

**Междинен доклад за дейността на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
за първото тримесечие на 2014 г.**

**Interim management report of
Intercapital Property Development ADSIC
for the 1st Quarter of 2014**

30/04/2014

1. Обща информация

1.1. Финансови резултати

През първото тримесечие на 2014 година, Дружеството продължи генерирането на приходи от продажби на недвижими имоти във в.к. „Марина Кейп“.

За периода 01.01.2014 - 31.03.2014 г. приходите от продажба на жилищни имоти (апартаменти за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп“) са в размер на 37 хил. лева и се отнасят до продадена площ от 39.73 квадратни метра. Дружеството отчита като приход цената на тези апартаменти, които са прехвърлени във владение на купувачите.

Към 31.03.2014 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. 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.

Отчетната стойност на продадените имоти във ваканционния комплекс „Марина Кейп“ през първото тримесечие на 2014 г. възлиза на 65 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 през първото тримесечие на 2014 г. е загуба в размер на 28 хил.лв. Всички имоти през четвъртото тримесечие на 2013 г. са прехвърлени на цени по-ниски от себестойността им. Продажната цена на имота е по-ниски в сравнение с оценките, направени от независимия оценител към 31.12.2013 г. Основната причина за това са неблагоприятните условия на пазара

1 General Information

1.1 Financial results

During the first quarter of 2014 the Company continued to generate revenues from sales of residential properties in the vacation complex "Marina Cape".

In the period 1st January 2014 to 31st March 2014, the revenues from sales of residential properties (apartments for seasonal use in the "Marina Cape" complex) amount to BGN 37 000 and are in respect to 39.73 square meters sold. The Company reports revenues from the price of these apartments which are transferred in possession of the buyers.

As of 31st January 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 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.

The book value of the properties sold in the vacation complex "Marina Cape" during the first quarter of 2014 amounts to BGN 65 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 during the first quarter of 2014 is loss in the amount of BGN 28 thousand. In the fourth quarter of the year, all real estate properties were transferred at prices lower than their direct cost. The sale prices of the property is lower than the appraisal carried out by the independent appraiser as of 31.12.2013. The main reason for that are the unfavourable conditions on the real estate market and the limited demand of vacation properties which

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

При елиминиране на преоценката на инвестиционните имоти, направена към края на 2013 г., brutният резултат от продажбата на имоти през първото тримесечие на 2014 г. е загуба в размер на 19 хил. лв.

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

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

От brutния резултат по-горе следва да се приспадат разходите за брокерски комисионни и реклама, таксите за обслужващото дружество, което се занимава с поддръжката на ваканционния комплекс и други разходи, които не могат да се отнесат към себестойността, за да се получи нетната печалба от продажбата на имоти за отчетния период.

Общият резултат от дейността, включващ други сделки освен проекта „Марина Кейп“, както и общите финансови разходи и разходи за дейността е описан по-долу.

1.2. Търговия с акциите

Към края на март 2014 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.53 лева за акция.

В периода 01.01.2014 - 31.03.2014 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.58 лв., достигната на 18.03.2014 г., а най-ниската - 0.242 лв. за акция от 29.01.2014 г.

has been forcing the Company to make discounts on the sale prices in order to generate sales.

In case the revaluation of the investment properties that was carried out as of the end of 2013, is eliminated, the gross result from property sales in the fourth quarter of 2014 is a loss in the amount of BGN 17 thousands.

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 first quarter of the year cannot be referred to as a representative sample for all the apartments with a particular average direct cost because their number is not high enough for that purpose.

The gross result above should be reduced with the expenses for brokerage commissions and advertising, the fees for the servicing company dealing with the management of the vacation complex and the other expenses that cannot be assigned to the direct cost, so as to receive the net profit from property sales for the reporting period.

The total result of the activities, inclusive of transactions different from the project "Marina Cape", as well as the total financial expenses and costs related to the activity is described below.

Shares trading

As of the end of March 2014 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.53 per share.

During the period 01.01.2014 - 31.03.2014 the highest market price of the Company's shares was BGN 0.58 reached on 18.03.2014 and the lowest one - BGN 0.242 per share from 29.01.2014.

През месец август 2010 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ стана първата българска компания, чиито акции се търгуват на капиталов пазар извън България, както и първата българска компания, чиито акции са приети за търговия на пазар, организиран от Варшавската Фондова Борса. 11.08.2010 г. беше първата дата на котировка на акциите на Дружеството на алтернативната система за търговия за нови компании „NewConnect“, организирана от Варшавската борса.

В периода 01.01.2014 - 31.03.2014 г., най-високата пазарна цена на акциите, постигната на „NewConnect“ е 0.67 злоти за една акция от 19.03.2014 г., а най-ниската - 0.27 злоти за една акция от 30.01.2014 г. Към 31.03.2014 г. пазарната цена е 0.67 злоти за акция.

