

**Междинен доклад за дейността на консолидирана основа на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
за четвъртото тримесечие на 2015 г.**

**Interim management report on consolidated basis of
Intercapital Property Development ADSIC
for the 4th Quarter of 2015**

29/02/2016

1. Обща информация

Към 31.12.2015 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 2015 година на консолидирана основа "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ отчита нетни приходи от дейността в размер на 1 088 хил.лв. и нетна печалба на стойност 7 хил.лв. От началото на годината приходите от дейността възлизат на 4 347 хил.лв., а нетната печалба е в размер на 15 хил.лв.

През изтеклата 2015 г. Дружеството е генерирало приходи от продажби на недвижими имоти (апартаменти за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп“) на обща стойност 60 хил. лева, които се отнасят до продадена площ от 48,71 квадратни метра. Дружеството отчита като приход цената на тези апартаменти, които са прехвърлени във владение на купувачите.

Отчетната стойност на продадените имоти във ваканционния комплекс „Марина Кейп“ възлиза на 77 хил.лв. Тази стойност представлява преоценената стойност на продадените инвестиционни имоти към 31.12.2014 г., определена от лицензиран оценител. Така brutният резултат от продажбата на имоти през 2015 г. е загуба в размер на 17 хил.лв. Всички имоти, които са продадени през 2015 година, са прехвърлени на цени равни или по-високи от себестойността им. Продажната цена на имотите, обаче, е по-ниска в сравнение с оценките, направени от независимия оценител към 31.12.2014 г. Основната причина за това са неблагоприятните условия на пазара на недвижими имоти и ограниченото

1. General Information

As of 31.12.2015 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 2015 Intercapital Property Development REIT reports on consolidated basis net revenues from main activity in the amount of BGN 1 088 thousand and net profit in the amount of BGN 7 thousand. With accumulation since the beginning of the year the Company has realized net revenues from main activity at the amount of BGN 4 347 thousand and net profit in the amount of BGN 15 thousand.

In 2015 the Company has generated revenues from sales of real estate properties (apartments for seasonal use in the "Marina Cape" complex) in the amount of BGN 60 000 that refer to 48.71 square meters sold area. The Company reports revenues from the price of these apartments which are transferred in possession of the buyers.

The book value of the properties sold in the vacation complex "Marina Cape" amounts to BGN 77 thousand. That book value represents the reassessed value of the sold investment property as of 31.12.2014, calculated by a licensed appraiser. In that way the gross result from property sales in 2015 is loss in the amount of BGN 17 thousand. All real estate properties sold during 2015 were transferred at prices equal or higher than their direct cost. The sale prices of the property, however, is lower than the appraisal carried out by the independent appraiser as of 31.12.2014. 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

търсене на ваканционни имоти, което принуждава Дружеството да прави отстъпки от продажните цени с цел реализиране на продажби.

През четвъртото тримесечие на 2015 г. компанията е генерирала финансови приходи на стойност 1 089 хил.лв., които представляват приходи от продажба на опция, свързана с недвижими имоти.

През 2015 г. Дружеството реализира извънредни приходи в размер на 1 747 хил. лв. От тях 600 хил.лв. представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно - Гранд Боровец 2013 ЕООД. Останала част на стойност 1 147 хил.лв. представляват приходи от отписани задължения към клиенти/контрагенти на Дружеството, като по-голям процент от задълженията са отписани във връзка с неизпълнение на ангажименти на клиентите/контрагентите на Дружеството и в изпълнение на сключените договори с тях.

Друга част от приходите на Дружеството за периода 01.10.2015 - 31.12.2015 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 139 хил. лв. От началото на годината тези приходи възлизат на 468 хил.лв.

През четвъртото тримесечие на 2015 г. на консолидирана основа Дружеството отчита и приходи от продажби на услуги в размер на 160 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

on the sale prices in order to generate sales.

During the fourth quarter of 2015, the Company has realized financial revenues in the amount of BGN 1 089 thousand that represent revenues from sale of an option, related to real estate property.

