

Междинен доклад за дейността на консолидирана основа на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
за четвъртото тримесечие на 2014 г.

Interim management report on consolidated basis of
Intercapital Property Development ADSIC
for the 4th Quarter of 2014

27/02/2015

1. Обща информация

Към 31.12.2014 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 2014 година на консолидирана основа "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ отчита нетни приходи от продажби в размер на 648 хил.лв. и нетна загуба от 1 039 хил.лв.

Към 31.12.2014 г. натрупаните приходи от продажби на консолидирана основа на Дружеството възлизат на 1 907 хил. лв., а общо загубата е 1 169 хил.лв.

Част от приходите на консолидирана основа за периода 01.10.2014 - 31.12.2014 г. представляват приходи от продажба на инвестиционни имоти - жилищни сгради за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп“. За периода 01.10.2014 - 31.12.2014 приходите от продажба на жилищни имоти (апартаменти за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп“) са в размер на 253 хил. лева и се отнасят до продадена площ от 186.71 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 290 хил.лв. и се отнасят за продадена площ от 226.44 кв.м.

Към 31.12.2014 г. Дружеството има сключени предварителни договори за покупко-продажба за 5 337,05 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.

1. General Information

As of 31.12.2014 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 2014 Intercapital Property Development REIT reports on consolidated basis net revenues from sales at the amount of BGN 648 thousand and net loss in the amount of BGN 1 039 thousand.

As of 31st December 2014, the total amount of revenues generated is BGN 1 907 thousand and the total amount of the loss amounts to BGN 1 169 thousand.

Part of the revenues on consolidated basis for the period 01.10.2014 - 31.12.2014 represents revenues from sales of investment property - residential buildings for seasonal use in vacation complex "Marina Cape". For the period 01.10.2014 - 31.12.2014 the revenue from residential property sales (apartments for seasonal use in the complex) amounts to BGN 253 thousand and refers to 186.71 square meters of sold area. The company counts as revenue the price of those buildings which have been transferred into possession to the buyers.

Since the beginning of the year the revenues from sale of real estate property in the vacation complex "Marina Cape" amount to BGN 290 thousand and refers to 226.44 square meters of sold area.

As of 31st December 2014, the Company has signed preliminary contracts for the sale of apartments amounting to 5 337.05 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

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 01.10.2014 - 31.12.2014 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 373 хил. лв, а от началото на годината възлизат на стойност 510 хил.лв.

През четвъртото тримесечие на 2014 г. на консолидирана основа Дружеството отчита и приходи от продажби на услуги в размер на 185 хил. лв. От началото на годината тези приходи възлизат на 1001 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.

В допълнение, през третото тримесечие Дружеството реализира финансов приход

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 01.10.2014 - 31.12.2014 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 center, the bowling-bar and the spa-bar in the complex. For the fourth quarter these revenues are in the amount of BGN 373 thousand and from the beginning of the year, their total amount is BGN 510 thousand.

For the fourth quarter of 2014 the Company reports on consolidated basis also revenues from sale of services for the amount of BGN 185 thousand. Since the beginning of the year, these revenues amount to BGN 1001 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 center, 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.

In addition, in the third quarter of 2014, the Company has realized a financial income in

в размер на 2 796 хил.лв., който представлява основно приход от продажба на дъщерни дружества. На 11.08.2014 в Търговски Регистър на Агенция по Вписванията е вписано учредяването на дъщерно дружество „АХЕЛОЙ ИМО“ ЕАД, ЕИК 203175277, със собствен капитал в размер на 1 303 400 лв., 100% внесен от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ чрез апортна вноска, която представлява правото на собственост върху следните недвижими имоти:

1) КАФЕ С 18 („це“ осемнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.3 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка три);

2) МАГАЗИН С 17 („це“ седемнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.4 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка четири);

3) МАГАЗИН С 16 („це“ шестнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.5 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка пет);

4) МАГАЗИН за сувенири С 15 („це“ петнадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.6 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка шест);

5) ОФИС С 14 („це“ четиринадесет), с идентификатор 00833.5.409.19.7 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка едно девет точка седем);

