

**Междинен доклад за дейността на консолидирана основа на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
за четвъртото тримесечие на 2013 г.**

**Interim management report on consolidated basis of
Intercapital Property Development ADSIC
for the 4th Quarter of 2013**

28/02/2014

1. Обща информация

Към 31.12.2013 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 2013 година на консолидирана основа "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ отчита нетни приходи от продажби в размер на 5 780 хил.лв. и нетна загуба от 2 080 хил.лв. С натрупване от началото на годината Дружеството е реализирало нетни приходи от продажби на стойност 9 427 хил.лв. и нетна загуба в размер на 3 577 хил.лв.

Една част от приходите на консолидирана основа за периода 01.10.2013 - 31.12.2013 г. представляват приходи от продажба на инвестиционни имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп“. За периода 01.10.2013 - 31.12.2013 г. приходите от продажба на жилищни имоти (апартаменти за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп“) са в размер на 77 хил. лева и се отнасят до продадена площ от 122.80 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 1 430 хил.лв. и се отнасят за продадена площ от 937.38 кв.м.

Като част от тези приходи е отчетено и прехвърлянето на апартамент със площ 107.23 кв.м. на „ВЕИ Проджект“ АД във връзка с Договор за даване вместо изпълнение от 16.08.2013 г., сключен между Дружеството и „ВЕИ Проджект“ АД. Договорът от 16.08.2013 г. е

1. General Information

As of 31.12.2013 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 2013 Intercapital Property Development REIT reports on consolidated basis net revenues from sales at the amount of BGN 5 780 thousand and net gain at the amount of BGN 2 080 thousand. With accumulation since the beginning of the year the Company has realized net revenues from sales at the amount of BGN 9 427 thousand and net loss in the amount of BGN 3 577 thousand.

A main part of the revenues on consolidated basis for the period 01.10.2013 - 31.12.2013 represents revenues from sales of investment property - residential buildings for seasonal use in vacation complex "Marina Cape". For the period 01.10.2013 - 31.12.2013 the revenue from residential property sales (apartments for seasonal use in the complex) amounts to BGN 77 thousand and refers to 122.80 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 1 430 thousand and refers to 937.38 square meters of sold area.

Part of the reported revenues arise from the transfer of 107.23 sq.m. apartment to VEI Project AD pursuant to Contract for giving instead of delivering dated 16 August 2013 concluded between the Company and VEI Project AD. The contract from 16 August

подписан между страните във връзка с Договор от 30.12.2011 г., по силата на който „ВЕИ Проджект“ АД се задължи да прехвърли на „ИКПД“ АДСИЦ правото на собственост върху недвижими имоти, разположени във в.к. Марина Кейп, гр. Ахелой. Поради обстоятелството, че „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ упражни правото си да придобие имотите при условията на разсрочено плащане, уговорени с анекс от 30.01.2013 г., Дружеството дължеше неустойка на „ВЕИ Проджект“ АД в размер на 80 000 евро. С прехвърлянето на гореописания имот на стойност 80 000 евро без вкл. ДДС, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ погаси задължението си към „ВЕИ Проджект“ АД, представляващо дължимата и изискуема неустойка.

На 29.10.2013 г. е сключен договор за обратно изкупуване между „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД за два жилищни ваканционни имота, разположени във в.к. Марина Кейп, гр. Ахелой, които „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД придоби с нотариален акт за покупка, подписан на 19.08.2013 г. Имотите представляват двустаен апартамент със застроена площ от 91,23 кв.м. и студио със застроена площ от 33,84 кв.м.

Чрез прехвърлянето на тези недвижими имоти „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ погаси задължението си в размер на 290 000 лв. към „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД съгласно условията на сключения между страните Договор за даване вместо изпълнение от 16.08.2013 г. С договора от 29.10.2013 г. двете дружества уговориха обратно изкупуване на недвижимите имоти от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ при условията на разсрочено изплащане на продажната им цена.

С подписването на договора „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД предаде на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ владението върху имотите. В качеството си на купувач „ИКПД“ АДСИЦ следва да изплати уговорената цена в размер на 290 000 лева в срок до 31.10.2016 г. на месечни анюитетни

2013 is signed between the Parties in connection with Contract dated 30th December 2011, pursuant to which VEI Project AD was obliged to transfer the ownership on real estates, located in the vacation complex Marina Cape, Aheloy. Since Intercapital Property Development exercised its right of deferred payment, negotiated with Anex dated 30th January 2013, the Company had to pay penalty in the amount of EUR 80 000. With the transfer of the above mentioned property valued at EUR 80 000, excl. VAT, ICPD paid down its liability to VEI Project AD representing the penalty.

On 29.10.2013, a repurchase agreement has been concluded between Intercapital Property Development ADSIC and BG Invest Properties EAD the subject of which are two vacation properties situated in the vacation complex Marina Cape. The properties (two-bedroom apartment with area 91.23 sq.m. and a studio with area 33.84 sq.m.) were acquired by BG Invest Properties EAD from ICPD with a notary deed dated 19.08.2013 pursuant to the terms of a contract for giving instead of repayment dated 16.08.2013. With the transfer of the aforementioned properties ICPD paid down its liability towards BG Invest Properties EAD in the amount of BGN 290 000.