In 2015 the Company has generated extraordinary revenues in the amount of BGN 1 747 thousand. BGN 600 thousand of them represent revenues related to write-off of liabilities due to one of the Company's creditors - i.e. Grand Borovets 2013 EOOD. The rest of the revenues in the amount of BGN 1 147 thousand represent revenues due to write-off of liabilities to clients/counterparties. The greater part of the liabilities are written off due to failure of the respective clients/counterparties of the Company to fulfill their obligations pursuant to contracts with them.

Another part of the revenues of the Company for the period 01.10.2015 - 31.12.2015 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 139 thousand and since the beginning of the year their value is BGN 468 thousand.

For the fourth quarter of 2015 the Company reports on consolidated basis also revenues from sale of services for the amount of BGN 160 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

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- центрoвете в комплекса, както и приходи от други услуги, свързани с оперирането на „Марина Кейп“ и предоставянето на туристически услуги. От началото на годината тези приходи възлизат на 911 хил.лв.

На консолидирана основа за четвъртото тримесечие на 2015 г. разходите за основна дейност на Дружеството възлизат на 474 хил. лв., финансовите разходи - 560 хил. лв. и извънредни разходи - 47 хил.лв., т.е. общите разходи за дейността възлизат на 1 081 хил.лв.

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

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. Since the beginning of the year the revenues from these services amount to BGN 911 thousand.

On consolidated basis for the fourth quarter of 2015 the expenses for main activity amount to BGN 474 thousand, the financial expenses amount to BGN 560 thousand and the extraordinary expenses amount to BGN 47 thousand, i.e. the total expenses of the Company are equal to BGN 1 081 thousand.

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)	31/12/2015	31/12/2014
Приходи от продажби Sales Revenues	1 439	1 802
Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity	830	111
Финансови приходи Financial revenues	1 089	3 339
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	-927	- 1 572
Извънредни приходи Extraordinary revenues	722	200
Нетен резултат от дейността Net Income	15	1 374
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	0.002	-0.229
Сума на активите Total Assets	59 544	59 223
Земи Land	5 177	5 177
Инвестиционни имоти Investment Property	36 066	36 143
Незавършено производство Work in progress	1 056	1 062
Собствен капитал Total Equity	3 050	3 035
Основен капитал Share Capital	6 011	6 011
Брой акции Number of Shares	6 011 476	6 011 476

1.1. Търговия с акциите

Към 31.12.2015 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.187 лева за акция.

В периода 01.10.2015 - 31.12.2015 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.187 лв., достигната на 23.12.2015 г., а най-ниската - 0.09 лв. за акция от 06.11.2015 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.

Към 31.12.2015 година цената на акциите на пазара „NewConnect“ е 0.42 злоти за една акция.

Shares trading

As of 31.12.2015 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.187 per share.

During the period 01.10.2015 - 31.12.2015 the highest market price of the Company's shares was BGN 0.187 reached on 23.12.2015 and the lowest one - BGN 0.09 per share from 06.11.2015.

In August 2010, „Intercapital Property Development“ ADSIC became the first Bulgarian company which shares are traded on a capital market outside Bulgaria as well as the first Bulgarian company which shares have been admitted for trading on a market organized by the Warsaw Stock Exchange. 11.08.2010 was the first trading date for the Company's shares on the alternative trading system for new companies „NewConnect“, organized by the Warsaw Exchange.

As of 31.12.2015 the market price of the Company's shares on „NewConnect“ was PLN 0.42 per share.

2. Марина кейп

През четвъртото тримесечие на 2015 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 2014-2015 г., функционираха 2 от 4-те ресторанта, както и залата за боулинг, спа центърът, фитнес-залата и скуош кортовете. За отдаване на туристи - случайни и организирани посетители, се поддържат минимум 100 апартамента.

По време на летния сезон 2015 г., комплексът функционираше при над 90% заетост (за апартаментите, които са собственост на Дружеството и тези, които не са негова собственост, но се управляват от дъщерното дружество

2. Marina Cape

During the fourth quarter of 2015 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 2014-2015 2 of all the 4 restaurants were functioning as well as the bowling hall, the spa centre, the fitness hall and the squash courts. A minimum of 100 apartments are being maintained for letting out to tourists - organized or casual visitors.