6) КАФЕ С 20 („це“ двадесет) (по таблица за площобразуване, кадастрална схема и данъчна оценка - кафе) с идентификатор 00833.5.409.20.10 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка две нула точка едно нула);

7) МАГАЗИН за промишлени стоки С 19 („це“ деветнадесет), с идентификатор 00833.5.409.20.11 (нула нула осем три три точка пет точка четири нула девет точка две нула точка едно едно);

Съгласно посоченото в предходното изречение Заключение за оценка на непарична вноска общата парична стойност на недвижимите имоти е в

the amount of BGN 2 796 thousand, which represents mainly income from the sale of subsidiaries. On 11.08.2014 in the Commercial Registry of the Registry Agency a new subsidiary, AHELOY IMO EAD, UIC 203175277, incorporated with share capital in the amount of BGN 1 303 400 fully paid through contribution in kind from INTERCAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT ADSIC representing ownership of following property:

1) Café C 18 (C eighteen) with ID 00833.5.409.19.3 (zero zero three eight three point five point four zero nine point one nine point three);

2) Shop C 17 (C seventeen) with ID 00833.5.409.19.4 (zero zero three eight three point five point four zero nine point one nine point four);

3) Shop C 16 (C sixteen) with ID 00833.5.409.19.5 (zero zero three eight three point five point four zero nine point one nine point five);

4) Shop for souvenirs C 15 (C fifteen) with ID 00833.5.409.19.6 (zero zero three eight three point five point four zero nine point one nine point six);

5) OFFICE C 14 (C fourteen) with ID 00833.5.409.19.7 (zero zero three eight three point five point four zero nine point one nine point seven);

6) Café C 20 (C twenty) (in table area formation, and a cadastral tax assessment - café) with ID 00833.5.409.20.10 (zero zero three eight three point five point four zero nine point two zero point one zero);

7) Shop for industrial products 19 (C nineteen) with ID 00833.5.409.20.11 (zero zero three eight three point five point four zero nine point two zero point one one);

Under the conclusion of the Appraisal of non-cash contribution the total monetary value of the property is BGN 1,303,400 (one million three hundred and three thousand four

размер на 1 303 400 (един милион триста и три хиляди и четиристотин) лева, като срещу непаричната вношка „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ записа 1 303 400 (един милион триста и три хиляди и четиристотин) броя акции на Дружеството.

На 18.08.2014 г. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, сключи договор за покупко-продажба на налични акции, с който продаде 1 303 400 броя налични акции, всяка от които с право на глас или 100% от капитала на „АХЕЛОЙ ИМО“ ЕАД за обща стойност от 4 096 212.79 лева.

На 11.08.2014 в Търговски Регистър на Агенция по Вписванията е вписано учредяването на дъщерно дружество „АХЕЛОЙ ИМО 2014“ ЕАД, ЕИК 203174990, учредено със собствен капитал в размер на 331 550 лв. чрез апортна вношка като едноличен собственик на капитала е „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ.

На 18.08.2014 г. „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, сключи договор за покупко-продажба на налични акции, с който продаде 331 550 броя налични акции, всяка от които с право на глас или 100% от капитала на „АХЕЛОЙ ИМО 2014“ ЕАД за обща стойност от 335 000.00 лева.

В допълнение, през второто тримесечие на 2014 г., Дружеството реализира извънредни приходи в размер на 200 хил. лв., които представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му.

На консолидирана основа за четвърто тримесечие на 2014 г. разходите за основна дейност на Дружеството възлизат на 1 128 хил. лв., а финансовите разходи - 559 хил. лв., т.е. общите разходи за дейността възлизат на 1 687 хил.лв. От началото на годината, разходите за основната дейност на ИКПД възлизат на 4 457 хил.лв., а финансовите разходи - 1 857 хил.лв, от които 1 840 хил.лв. представляват разходи за лихви.

Основната част от оперативните разходи

hundred). For its contribution in kind, ICPD acquired 1,303,400 (one million three hundred and three thousand four hundred) shares of the Company.

On 18.08.2014 INTERCAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT ADSIC, concluded a contract for sale of materialized shares, pursuant to which ICPD sold 1 303 400 materialized shares, each with a voting right, representing 100% of the capital of AHELOY IMO EAD for a total value of BGN 4 096 212.79.