With the contract since 29.10.2013 the companies agreed on the repurchase of the properties by ICPD on their sale price under the terms of a deferred payment. With the conclusion of this contract BG Invest Properties EAD transferred the usage of these properties to Intercapital Property Development ADSIC. In its capacity of a buyer, ICPD has to pay the negotiated price in the amount of BGN 290 000 till 31.10.2016

вноски при условията и в сроковете, уговорени с погасителния план към Договора, като в този срок се начислява годишна лихва в размер на 9%. Правото на собственост върху имотите ще бъде прехвърлено на ИКПД АДСИЦ по нотариален ред в срок от 30 дни след пълното изплащане на продажната цена.

Към 31.12.2013 г. Дружеството има сключени предварителни договори за покупко-продажба за 5 377,08 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 описание на състоянието на продажбите може да намерите по-долу в този отчет.

Друга част от приходите на Дружеството за периода 01.10.2013 - 31.2.2013 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 195 хил. лв., а от началото на годината възлизат на 564 хил. лв. Тези приходи са с 2.76% по малко в сравнение с приходите от продажбата на стоки и готова продукция, реализирани от Марина Кейп Мениджмънт ЕООД през 2012 г., които възлизат на 580 хил. лв.

През четвъртото тримесечие на 2013 г. на консолидирана основа Дружеството отчита и приходи от продажби на услуги в размер на 214 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

on equal annual installments under the terms and conditions agreed upon in the repayment plan of the contract. Within this period an annual interest of 9% would accrue. The ownership rights would be transferred to ICPD with a notary deed within a period of 30 days following the full repayment of the sale price.

As of 31st December 2013, the Company has signed preliminary contracts for the sale of apartments amounting to 5 377.08 m² in the holiday complex "Marina Cape", for which a significant portion of the purchase price has already 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 report.

Another part of the revenues of the Company for the period 01.07.2013 - 30.09.2013 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 195 thousand and since the beginning of the year their value is BGN 564 thousand. These revenues are 15% less than the revenues generated from sales of goods and production by Marina Cape Management EOOD in 2012 which amount to BGN 580 thousand.

For the fourth quarter of 2013 the Company reports on consolidated basis also revenues from sale of services for the amount of BGN 214 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

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- центровете в комплекса, както и приходи от други услуги, свързани с оперирането на „Марина Кейп“ и предоставянето на туристически услуги. От началото на годината приходите от тези услуги възлизат на 1 178 хил. лв., което е със 5.56% повече в сравнение с 2012 г.

Към 31.12.2013 г. Дружеството е реализирало и други приходи на стойност 6 257 хил. лв. Основната част от тези приходи в размер на 5 350 хил. лв. са реализирани по договор за финансов лизинг на недвижими имоти, сключен на 17.12.2013 г. с „България Лизинг“ ЕАД. Лизинговият обект е инвестиционен проект „Гранд Боровец“, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ. Срокът за погасяване на лизинговите вноски е 2 години или 24 месечни лизингови вноски, от които 6 (шест) месеца гратисен период при годишна лихва в размер на 9%. Друга част от тези приходи са реализирани през третото тримесечие на 2013 г. от отписани задължения на стойност 837 хил. лв. Задълженията са отписани във връзка с неизпълнение на ангажименти на клиенти/контрагенти на Дружеството и в изпълнение на сключените договори с тях.

На консолидирана основа за четвъртото тримесечие на 2013 г. разходите за основна дейност на Дружеството възлизат на 8 736 хил. лв., а финансовите разходи - 1 124 хил. лв., т.е. общите разходи за дейността възлизат на 9 860 хил.лв. Част от тях е отчетната стойност на продадените от Дружеството имоти - 216 хил.лв. Тази стойност представлява преоценената стойност на продадените инвестиционни имоти към 31.12.2012 г., определена от лицензиран оценител. Така брутният резултат от продажбата на

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 that services amount to BGN 1 178 thousand, which is 5.56% more than the revenues generated in 2012.

As of 31st December 2013 the Company has realized other revenues in the amount of BGN 6 257 thousand. The main part of these revenues amounting to BGN 5 350 thousand are realized under contract for financial leasing of real estate, concluded on 17th December 2013 with Bulgaria Leasing EAD. The property under the lease is the investment project Grand Borovets, property of Intercapital Property Development ADSIC. The period for payment of the lease is 2-year or 24 monthly lease installments, with grace period of 6 months and annual interest of 9%. Other part of these revenues are realized from a write-off of liabilities in the amount of BGN 837 thousand. The liabilities are written off due to failure of clients/counterparts of the Company to fulfill their obligations pursuant to contracts with them.