During summer 2015, the complex operated at 90% occupancy (for the apartments, which are owned by the Company and those which are not owned but are managed by the subsidiary „Marina Cape Management“ EOOD).

„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 няколко години усилията на Дружеството по отношение на продажбите са насочени към достигане на нови географски пазари. Дружеството започна делови отношения с партньори от Китай за предлаганите от него имоти. Продадените през 2014 и 2015 г. имоти са основно на Руски граждани, като мениджмънтът на Дружеството е обнаден от възобновяването на интереса за недвижими имоти на този пазар.

Таблицата по-долу показва броя имоти, предложени за продажба, както и тяхната площ в четирите зони на комплекса. Посочени са само площите на жилищните имоти. Освен тях, в различните зони има и търговски и развлекателни имоти.

Таблицата показва състоянието на продажбите на имоти към 29/01/2016 г.

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

2.1 Sales

During the last few years the ICPD's efforts regarding sales are directed towards reaching new geographical markets. The Company has initiated new business relations with partners from China for the sale of its properties. The sales of properties in 2014 and 2015 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 29/01/2016.

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	63	0	81
Прехвърлен / Transferred	226	54	317	0	597
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	3 888,2	0	5 288,64
Прехвърлен / Transferred	19 679,92	5 063,39	16 647,79	0	41 391,61
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
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

ICPD Q4 2015

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
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
Feb-15	0	0
March-15	0	0
April-15	0	0
May-15	0	0
June-15	0	0
July-15	0	0
Aug-15	0	0
Sep-15	0	0
Oct-15	0	0
Nov-15	0	0
Dec-15	0	0

2.2 Финансиране

Към 31.12.2015 г. на консолидирана основа „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 22 408 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 5 379 хил.лв.

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 се проведе на 11.02.2015 г. в 14.00 часа на адрес: гр. София, ул. Шипка № 14, хотел Кристал Палас, конферентна зала „Шипка“ при

2.2 Financing

As of 31.12.2015 on consolidated basis „Intercapital Property Development“ ADSIC's obligations to bank institutions (incl. short and long term loans) amount to BGN 22 408 thousand. The Company has also an obligation due to a corporate bond issue for the amount of BGN 5 379 thousand.

An invitation for General meeting of bondholders of corporate bonds with ISIN code BG2100019079, issued by Intercapital Property Development ADSIC with file number 20150129120434 in the Commercial Register was published on 29.01.2015. In pursuant to art.214, par.1 of the Commercial Law, the General Assembly of the bondholders was convened by their representative commerce bank „Investbank“ AD and was held on February 11th, 2015 at 14:00 h. at the following address: Sofia, 14 „Shipka“ street, hotel Cristal Palace, conference hall „Shipka“. The agenda was the following:

следния дневен ред:

„Точка първа: Даване на съгласие за разсрочване и реструктуриране на задълженията по емисията корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, чрез предоговаряне на част от условията по емисията, както следва:

1. Удължаване срока на емисията с 24 месеца (считано от 14.08.2018 г. - до 14.08.2020 г.);

2. Схемата за погасяване на облигационния заем и лихвата се изменят, както следва:

2.1. Главницата се изплаща на следните вноски:

- На 14.02.2015, 14.05.2015, 14.08.2015, 14.11.2015 - 62 500 евро;
 - На 14.02.2016, 14.05.2016, 14.08.2016, 14.11.2016 - 62 500 евро;
 - На 14.02.2017, 14.05.2017, 14.08.2017, 14.11.2017 - 125 000 евро;
 - На 14.02.2018, 14.05.2018, 14.08.2018, 14.11.2018 - 125 000 евро;
 - На 14.02.2019, 14.05.2019, 14.08.2019, 14.11.2019 - 187 500 евро;
 - На 14.02.2020, 14.05.2020, 14.08.2020 - 250 000 евро;

2.2. Лихвените плащания се дължат при следните условия:

а) Уговореният лихвен процент по облигационния заем се намалява на 6 % на годишна база, считано от 14.02.2015 г.

