия на Дружеството беше обявена нова покана за свикване на Общо събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, издадена от ИКПД. На основание чл. 214, ал. 1 от ТЗ Общото събрание на облигационерите беше свикано от представителя на облигационерите Търговска банка „ИНВЕСТБАНК“ АД и се проведе на 06.02.2013 г. в 11.00 часа на адрес: гр. София, бул. Васил Левски № 27, хотел Даунтаун, конферентна зала.

Register an invitation was announced for convocation of General Meeting of bondholders of corporate bond issue with ISIN code BG2100019079, issued by ICPD. Based on Art. 214, para 1 of the Commercial Act, the General Meeting of bondholders was convened by the representative of the bondholders Commercial Bank "INVESTBANK" AD and would be held on 6th February 2013 at 11:00 h on address: Sofia, 27 Vasil Levski Blvd., hotel Downtown, the conference hall.

Дневният ред на свиканото за 06.02.2013 г. по същество беше аналогичен на дневния ред за събранието, което беше свикано за 16.01.2013 г., като основната разлика е, че бяха направени технически корекции в проекта на добавък към Застрахователната полица с Евро Инс АД (който беше част от писмените материали за събранието) с цел по-голяма защита правата на облигационерите на Дружеството.

The agenda of the meeting, convened for 06.02.2013 was essentially analogous to the agenda of the meeting that was convened for 16.01.2013, the main difference being some technical corrections made in the draft of the supplement to the insurance policy provided by Euro Ins AD (which is part of the written materials for the meeting) which aimed to provide better protection of the bondholders' rights.

На проведеното на 06.02.2013 г. Общо събрание на облигационерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ беше прието предложението и съответно всички предложени условия за реструктуриране на облигационния заем на Дружеството.

The General meeting of the bondholders of "Intercapital Property Development" ADSIC held on 06.02.2013 approved the proposal and respectively all the suggested terms for renegotiation of the Company's bond loan.

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ-София АД по Протокол № 8/11.02.2013 г., беше взето решение за промяна параметрите на емисията облигации на Дружеството, допусната то търговия на Сегмент за облигации на БФБ-София АД. Промените бяха отразени на БФБ-София АД считано от 13.02.2013 г.

At a session of the Board of Directors of BSE-Sofia held under Record of Proceedings No. 8 of February 11, 2013 there was taken a decision for amendment of the parameters of the Company's bond issue admitted to trading on the Bonds Segment of the BSE Main Market. The amendments were registered as of 13.02.2013.

Величко Клингов Velichko Klingov
Изпълнителен директор Managing Director