On consolidated basis for the fourth quarter of 2013 the expenses for main activity amount to BGN 8 736 thousand and the financial expenses amount to BGN 1 124 thousand, i.e. the total expenses of the Company are equal to BGN 9 860 thousand. A part of them is the book value of the real estate property sold by the Company - BGN 216 thousand. That book value represents the reassessed value of the sold investment property as of 31.12.2012, calculated by a licensed appraiser. In that way the gross result from property sales during the fourth

имоти през четвъртото тримесечие на 2013 г. е загуба в размер на 139 хил.лв. Всички имоти през четвъртото тримесечие на 2013 г. са прехвърлени на цени по-ниски от себестойността им. Продажните цени на всички имоти са по-ниски и в сравнение с оценките, направени от независимия оценител към 31.12.2012 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 1 692 хил.лв., което определя брутен резултат за 2013 г. - загуба в размер на 262 хил.лв. или (0.0436) лв/акция.

При елиминиране на преоценката на инвестиционните имоти, направена към края на 2012 г., brutният резултат от продажбата на имоти през четвъртото тримесечие на 2013 г. възлиза на загуба в размер на 96 хил.лв., а за цялата 2013 годината - печалба в размер на 204 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 през третото 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.

През 2013 г. Дружеството е реализирало и извънредни приходи във връзка с отписване на задължение към кредитор на Дружеството на стойност 2 млн. лв. Подробна информация е представена по-долу в т.2.2 Финансиране от настоящия отчет.

Към 31.12.2013 г. ИКПД АДСИЦ отчита разходи от обезценка на активи на

quarter of 2013 is loss in the amount of BGN 139 thousand. In the fourth quarter of the year, all real estate properties were transferred at prices lower than their direct cost. The sale prices of all properties were lower than the appraisals carried out by the independent appraiser as of 31.12.2012. 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 discounts 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 1 692 thousand which determines a gross loss for the the year 2013 - BGN 262 thousand or BGN (0.0436) per share.

In case the revaluation of the investment properties that was carried out as of the end of 2012, is eliminated, the gross result from property sales in the fourth quarter of 2013 is a loss in the amount of BGN 96 thousands. For the year the result would be a profit in the amount of BGN 204 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 direct 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 third quarter of the year cannot be referred to as a representative sample for all the apartments with a particular average direct cost because their number is not high enough for that purpose.

In 2013 the Company has also realized extraordinary revenue from writing-off a liability to creditor in the amount of BGN 2 million. Detailed information is presented below in section 2.2. Financing of the present report.

On 31st December 2013 ICPD ADSIC reports expenses from impairment of assets in the

стойност 2 801 хил.лв., които са формирани от преоценката на търговските и жилищните площи във в.к. Марина Кейп в резултат на направената оценка от независим оценител към края на 2013 г.

На консолидирана основа общите разходи за дейността включват освен отчетната стойност на продадените имоти, още 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.

amount of BGN 2 801 thousand which represent revaluation of commercial and residential properties in vacation complex Marina Cape at the end of 2013 performed by a licensed appraiser.

Except for the book value of the real estates sold the consolidated total expenses of the Company include also 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.

(хил. лева освен данни на акция/ in BGN '000, except per share data)	31/12/2013	31/12/2012
Приходи от продажби Sales Revenues	1 430	1 742
Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity	6 187	1 755
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	-3 847	-4 400
Нетен резултат от дейността Net Income	-3 847	-4 400
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	-0.64	-0,73
Сума на активите Total Assets	59 167	57 449
Земи Land	5 074	4 504
Инвестиционни имоти Investment Property	37 937	41 987
Незавършено производство Work in progress	1 070	8 347
Нетни активи Net Equity	6 350	5 581
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 края на 2013 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.24 лева за акция.

В периода 01.10.2013 - 31.12.2013 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.242 лв., достигната на 03.12.2013 г., а най-ниската - 0.23 лв. за акция от 04.11.2013 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 01.10.2013 - 31.12.2013 г., най-високата пазарна цена на акциите, постигната на „NewConnect“ е 0.30 злоти за една акция от 27.12.2013 г., а най-ниската - 0.20 злоти за една акция от 04.11.2013 г. Към 31.12.2013 г. пазарната цена е 0.30 злоти за акция.

2. Марина кейп

През четвъртото тримесечие на 2013 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 2012-2013 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 2013 г., комплексът функционираше при над 90%

1.2 Shares trading

As of the end of 2013 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.24 per share.

During the period 01.10.2013 - 31.12.2013 the highest market price of the Company's shares was BGN 0.244 reached on 03.12.2013 and the lowest one - BGN 0.23 per share from 04.11.2013.

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 01.10.2013 - 31.12.2013 the highest market price of the Company's shares reached on „NewConnect“ was PLN 0.30 per share from 27.12.2013 and the lowest one was PLN 0.20 per share from 04.11.2013. As of 31.12.2013 the market price is PLN 0.30 per share.

2. Marina Cape

During the fourth quarter of 2013 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 2012-2013 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 summer 2013, the complex operated at 90% occupancy (for the apartments, which

заетост (за апартаментите, които са собственост на Дружеството и тези, които не са негова собственост, но се управляват от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД).