б) Запазва се възможността за прилагане на стъпка на намаление на лихвения процент по облигационния заем в размер на 0,25 % (нула цяло и двадесет и пет стотни процента), само при условие че е налице плащане в срок на лихвените и главничните плащания, до достигане на лихвен процент в размер на 5 % на годишна база. Главничните и лихвените плащания се считат за платени в срок в случай, че общата сума, дължима за предходния тримесечен период, е наредена по банковата сметка на „Централен депозитар“ АД, обслужваща плащанията по облигационния заем, не по-късно от два работни дни преди съответния падеж.

в) Лихвата по облигационния заем е платима на всеки три месеца на датите,

„Item one: Consent to rescheduling and restructuring of the obligations of the issue of corporate bonds with ISIN code BG2100019079, through renegotiation of part of the terms of the issue as follows:

1. Prolong the maturity of the issue by 24 months (from 14th August 2018 to 14th August 2020);

2. The schedule for payment of the bond issue and interest are amended as follows:

2.1. The principal is payable in the following installments:

- On 14.02.2015, 14.05.2015, 14.08.2015, 14.11.2015 - EUR 62,500
 - On 14.02.2016, 14.05.2016, 14.08.2016, 14.11.2016 - EUR 62,500
 - On 14.02.2017, 14.05.2017, 14.08.2017, 14.11.2017 - EUR 125,000
 - On 14.02.2018, 14.05.2018, 14.08.2018, 14.11.2018 - EUR 125,000
 - On 14.02.2019, 14.05.2019, 14.08.2019, 14.11.2019 - EUR 187,500
 - On 14.02.2020, 14.05.2020, 14.08.2020 - EUR 250,000

2.2. Interest payments are due under the following conditions:

a) The agreed interest rate on the bond issue is reduced to 6% annually, as of 14.02.2015

b) The possibility of applying a reduction step in the amount of 0.25% (zero point twenty five percent) on the interest rate of the bond loan is in force, until an interest of 5% annually is reached, provided that there is prompt payment of interest and principal. The principal and interest payments are considered to be made on time in the event that the total amount payable for the previous three-month period is wired to the bank account of Central Depository AD, servicing the payments of the bond issue, not later than two business days before the relevant maturity.

c) Interest on the bond loan is payable every three months on the dates listed in the table below:

посочени по-долу:

14.02.2015;	14.05.2015;	14.08.2015;
14.11.2015;	14.02.2016;	14.05.2016;
14.08.2016;	14.11.2016;	14.02.2017;
14.05.2017;	14.08.2017;	14.11.2017;
14.02.2018;	14.05.2018;	14.08.2018;
14.11.2018;	14.02.2019;	14.05.2019;
14.08.2019;	14.11.2019;	14.02.2020;
14.05.2020;	14.08.2020.	

3. Ако в срок от 3 (три) дни преди изтичане на 30-дневния срок от падежа на което и да е дължимо главнично и/или лихвено плащане Емитентът не представи на Довереника на облигационерите надлежен документ, че съответното плащане е получено по банковата сметка на „Централен депозитар“ АД, обслужваща плащанията по облигационния заем, то това се приема за Случай на неизпълнение по емисията облигации, като „ИНВЕСТБАНК“ АД може да упражни правата си на довереник на облигационерите, съгласно сключения договор с Емитента и приложимите законови разпоредби.

4. Облигационерите се съгласяват, че всяко плащане съгласно условията на емисията, направено в срока по т. 3 ще се счита за плащане по емисията и няма да е основание за каквито и да е неблагоприятни последици за Емитента. Плащане, което да отговаря на условията на предходното изречение, може да бъде направено както от Емитента, така и от което и да е трето лице.

5. Всички останали условия на издадената от „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ облигационна емисия, с изключение на изрично посочените по-горе, остават в сила и запазват действието си така, както са първоначално уговорени, съответно предоговорени с решение на Общото събрание на облигационерите.

Точка втора: Промяна на условията по предоставеното от Емитента обезпечение по смисъла на чл. 100з, ал. 1 от ЗЗПЦК и представляващо застраховка от „ЗД Евроинс“ АД, покриваща риска от неплащане от Емитента на лихви или главница по корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079.