On 11.08.2014 in the Commercial Registry of the Registry Agency a new subsidiary, AHELOY IMO 2014 EAD, UIC 203174990, incorporated with share capital in the amount of BGN 331 550 fully paid through contribution in kind from INTERCAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT ADSIC.

On 18.08.2014 INTERCAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT ADSIC, concluded a contract for sale of materialized shares, pursuant to which ICPD sold 331 550 materialized shares, each with a voting right, representing 100% of the capital of AHELOY IMO 2014 EAD for a total value of BGN 335 000.00

In addition, in the second quarter of 2014 the Company has realized extraordinary expenses in the amount of BGN 200 thousand which represent a partial write-off of liabilities towards one of the creditors.

On consolidated basis for the fourth quarter of 2014 the expenses for main activity amount to BGN 1 128 thousand and the financial expenses amount to BGN 559 thousand, i.e. the total expenses of the Company are equal to BGN 1 687 thousand. Since the beginning of the year, the operating expenses of the company amount to BGN 4 457 thousand and the financial expenses amount to BGN 1 857 thousand of which BGN 1 840 thousand are interest expenses.

The main part of the operating expenses for

за изминалата година представлява признаване на загубата по обратен финансов лизинг в размер на 2 137 хил.лв.

Друга част от оперативните разходи през 2014 г. е отчетната стойност на продадените от Дружеството имоти - 352 хил.лв. Тази стойност представлява преоценената стойност на продадените инвестиционни имоти към 31.12.2013 г., определена от лицензиран оценител. Така brutният резултат от продажбата на имоти към 31.12.2014 г. е загуба в размер на 62 хил.лв. Всички имоти до края на четвъртото тримесечие на 2014 г. са прехвърлени на цени по-ниски от себестойността им. Продажните цени на имотите са по-ниски в сравнение с оценките, направени от независимия оценител към 31.12.2013 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.

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 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 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

the past year is recognition of loss relating to reverse financial leasing in the amount of BGN 2 137 thousand.

Another part of the operating expenses is the book value of the real estate property sold by the Company - BGN 352 thousand. That book value represents the reassessed value of the sold investment property as of 31.12.2013, calculated by a licensed appraiser. In that way the gross result from property sales as of 31.12.2014 is loss in the amount of BGN 62 thousand. Till the end of the fourth quarter of 2014, all real estate properties were transferred at prices lower than their direct cost. The sale prices of the properties are lower than the appraisal carried out by the independent appraiser as of 31.12.2013. The main reason for that are the unfavorable 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.

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 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.

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.

продаваните имоти и предоставяните услуги.

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

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>	31/12/2014	31/12/2013
<i>Приходи от продажби Sales Revenues</i>	1 801	3 171
<i>Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity</i>	106	5 700
<i>Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit</i>	-1 369	-7 201
<i>Извънредни приходи Extraordinary revenues</i>	200	2 014
<i>Нетен резултат от дейността Net Income</i>	-1 169	-5 187
<i>Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)</i>	-0.19	-0.86
<i>Сума на активите Total Assets</i>	59 438	59 359
<i>Земи Land</i>	5 074	5 074
<i>Инвестиционни имоти Investment Property</i>	36 241	37 986
<i>Незавършено производство Work in progress</i>	1 073	1 070
<i>Собствен капитал Total Equity</i>	3 137	4 342
<i>Основен капитал Share Capital</i>	6 011	6 011
<i>Брой акции Number of Shares</i>	6 011 476	6 011 476

1.2 Търговия с акциите

Към края на декември 2014 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.481 лева за акция.

В периода 01.10.2014 - 31.12.2014 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.498 лв., достигната на 30.10.2014 г., а най-ниската - 0.440 лв. за акция от 29.10.2014 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

1.2 Shares trading

As of the end of December 2014 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.481 per share.

During the period 01.10.2014 - 31.12.2014 the highest market price of the Company's shares was BGN 0.498 reached on 30.10.2014 and the lowest one - BGN 0.440 per share from 29.10.2014.

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

търговия на пазар, организиран от Варшавската Фондова Борса. 11.08.2010 г. беше първата дата на котировка на акциите на Дружеството на алтернативната система за търговия за нови компании "NewConnect", организирана от Варшавската борса.