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

2.1 Продажби

През последните две 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 2013 г. имоти са основно на Руски граждани, като мениджмънтът на Дружеството е обнадяван 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 31/01/2013 г.

are owned by the Company and those which are not owned but are managed by the subsidiary "Marina Cape Management" EOOD).

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

2.1 Sales

During the last two years the ICPD's efforts regarding sales have been directed towards reaching new markets. The Company has initiated new business relations with partners from China for the sale of its properties. The sales of properties in 2013 are mainly to Russian citizens and the company's management is encouraged by the renewal of this market's interest for purchase of real estate.

The table below shows the number of properties offered for sale as well as their area for all 4 zones of the complex. Only the area of the residential properties is indicated. In addition to them, there are commercial and entertainment properties in the different Zones.

The table shows the status of the sales of properties as of 31/01/2013.

Брой / Number	Зони / Zones				
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	23	2	30	21	76
Резервиран / Reserved	6	0	4	0	10
Продаден / Sold	18	0	65	0	83
Прехвърлен / Transferred	226	54	312	0	592
Общо / Total	273	56	411	21	761
кв. м. / sq. m.					
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	2 332,65	226,03	1 723,59	3 146,19	7 428,46
Резервиран / Reserved	747,28	0	276,21	0	1 023,49
Продаден / Sold	1 400,44	0	3 976,64	0	5 377,08
Прехвърлен / Transferred	19 679,92	5 063,39	16 372,64	0	41 115,95
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-08	19	957,34
May-08	7	448,21
Jun-08	10	528,39
Jul-08	13	830,21
Aug-08	8	363,94
Sep-08	6	398,66
Oct-08	4	315,01
Nov-08	2	137,00
Dec-08	6	398,00
Jan-09	3	134,76
Feb-09	3	249,06
Mar-09	7	409,31
Apr-09	6	416,64
May-09	1	47,96
Jun-09	7	609,16
Jul-09	3	201,28
Aug-09	5	250,98
Sep-09	5	304,36
Oct-09	2	89,88
Nov-09	5	288,33
Dec-09	4	210,27
Jan-10	10	642,27
Feb-10	1	43,34
Mar-10	8	586,50
Apr-10	4	237,06

ICPD Q4 2013

May-10	6	346,35
Jun-10	8	587,90
Jul-10	6	344,29
Aug-10	9	560,53
Sep-10	7	465,12
Oct-10	4	306,09
Nov-10	11	999,33
Dec-10	4	292,05
Jan-11	1	102,12
Feb-11	10	600,22
Mar-11	7	467,82
Apr-11	1	43,54
May-11	1	83,57
Jun-11	2	132,87
Jul-11	2	160,6
Aug-11	6	523,54
Sep-11	4	337,12
Oct-11	1	50,71
Nov-11	2	102,56
Dec-11	1	52,42
Jan-12	3	206,48
Feb-12	3	213,12
Mar-12	2	163,19
Apr-12	3	241,21
May-12	1	47,41
Jun-12	0	0,00
Jul-12	3	253,19
Aug-12	2	154,64
Sep-12	4	214,27
Oct-12	0	0,00
Nov-12	1	122
Dec-12	3	213,7
Jan-13	0	0,00
Feb-13	4	374,59
Mar-13	0	0
Apr-13	0	0
May-13	1	88,6
Jun-13	2	163,54
Jul-13	3	255,99
Aug-13	3	258,99
Sep-13	0	0
Oct-13	0	0
Nov-13	0	0
Dec-13	0	0
Jan-14	0	0

2.2 Финансиране

Към 31.12.2013 г. на консолидирана основа „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 29 808 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 6 356 хил.лв. В задълженията към банковите институции е включен и оборотният заем в размер на 240 000 хил. лв., предоставен на Дружеството от Инвестбанк АД през първото тримесечие на 2013 г., който беше продаден от банката на „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД съгласно Договор за прехвърляне на вземания от 05.04.2013 г.

С цел обезпечаване вземането на „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, на 29.07.2013 г. в полза на „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД беше учредена договорна ипотека върху следния имот, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ: спортно-възстановителен център „Фитнес център“, с идентификатор 00833.5.409.21, гр. Ахелой, Община Поморие, област Бургас, с адрес на имота: гр. Ахелой, „Марина кейп“ № 21, ет. 0, обект С21 с предназначение на обекта - за спортна и развлекателна дейност, разположен на две нива, с площ от 214,00 кв.м. (двеста и четиринадесет квадратни метра), с прилежащи части: 33 кв.м. (тридесет и три квадратни метра), ведно със съответните идеални части от правото на строеж върху терена.

На 09.12.2013 г. ИКПД АДСИЦ сключи договор за банков кредит с ТБ Тексимбанк АД, съгласно който Дружеството получи оборотен заем на стойност 130 000 евро при годишна лихва от 7.75% и срок на погасяване 20.12.2014 г.