14.02.2015;	14.05.2015;	14.08.2015;
14.11.2015;	14.02.2016;	14.05.2016;
14.08.2016;	14.11.2016;	14.02.2017;
14.05.2017;	14.08.2017;	14.11.2017;
14.02.2018;	14.05.2018;	14.08.2018;
14.11.2018;	14.02.2019;	14.05.2019;
14.08.2019;	14.11.2019;	14.02.2020;
14.05.2020;	14.08.2020.	

3. If, within three (3) days prior to the thirty-day period from the maturity of any outstanding principal and / or interest payment, the Issuer fails to submit to the bondholders' trustee a proper document that the relevant payment has been made to the bank account of "Central Depository" AD, servicing the payments of the bond loan, it is considered that it has defaulted on the bond issue and "Investbank" AD may exercise its rights as a bondholders' Trustee, according to its contract with the Issuer and the applicable laws.

4. The bondholders agree that each payment under the terms of issue, made within the period under item. 3 will be considered as payment of the issue and will not give rise to any adverse effects on the Issuer. A payment that satisfies the conditions of the previous sentence can be made both by the Issuer and by any third party.

5. All other terms and conditions of "Intercapital Property Development" ADSIC's bond issue, except those expressly stated above, shall remain in force and remain in effect as initially agreed, respectively renegotiated by the General Meeting of Bondholders.

Item Two: Amendments to the conditions on the collateral, presented by the Issuer, in pursuant to art. 100z, par. 1 of the Law on Public Offering of Securities which is insurance from Euro Ins AD, covering the risk of non-payment of interest and principal on the Corporate Bond Issue with ISIN Code BG2100019079.

Точка трета: Приемане на решение за възлагане и упълномощаване на Емитента „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ да приеме съответните решения и да предприеме всички правни и фактически действия необходими за извършване на гласуваните в предходната точка промени на условията по облигационната емисия;

На проведеното на 11.02.2015 г. Общо събрание на облигационерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ бяха приети предложените условия за реструктуриране на облигационния заем на Дружеството.

На 12.03.2015 г., Дружеството изплати дължимите към 14.02.2015 г. лихва в размер на EUR 52 932 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.02.2015 - 12.03.2015 г. в размер общо на BGN 609.51 (или BGN 0.121902 за една облигация).

На 05.06.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимите към 14.05.2015 г. лихва в размер на EUR 42 976 и главница в размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.05.2015 - 05.06.2015 г. в размер общо на BGN 442,07 (или BGN 0,088414 за една облигация).

На 11.08.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимите към 14.08.2015 г. лихва в размер на EUR 43 479 и главница в размер на EUR 62 500.

Съгласно Решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 11.02.2015 г., лихвеният процент по облигационната емисия, издадена от Дружеството, намалява със стъпка на намаление 0.25% при условие, че дължимото плащане за предходния тримесечен период е наредено по банковата сметка на Централен Депозитар АД не по-късно от 2 работни

Item Three: Adoption of a resolution for assigning and authorizing the Issuer "Intercapital Property Development" ADSIC to take the relevant decisions and to undertake all legal and formal actions necessary in order to carry out the amendments regarding the terms of the bond issue voted on in the previous point.

On the General meeting of bondholders on ICPD, held on February 11th, 2015, all items from the proposed agenda for restructuring the bond issue of the company were approved.

On 12.03.2015 the Company paid interest in the amount of EUR 52 932 and principal in the amount of EUR 62 500 that were due on 14.02.2015. Due to the delay in making the amortization payment the Company paid to its bondholders an interest for the delay for the period 15.02.2015-12.03.2015 in the amount of BGN 609.51 (or BGN 0.121902 per bond).

On 05.06.2015 "Intercapital Property Development" ADSIC paid interest in the amount of EUR 42 976 and principal in the amount of EUR 62 500 that were due on 14.05.2015. Due to the delay in making the amortization payment the Company paid to its bondholders an interest for the delay for the period 15.05.2015-05.06.2015 in the amount of BGN 442,07 (or BGN 0,088414 per bond).