Към 31.12.2014 г. пазарната цена е 0.48 злоти за акция.

2. Марина кейп

През четвъртото тримесечие на 2014 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 2013-2014 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. В комплекса редовно се провеждат мероприятия от конферентен тип, като дружеството активно се стреми да развива този вид туризъм.

2.1 Продажби

През последните три 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 2014 г. имоти са основно на руски граждани, като мениджмънтът на Дружеството е обнадееден 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.

organized by the Warsaw Stock Exchange. 11.08.2010 was the first trading date for the Company's shares on the alternative trading system for new companies "NewConnect", organized by the Warsaw Exchange.

As of 31.12.2014 the market price is PLN 0.48 per share.

2. Marina Cape

During the fourth quarter of 2014 some works on the removal of flaws as a result of the exploitation of the complex were carried out. 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 2013-2014 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.

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 three years the ICPD's efforts regarding sales are directed towards reaching new geographical markets. The Company has initiated new business relations with partners from China for the sale of its properties. The sales of properties in 2014 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.

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	64	0	82
Прехвърлен / Transferred	226	54	316	0	596
Общо / Total	273	56	414	21	764
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	3 936,91	0	5 337,35
Прехвърлен / Transferred	19 679,92	5 063,39	16 599,08	0	41 342,39
Общо / Total	24 160,29	5 289,42	22 535,79	3 146,19	55 131,69

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

ICPD Q4 2014

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
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

ICPD Q4 2014

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
Feb-14	0	0
Mar-14	0	0
Apr-14	0	0
May-17	0	0
Jun-14	0	0
Jul-14	0	0
Aug-14	0	0
Sep-14	0	0
Oct-14	0	0
Nov-14	0	0
Dec-14	0	0
Jan-15	0	0

2.2 Финансиране

Към 31.12.2014 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения по главници към банкови и финансови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 24 729 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 5 868 хил.лв.

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. Като обезпечение

2.2 Financing

As of 31.12.2014 „Intercapital Property Development“ ADSIC's liabilities in terms of principals to banks and financial institutions (incl. short and long term loans) amount to BGN 24 729 thousand. The Company has also an obligation due to a corporate bond issue for the amount of BGN 5 868 thousand.

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. As

на задълженията по този договор е учредена договорна ипотека от 05.02.2014 г., нотариален акт № 53, том I, рег. № 358, дело № 51/2014 г. на нотариус Гергана Недина, върху собствени на Дружеството недвижими имоти, представляващи жилищни обекти, находящи се в комплекс от жилищни сгради за сезонно ползване „Марина Кейп“, изграден в поземлен имот с идентификатор 00833.5.409, гр. Ахелой, общ. Поморие, обл. Бургас, местността „Пречиствателната“. С анекс от ноември 2014 г., страните се съгласиха срокът на погасяване да бъде удължен до 20.12.2016 г. и задължението по главницата да бъде погасявано на равни месечни вноски от 2500 евро.

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 при годишна лихва в размер на 9%. По взаимно споразумение между страните, срокът за погасяване на лизинговите вноски е удължен до 20.12.2019.

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

collateral for the liability pursuant to this contract, on 05.02.2014 a mortgage has been established with notary deed № 53,, volume I, reg. № 358, file № 51/2014 by notary Gergana Nedina on property owned by the company ID number 00833.5.409, located in vacation complex Marina Cape, Aheloy town, Pomorie, Bourgas, region Prechistvatelna. With annex since November 2014, the parties have agreed that the maturity date is extended to 20.12.2016 and the principal would be paid by equal monthly downpayments of 2500 euro.

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 interest of 9%. The parties have agreed that the maturity date of the lease payments would be extended to 20.12.2019.

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

АДСИЦ във връзка с горепосочените Договори за кредит.

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 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

according to the above mentioned credit agreements.

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 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

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 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)

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 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.

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 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

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 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'

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.

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.

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

В съответствие с решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 06.02.2013 г., на 14.02.2014 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимата лихва в размер на EUR 59 390 и главница в

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.

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.