На 17.12.2013 г. Дружеството сключи договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг“ ЕАД с лизингов обект: инвестиционен проект „Гранд Боровец“, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ. Лизинговата цена по договора е 2 927 724.36 евро без ДДС, като срокът за погасяване на лизинговите вноски е 2 години или 24 месечни лизингови вноски, от които 6 (шест) месеца гратисен период

2.2 Financing

As of 31.12.2013 on consolidated basis „Intercapital Property Development“ REIT's bank loans (incl. short and long term loans) amount to BGN 29 808 thousand. The Company has also an obligation due to a corporate bond issue for the amount of BGN 6 356 thousand. The obligations to bank institutions include also the working loan in the amount of BGN 240 000, which was granted to the Company from Investbank AD in the first quarter of the year and which was sold by the bank to „BG Invest Properties“ EAD pursuant to a Contract for transfer of receivables dated 05.04.2013.

With the intention of ensuring the claim by „BG Invest Properties“ EAD on „Intercapital Property Development“ ADSIC, in the interest of „BG Invest Properties“ EAD, on the 29th July 2013 a mortgage has been set on the following property owned by „Intercapital Property Development“ ADSIC: Sports & Recreational center „Fitness Centre“ with ID: 00833.5.409.21, Aheloy, Pomorie, Burgas, with address of the property - Aheloy. „Marina Cape“ № 21, fl. 0, site C21 - designated for sports and recreational purposes. The property is set on two levels with combined area of 214 sq.m. (two hundred and fourteen square meters), with adjacent areas of 33 sq.m. (thirty three square meters), together with the common parts of the construction right on the location.

On 09.12.2013, a loan contract has been concluded between ICPD ADSIC and Teximbank AD, according to which the Company has received working capital loan in the amount of EUR 130 000 at annual rate 7.75% and maturity date 20.12.2014.

On 17 December 2013 the Company has concluded a contract with Bulgaria Leasing EAD for financial leasing of real estate subject to which 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 with a 2-year period for the lease payments or 24 monthly lease installments, with grace period of 6 months and annual

при годишна лихва в размер на 9%.

На 18.12.2013 г. ИКПД АДСИЦ получи уведомление от „Банка ДСК“ ЕАД за това, че всички вземания на банката към ИКПД АДСИЦ по Договор за кредит № 716/18.09.2008 г. и Договор за кредит № 717/18.09.2008 г. и всички анекси към тях към 17.12.2013 г. и към поръчителите „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, „Марина Кейп Турс“ ЕООД и Величко Стойчев Клингов, възникнали по силата на Договори за поръчителство, са прехвърлени с договор за цесия на „Гранд Боровец 2013“ ЕООД.

Към 18.12.2013 г. ИКПД АДСИЦ погаси част от задълженията си по Договор за кредит № 716/18.09.2008 г. и Договор за кредит № 717/18.09.2008 г., сключени с „Банка ДСК“ ЕАД, а именно 5 350 000 лв., към новия кредитор „Гранд Боровец 2013“ ЕООД.

Новият кредитор преустанови всички изпълнителни действия спрямо ИКПД АДСИЦ във връзка с горепосочените Договори за кредит.

Със споразумение от 27.12.2013 г., сключено между „Гранд Боровец 2013“ ЕООД от една страна и ИКПД АДСИЦ като Главен длъжник и „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД, „Марина Кейп Турс“ ЕООД и Величко Стойчев Клингов като Солидарни длъжници, беше договорено размерът на остатъчния дълг на ИКПД АДСИЦ към „Гранд Боровец 2013“ ЕООД да бъде намален със сумата от 2 000 000 лв., както и да бъде заличена договорната ипотека, вписана върху поземлен с идентификатор 65231.918.189, находящ се гр. Самоков, община Самоков, Софийска област, и построената в този имот сграда, представляваща хотелски апартаментен комплекс с обслужващи обекти с идентификатор 65231.918.189.2, която обезпечава вземането на „Гранд Боровец 2013“ ЕООД. Така към 31.12.2013 г. задължението на ИКПД АДСИЦ към „Гранд Боровец 2013“ ЕООД възлиза на 4 058 хил.лв.

Във връзка с издадена от Дружеството емисия корпоративни облигации през август 2007 г., на 03.01.2013 г. с вписване № 20130103135306 в Търговския регистър по електронната партида на Дружеството беше обявена покана за свикване на Общо

interest of 9%.

On 18.12.2013 ICPD ADSIC has received a notification from DSK Bank EAD that all claims of the bank towards ICPD ADSIC under the Credit agreement № 716/18.09.2008 and under Credit agreement № 717/18.09.2008 and all related annexes as of 17.12.2013 and all claims of the bank towards the guarantors „Marina Cape Management“ EOOD, „Marina Cape Tours“ EOOD and Velichko Soichev Klingov, arising under a guarantee contract are transferred to „Grand Borovets 2013“ EOOD under an agreement for cession.

On 18.12.2013 ICPD ADSIC has repaid part of its obligations under Credit agreement № 716/18.09.2008 and Credit agreement № 717/18.09.2008 concluded with DSK Bank, in the amount of BGN 5 350 000 to the new creditor Grant Borovets 2013 EOOD.

The new creditor has suspended all enforcement actions against ICPD ADSIC according to the above mentioned credit agreements.