On 11.08.2015 "Intercapital Property Development" ADSIC paid interest in the amount of EUR 43 479 and principal in the amount of EUR 62 500 that were due on 14.08.2015.

In compliance with a resolution of the General Meeting of the Company's bondholders, held on 11.02.2015, the interest rate applicable to the bond issue of the Company decreases with a step of 0.25% under the condition that the payment due for the previous quarter has been wired to the bank account of Central Depository AD not later than 2 working days before the payment date. Due to the fact that ICPD has complied with this condition

дни преди съответния падеж. Поради обстоятелството, че ИКПД АДСИЦ спази това условие по отношение на дължимото плащане към 14.08.2015 г., лихвеният процент, който се прилагаше върху остатъка от облигационния заем за тримесечния период, започнал на 15.08.2015 г., беше в размер на 5.75% на годишна база.

Поради обстоятелството, че ИКПД не успя да извърши дължимото към 14.11.2015 г. лихвено и главнично плащане в срок до 12.11.2015 г. и съгласно Решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 11.02.2015 г., на 12.11.2015 г. Дружеството уведоми обществеността за това, че лихвеният процент, който ще се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започващ на 15.11.2015 г., остава в размер на 5.75% на годишна база.

Във връзка с настъпил падеж на лихвено плащане в размер на 39 747 евро и амортизационно плащане на главница в размер на 62 500 евро на 14.02.2016 г. по емисията корпоративни облигации, издадена от ИКПД, Дружеството все още не е платило дължимите суми, като възнамерява да го направи в срока, определен съгласно условията на Документа за предлаганите ценни книжа.

Поради обстоятелството, че ИКПД не успя да извърши дължимото лихвено и главнично плащане в срок до 10.02.2016 г. и съгласно Решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 11.02.2015 г., лихвеният процент, който ще се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започващ на 15.02.2016 г., остава в размер на 5.75% на годишна база.

На 24.09.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е уведомено за образувано срещу Дружеството изпълнително дело № 671/2015 г. по описа на частен съдебен изпълнител Станимира Николова с рег. № 805 на КЧСИ.

Делото е образувано за събиране на

regarding the payment due on 14.08.2015, the interest rate that has been applied on the remainder of the bond issue for the next quarter started on 15.08.2015 amounted to 5.75% annually.

Due to the fact that ICPD did not manage to make the interest and principal payment due as of 14.11.2015 until 12.11.2015 and in compliance with the decisions of the General Meeting of the Company's bondholders, held on 11.02.2015, on 12.11.2015 the Company notified that the interest rate that shall be applied over the outstanding bond loan for the next three-month period starting from 15.11.2015, remains in the amount of 5.75% annually.

Regarding an interest payment for EUR 39 747 and principle amortization payment for EUR 62 500 due at 14.02.2016 that are accrued on the corporate bond issue of ICPD the Company has not made a payment yet and intends to do so within the terms and conditions set forth in the Document for the offered securities.

Due to the fact that ICPD did not manage to make the interest and principal payment until 10.02.2016 and in compliance with the decisions of the General Meeting of the Company's bondholders, held on 11.02.2015, the interest rate that shall be applied over the outstanding bond loan for the next three-month period starting from 15.02.2016, remains in the amount of 5.75% annually.

On 24.09.2015 "Intercapital Property Development" ADSIC has been notified about initiation of an enforcement case No. 671/2015 based on the records of private bailiff Stanimira Nikolova with reg. No. 805 from the Chamber of the private bailiffs.

The case has been instituted for collection of

просрочени вземания на "БАНКА ПИРЕОС БЪЛГАРИЯ" АД, вписано в Търговския регистър към Агенцията по вписванията с ЕИК 831633691, по Договор за инвестиционен кредит.

Претендираните по делото суми са в общ размер от 1 099 020,63 лв. Тези суми включват главница, лихви и разноски за издаване на изпълнителния лист.

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. хранване 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 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.

overdue receivables under Investment loan agreement with "Piraeus Bank Bulgaria" AD, entered in the Commercial Register to the Registry Agency with UIC 831633691.