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

In compliance with the decisions of the General Meeting of the Company's bondholders, held on 06.02.2013, on 14.02.2014 the Company made an interest in the amount of EUR 59 390 and amortization payment in the amount of EUR 62 500 on its

размер на EUR 62 500 по облигационната си емисия.

Поради обстоятелството, че ИКПД АДСИЦ спази условието по отношение на дължимото плащане към 14.02.2014 г., лихвеният процент, който ще се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започващ на 15.02.2014 г., е в размер на 7.00% на годишна база.

На 02.07.2014, Дружеството изплати дължимите към 14.05.2014 г. лихва в размер на EUR 54 406 и главница в размер на EUR 62 500.

На 08.09.2014, Дружеството изплати дължимите към 14.08.2014 г. лихва в размер на EUR 55 137 и главница в размер на EUR 62 500.

На 10.12.2014, Дружеството изплати дължимите към 14.11.2014 г. лихва в размер на EUR 54 034 и главница в размер на EUR 62 500.

Поради обстоятелството, че ИКПД АДСИЦ не спази условието по отношение на дължимото плащане към 14.11.2014 г., лихвеният процент, който ще се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започващ на 15.11.2014 г., остава непроменен 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

corporate bond issue.

Due to the fact that ICPD has complied with this condition regarding the payment due on 14.02.2014, the interest rate that shall be applied on the remainder of the bond issue for the next quarter starting on 15.02.2014 amounts to 7.00% annually.

On 02.07.2014 the Company has paid interest in the amount of EUR 54 406 and amortization in the amount of EUR 62 500 to its bondholders due since 14.05.2014.

On 08.09.2014 the Company has paid interest in the amount of EUR 55 137 and amortization in the amount of EUR 62 500 to its bondholders due since 14.05.2014.

На 10.12.2014, Дружеството изплати дължимите към 14.11.2014 г. лихва в размер на EUR 54 034 и главница в размер на EUR 62 500.

Due to the fact that ICPD did not comply with this condition regarding the payment due on 14.11.2014, the interest rate that shall be applied on the remainder of the bond issue for the next quarter starting on 15.11.2014 remains unchanged and amounts to 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

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 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 милиона 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

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 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 EUR 2 500 000 for finishing the project "Grand Borovets" in order to make the complex function as a hotel. In this regard, the Company has established contacts and has negotiated with several potential investors.

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

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%. По взаимно споразумение между страните, срокът за погасяване на лизинговите вноски е удължен до 20.12.2019.

4. Информация за проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите

На 27.06.2014 г. беше проведено редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха приети годишните финансови отчети на компанията за 2013 г.

5. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ през 2015 година

Основните рискове и несигурности, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт” АДСИЦ може да срещне през 2015 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 2015 г.;
- 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.

6. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

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

7. Информация относно становище на управителния орган относно възможностите

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%. The parties have agreed that the maturity date of the lease payments would be extended to 20.12.2019.

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

On 27th June 2014 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 2013

5. Main risks and instabilities which Intercapital Property Development faces during 2015

The main risks and instabilities which Intercapital Property Development may face in 2015:

- 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 2015;
- 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.

6. 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.

7. Information about opinion by the management body regarding the likelihood

за реализация на публикувани прогнози

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

8. Друга информация

На 29.01.2015 г. с вписване 20150129120434 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 беше проведено на 11.02.2015 г. в 14.00 часа на адрес: гр. София, ул. Шипка № 14, хотел Кристал Палас, конферентна зала „Шипка“. Предложенията от дневния ред на събранието бяха приети от облигационерите.

Информация за дневния ред на събранието е предоставена в документа за Вътрешна информация за четвърто тримесечие на 2014 г.

of realization of the published forecasts

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

8. Other information

On 29.01.2015 with file number 20150129120434 in the Commercial Register was published the invitation for General meeting of bondholders of corporate bonds with ISIN code BG2100019079, issued by Intercapital Property Development ADSIC. The General Meeting was held on 11th February 2015 at 14:00 h. on the following address: Sofia, 14 "Shipka" street, hotel Cristal Palace, conference hall "Shipka". The proposals in the agenda of the meeting were adopted by the bondholders.

Information about the agenda is presented in the document Internal information for the fourth quarter of 2014.

Величко Клингов
Изпълнителен директор

Velichko Klingov
Managing Director