Pursuant to the agreement concluded on 27.12.2013, between „Grant Borovets 2013“ EOOD from one side, ICPD ADSIC as principal debtor and „Marina Cape Management“ EOOD, „Marina Cape Tours“ EOOD and Velichko Stoichev Klingov as joined debtors, the amount of the debt of ICPD ADSIC outstanding towards „Grand Borovets 2013“ EOOD was reduced with BGN 2 000 000. Additionally, it was agreed that the contractual mortgage on the property with identification number 65231.918.189, located in Samokov, Sofia municipality, Sofia district, together with the building on that property, an apartment hotel complex with related facilities with identification number 65231.918.189.2, which secures the claim of „Grand Borovets 2013“ EOOD, to be removed. Therefore, the liability of ICPD ADSIC towards Grand Borovets 2013 amounts to BGN 4 058 thousand.

With regard to a corporate bond issue of the Company issued in August 2007, 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

събрание на облигационерите по емисията облигации. 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.

Предложеният дневен ред е както следва:

Точка първа:

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

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

2. Схемата за погасяване на облигационния 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 - 62500;
- 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

General Meeting of the bondholders of the corporate bond issue. 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.

The proposed agenda was as follows:

Item One

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

2. The principal repayment schedule is 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

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 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

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 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

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 провело. 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 по електронната партида 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.

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.

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.

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 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.

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.

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.

В съответствие с решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 06.02.2013 г., на 08.03.2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимата към 14.02.2013 г. лихва по облигационната си емисия в размер на EUR 83 808.

На 08.03.2013 г. Дружеството извърши и плащане на амортизация по главницата в размер на EUR 62 500 дължима към 14.02.2013 г. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.02.2013 - 08.03.2013 г. в размер общо на BGN 534.18 (или BGN 0.106835257 за една облигация).

Съгласно решението на Общото събрание от 06.02.2013 г., на 06.03.2013 г. пред Жива Барантиева - помощник - нотариус по заместване при Гергана Недина, нотариус с район на действие - района на Районен съд - гр. Поморие, вписана в регистъра на Нотариалната камара под № 607, беше подписан нотариален акт за учредяване на договорна ипотека в полза на ТБ „Инвестбанк“ АД, в качеството му на представител на облигационерите по горепосочената облигационна емисия, върху следния недвижим имот, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ: урегулиран поземлен имот с идентификатор 00833.5.409, с адрес: гр. Ахелой, местност Пречиствателната, с площ 40 002 кв.м.

С учредяването на договорната ипотека „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изпълни задължението си да предостави допълнително обезпечение върху непогасената част от облигационния заем в размер на 3 500 000 EUR (три милиона и петстотин хиляди евро), ведно с дължимите лихви.

Нотариалният акт е вписан в Агенция по

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.

In compliance with the decisions of the General Meeting of the Company's bondholders, held on 06.02.2013, on 08.03.2013 the Company paid out the owed interest as of 14.02.2013 on its corporate bond issue in the amount of EUR 83 808.

On 08.03.2013 the Company made also an amortization payment on its bond issue in the amount of EUR 62 500 that was due as of 14.02.2013. 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 15.02.2013 and 08.03.2013 amounting to BGN 534.18 (i.e. BGN 0.106835257 per bond).

According to the General Meeting of 06.02.2013, on 06.03.2013 in front of Zhiva Barantieva - Assistant Notary replacing Gergana Nedina, notary area of operation - the area of the District Court - Pomorie entered in the register of Notary Chamber under № 607 signed a deed of establishment of a mortgage in favor of "Investbank" AD, in his capacity as representative of the holders of the said bond, the following property owned by "Intercapital Property Development" ADSIC: zoned property ID 00833.5.409, address: Aheloy, Treatment Area, an area 40,002 square meters.

With the establishment of the mortgage "Intercapital Property Development" ADSIC fulfills its obligation to provide collateral on outstanding bond issue in the amount of 3 500 000 EUR (three million five hundred thousand Euros), plus interest due.

The deed was registered in the Registry

вписванията, Служба по вписванията - гр. Поморие с вх. рег. № 493, акт № 13, том 1, дело № 270 от 06.03.2013 г.

На 07.06.2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимата към 14.05.2013 г. лихва по облигационната си емисия в размер на EUR 60 768.

На 07.06.2013 г. Дружеството извърши и плащане на амортизация по главницата в размер на EUR 62 500 дължима към 14.05.2013 г. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.05.2013-07.06.2013 г. в размер общо на BGN 582.74 (или BGN 0.116548 за една облигация).

На 09.09.2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимата към 14.08.2013 г. лихва по облигационната си емисия в размер на EUR 61 675.

На 09.09.2013 г. Дружеството извърши и плащане на амортизация по главницата в размер на EUR 62 500 дължима към 14.08.2013 г. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.08.2013 -09.09.2013 г. в размер общо на BGN 631.29 (или BGN 0.126258 за една облигация).

На 10.12.2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимата към 14.11.2013 г. лихва по облигационната си емисия в размер на EUR 60 533.