The funds claimed under the case amount to a total of BGN 1 099 020.63. This sum includes principal, interest and costs related to the issuance of the writ.

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 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.

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.

На 17 декември 2013 г. Дружеството сключи договор за финансов лизинг на недвижими имоти с „България Лизинг“ ЕАД с лизингов обект: инвестиционния проект „Гранд Боровец“. Лизинговата цена, която следваше да бъде изплатена беше в размер на 2 927 724,36 евро без ДДС. Първоначално лизинговата цена следваше да бъде изплатена в срок 2 години от предаване на владението върху лизинговите обекти, от които 6 месеца гратисен период, чрез 24 лизингови вноски, дължими на 20 число на месеца, за който вноската е дължима, при фиксирана годишна лихва от 9 %. По взаимно споразумение между страните от 2014 г. срокът за погасяване на лизинговите вноски беше удължен до 20.12.2019 г., в резултат на което лизинговата цена беше променена на 3 183 968.45 евро без ДДС. По силата на Договора от 17 декември 2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е прехвърлило по нотариален ред правото на собственост върху поземления имот с идентификатор 65231.918.189, находящ се гр. Самоков, община Самоков, Софийска област, и построената в този имот сграда, представляваща хотелския апартаментен комплекс с обслужващи обекти с идентификатор 65231.918.189.2, на лизингодателя „България Лизинг“ ЕАД. В резултат на това и при условията на обратен лизинг „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ получи от лизингодателя владението върху имотите, предмет на Договора за финансов лизинг.

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.

On 17 December 2013 the Company signed 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. Initially the lease price was agreed to be paid in a 2-year period, with a grace period of 6 months, in 24 installments each due on the 20th of each month it is due on and at a fixed annual interest of 9%. By mutual agreement of the parties in 2014, the maturity date was extended until 20.12.2019 as a result of which, the leasing price was altered to 3 183 968.46 euro, excl. VAT. Under the contract from December 17, 2013 ICPD has transferred by notary ownership the land with ID 65231.918.189 located in Samokov, Sofia region, and the building constructed on it, representing a hotel apartment complex and service buildings with ID 65231.918.189.2, to the lessor „Bulgarian Leasing“ EAD. As a result, and under the conditions of a leaseback agreement, ICPD has been granted possession of the properties subject to the Contract for financial leasing by the lessor.

4. Информация за годишното Общо събрание на акционерите на Дружеството

На 30.06.2015 г. беше проведено редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха одобрени годишния индивидуален и консолидиран финансов отчет на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ за 2014 г., доклада на Съвета на директорите, доклада на Одитния комитет, на директора за връзки с инвеститорите и др. точки, включени в дневния ред на събранието.

5. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ през първото тримесечие на 2016 година

Основните рискове и несигурности, които "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ може да срещне през първото тримесечие на 2016 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 2016 г. в резултат на бавното възстановяване след неотдавнашната глобална финансова криза.
- риск от невъзможност за обслужване на взети банкови заеми и издадената облигационна емисия - в случай, че дружеството не успее да генерира достатъчно приходи за покриване на разходите за лихви и погасяване на главниците.

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 за реализация на

4. Information about the Annual General Meeting of the Company's shareholders

The Annual General Meeting of the Company's shareholders was held on 30.06.2015 where the annual financial reports of the Company (incl. individual and consolidated one) was adopted together with the Report of the Board of Directors, the Report of the Audit Committee, the Report of the Investor Relations Directors for 2015 and other points included in the agenda, proposed by the Board of Directors.

5. Main risks and instabilities which Intercapital Property Development faces during the first quarter of 2016

The main risks and instabilities which Intercapital Property Development may face during the first quarter of 2016:

- 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 2016 due to the slow recovery from the recent global financial crisis.
- Risk of inability to service the company's bank loans and the corporate bond issue of the Company - in case the company fails to generate enough revenue to cover the expenses for the interest amounts due and the principals.

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 of realization of the published forecasts

публикувани прогнози

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

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

Величко Клингов Velichko Klindov
Изпълнителен директор Managing Director