На 10.12.2013 г. Дружеството извърши и плащане на амортизация по главницата в размер на EUR 62 500 дължима към 14.11.2013 г. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.11.2013 - 10.12.2013 г. в размер общо на BGN 631.28 (или BGN 0.126256 за една облигация).

На 14.02.2014 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимата към 14.02.2013 г. лихва по облигационната си емисия в размер на EUR 59 390 и главница в размер на EUR 62 500.

Поради обстоятелството, че ИКПД успя да извърши дължимото лихвено и главнично

Agency, Registry Office - Pomorie ref. Reg № 493, № 13 Act, Volume 1, Case № 270 of 06.03.2013.

On 07.06.2013, the "Intercapital Property Development" ADSIC paid interest on the bond issue due as of 14.05.2013 in the amount of EUR 60 768.

On 07.06.2013, the Company also made principal amortization payment in the amount of EUR 62 500 due as of 14.05.2013. Due to the delay in payment of the principal amortization, the Company paid the bondholders compensation interest for the period 15.05.2013-07.06.2013 in the total amount of BGN 582.74 (or BGN 0.116548 per bond).

On 09.09.2013 the Company paid out the owed interest as of 14.08.2013 on its corporate bond issue in the amount of EUR 61 675.

On 09.09.2013 the Company made also an amortization payment on its bond issue in the amount of EUR 62 500 that was due as of 14.08.2013. 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 15.08.2013 and 09.09.2013 amounting to BGN 631.29 (i.e. BGN 0.126258 per bond).

On 10.12.2013 the Company paid out the owed interest as of 14.11.2013 on its corporate bond issue in the amount of EUR 60 533.

On 10.12.2013 the Company made also an amortization payment on its bond issue in the amount of EUR 62 500 that was due as of 14.08.2013. 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 15.11.2013 and 10.12.2013 amounting to BGN 631.28 (i.e. BGN 0.126256 per bond).

On 14.02.2014 ICPD ADSIC made interest and amortization payment due on 14.02.2013 on its bond issue in the amount of EUR 59 390 interest and EUR 62 500 principal.

Due to the fact that "Intercapital Property Development" ADSIC managed to make the

плащане в срок до 12.02.2014 г. и съгласно Решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 06.02.2013 г., лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започващ на 15.02.2014 г., намаля със стъпка на намаление 0.25% и е в размер на 7.00% на годишна база.

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

interest and principal payment until 12.02.2014 and in compliance with the decisions of the General Meeting of the Company's bondholders, held on 06.02.2013, the interest rate that is applied over the outstanding bond loan for the next three-month period starting from 15.02.2014, decreased with a step of 0.25% and is in the amount of 7.00% annually.

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

капиталовите пазари през 2011 г., обаче, Съветът на директорите беше принуден да 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.

Тук следва да отбележим отново, че на 17.12.2013 г. ИКПД АДСИЦ сключи договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг“ ЕАД с лизингов обект: инвестиционен проект „Гранд Боровец“, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ. Лизинговата цена по договора е 2 927 724.36 евро без ДДС, като срокът за погасяване на лизинговите вноски е 2 години или 24 месечни лизингови вноски, от които 6 (шест) месеца гратисен период при годишна лихва в размер на 9%.

4. Информация във връзка с Договор от 30.12.2011 г. с „ВЕИ Проджект“ АД

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

fluctuations on the capital markets in 2011, the Board of Directors had to postpone the 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.

Here is should be noted again that on 17th December 2013 the Company has concluded a contract with Bulgaria Leasing EAD for financial leasing of real estate subject to which 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 with a 2-year period for the lease payments or 24 monthly lease installments, with grace period of 6 months and annual interest of 9%.

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

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

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.

На 19.08.2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е прехвърлило по нотариален ред правото на собственост върху имот (апартамент във в.к. „Марина Кейп“) на „ВЕИ Проджект“ АД във връзка с Договор за даване вместо изпълнение от 16.08.2013 г., сключен с „ВЕИ Проджект“ АД. Договорът от 16.08.2013 г. е подписан между страните във връзка с Договора от 30.12.2011 г., по силата на който „ВЕИ Проджект“ АД се е задължило да прехвърли на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ правото на собственост върху недвижими имоти, разположени във в.к. Марина Кейп, гр. Ахелой. Поради обстоятелството, че „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не е изплатило уговорената продажна цена за недвижимите имоти, предмет на Договора от 30.12.2011 г., в срок до 30.01.2013 г., а е упражнило правото си да придобие имотите при условията на разсрочено плащане, уговорени с анекс от 30.01.2013 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ дължи неустойка на „ВЕИ Проджект“ АД в размер на 80 000 евро съгласно клаузите на т. 5.3 от Договора от 30.12.2011 г.

С прехвърлянето на гореописания имот на стойност 80 000 евро без вкл. ДДС, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ погасява задължението си към „ВЕИ Проджект“ АД, представляващо дължимата и изискуема неустойка, уговорена в т. 5.3 от Договора от 30.12.2011 г.

В тази връзка, на 16.08.2013 г. беше сключен Договор за даване вместо изпълнение между „ИКПД“ АДСИЦ и „ВЕИ Проджект“ АД, по силата на който на 19.08.2013 г. Дружеството е прехвърлило по

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.

On 19th August 2013, the Company has transferred by notary the ownership of property (an apartment in vacation complex "Marina Cape") to "VEI Project" AD with regard to Contract for giving instead of implementation dated 16.08.2013, concluded with "VEI Project" AD. The Contract from 16.08.2013 was signed between the parties in connection with the Contract dated 30.12.2011, under which "VEI Project" AD has undertaken to transfer to "Intercapital Property Development" ADSIC the ownership of properties, located in vacation complex "Marina Cape", the town of Aheloy. Due to the fact that "Intercapital Property Development" ADSIC has not paid the negotiated purchase price for the real estates, subject of the Contract from 30.12.2011, by 30.01.2013, and has exercised its right to acquire the properties under deferred payment terms, agreed with Annex dated 30.01.2013, "Intercapital Property Development" ADSIC owes a penalty to "VEI Project" AD in the amount of EUR 80 000 pursuant to the clauses of point 5.3 from the Contract dated 30.12.2011.

By transferring the above-described property at the amount of EUR 80 000 excl. VAT, "Intercapital Property Development" ADSIC repays its obligation to "VEI Project" AD, which represents the due and payable penalty, stipulated in point 5.3 in the Contract from 30.12.2011.

In connection with this, on 16.08.2013 a Contract for diving instead of delivering was signed between the parties, under which the Company has transferred the ownership of a property (apartment in vacation complex

нотариален ред правото на собственост върху имот (апартамент във в.к. „Марина Кейп“) на „ВЕИ Проджект“ АД на стойност 80 000 евро без вкл. ДДС. С прехвърлянето на имота, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ погаси задължението си към „ВЕИ Проджект“ АД, представляващо дължимата и изискуема неустойка, уговорена в т. 5.3 от Договора от 30.12.2011 г.

Впоследствие с Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 30.08.2013 г., сключен между „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и „ВЕИ Проджект“ АД, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ се задължи да придобие обратно имота по предходния параграф при условията на разсрочено плащане.

5. Информация за проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите

На 05.07.2013 г. беше проведено редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха приети годишните финансови отчети на компанията за 2012 г. и беше утвърдена Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството.

6. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ през 2014 година

Основните рискове и несигурности, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ може да срещне през 2014 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 летния сезон на 2014 г. в резултат на 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

Marina Cape) with a notary deed on the value of EUR 80 000 to VEI Project AD. By transferring the above-described property at the amount of EUR 80 000 excl. VAT, "Intercapital Property Development" ADSIC repays its obligation to "VEI Project" AD, which represents the due and payable penalty, stipulated in point 5.3 in the Contract from 30.12.2011.

Subsequently, a preliminary contract for the sale of real estate dated 30 August 2013 was signed between "ICPD" ADSIC and "VEI Project" AD, pursuant to which "ICPD" ADSIC undertakes to repurchase the property from the preceding paragraph, under the conditions deferred payment.

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

On 5th July 2013 the Regular Annual General Meeting of the shareholders of "Intercapital Property Development" ADSIC was held, on which the annual financial statements of the company for 2012 and a Policy for the remuneration of the members of the Board of Directors were approved.

6. Main risks and instabilities which Intercapital Property Development faces during 2014

The main risks and instabilities which Intercapital Property Development may face in 2014:

- 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 summer season of 2014 due to the 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

покриване на разходите за лихви и погасяване на главниците.	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. 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. 9. Друга Информация На 06.09.2013 г. е сключен договор между „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и „ИКМ ИМО“ ЕАД за покупко-продажба на вземания, произтичащи от предварителни договори за покупко-продажба на недвижими имоти във в.к. „Марина Кейп“, гр. Ахелой между „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и трети лица - купувачи. На 27.09.2013 г. Договорът за цесия от 06.09.2013 г. е развален на основание чл. 87 и следващите от ЗЗД поради виновното му неизпълнение от страна на „ИКПД“ АДСИЦ. В резултат към 30.09.2013 г. „ИКПД“ АДСИЦ дължи връщане на получената по договора от „ИКМ ИМО“ ЕАД част от продажната цена по цесията в размер на 133 447,18 евро, което представлява задължение на Дружеството.	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. 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. Other Information On 06.09.2013, a contract has been concluded between ICPD and ICM IMO EAD for the sale of receivables arising from forward contracts for the purchase and sale of real estate in vacation complex "Marina Cape", Aheloy between ICPD and third parties - buyers. On 27.09.2013, the Contract for Cession dated 06.09.2013 has been terminated on the grounds of Art . 87 and following the CPA due to incompleteness of obligations from ICPD. As a result, as of 30.09.2013 ICPD has a liability to return the funds received from ICM IMO EAD as part of the purchase price, pursuant to the contract, in the amount of EUR 133 447.18.

Величко Клингов Velichko Klingov
Изпълнителен директор Managing Director