2. Марина кейп

През първото 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 две години усилията на Дружеството по отношение на продажбите са насочени към достигане на нови географски пазари. Дружеството започна делови отношения с партньори от Китай за предлаганите от него имоти. Продадените през 2013 г. имоти са

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

In the period 01.01.2014 - 31.03.2014 the highest market price of the Company's shares reached on „NewConnect“ was PLN 0.67 per share from 19.03.2014 and the lowest one was PLN 0.27 per share from 30.01.2014. As of 31.03.2014 the market price is PLN 0.67 per share.

2. Marina Cape

During the first 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 two 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 2013 are mainly to Russian citizens and

основно на Руски граждани, като мениджмънтът на Дружеството е обнадежден от възобновяването на интереса за недвижими имоти на този пазар.

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

Таблицата показва състоянието на продажбите на имоти към 30/04/2014 г.

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 30/04/2014.

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	313	0	593
Общо / Total	273	56	411	21	761
кв. м. / sq. m.					
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	2 332,65	226,03	1 723,59	3 146,19	7 428,46
Резервиран / Reserved	747,28	0	276,21	0	1 023,49
Продаден / Sold	1 400,44	0	3 936,91	0	5 337,35
Прехвърлен / Transferred	19 679,92	5 063,39	16 412,37	0	41 155,68
Общо / Total	24 160,29	5 289,42	22 349,08	3 146,19	54 944,98

Важни пояснения към таблицата

Ние разделяме статуса на апартаментите на следните категории:

Свободни - обозначава апартаменти свободни за продажба

Резервирани - обозначава апартаменти, за които клиенти са изявили 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
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

2.2 Финансиране

Към 31.03.2014 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови и финансови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 25 298 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 6 234 хил.лв.

На 09.12.2013 г. ИКПД АДСИЦ сключи договор за банков кредит с ТБ Тексимбанк АД, съгласно който

2.2 Financing

As of 31.03.2014 „Intercapital Property Development“ ADSIC's obligations to banks and financial institutions (incl. short and long term loans) amount to BGN 25 298 thousand. The Company has also an obligation due to a corporate bond issue for the amount of BGN 6 234 thousand.

On 09.12.2013, a loan contract has been concluded between ICPD ADSIC and Teximbank AD, according to which the

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 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“.

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%.

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

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

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

Със споразумение от 27.12.2013 г., сключено между „Гранд Боровец 2013“

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 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.

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%.

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

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

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

Pursuant to the agreement concluded on 27.12.2013, between "Grant Borovets 2013"

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

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

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

With regard to a corporate bond issue of the Company issued in August 2007, on 3rd January 2013, with entry № 20130103135306 in the electronic file of the Company in the Commercial Register an invitation was announced for convocation of 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:

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;

- 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. Лихвени плащания в удължения срок:

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

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

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

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

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

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

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

3. All due principal and interest payments under the bond issue shall be effected in Bulgarian leva 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. Обезпечения по емисията - освен застраховка от Евро Инс АД и втора по ред ипотека, Емитентът се задължава да предостави нови допълнителни обезпечения като: подпише добавък към Застрахователната полица с Евро Инс АД, както и да учреди първа по ред ипотека върху посочен в поканата собствен имот;

6. Други условия и съотношения:

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

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

Точка втора:

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

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

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

6. Other terms and ratios:

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

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

Item two

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

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

Междувременно на 25.01.2013 г. с вписване № 20130125162118 в Търговския регистър по електронната партида на Дружеството беше обявена нова покана за свикване на Общо събрание на облигационерите на емисия корпоративни облигации с ISIN код BG2100019079, издадена от ИКПД. На основание чл. 214, ал. 1 от ТЗ Общото събрание на облигационерите беше свикано от представителя на облигационерите Търговска банка „ИНВЕСТБАНК“ АД и се проведе на 06.02.2013 г. в 11.00 часа на адрес: гр. София, бул. Васил Левски № 27, хотел Даунтаун, конферентна зала.

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

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

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

In the meantime on 25th January 2013, with entry № 20130125162118 in the electronic file of the Company in the Commercial Register an invitation was announced for convocation of General Meeting of bondholders of corporate bond issue with ISIN code BG2100019079, issued by ICPD. Based on Art. 214, para 1 of the Commercial Act, the General Meeting of bondholders was convened by the representative of the bondholders Commercial Bank "INVESTBANK" AD and would be held on 6th February 2013 at 11:00 h on address: Sofia, 27 Vasil Levski Blvd., hotel Downtown, the conference hall.

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

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

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

„Инвестбанк“ АД, в качеството му на представител на облигационерите по горепосочената облигационна емисия, върху следния недвижим имот, собственост на „Интеркапитал Пропърти Дивелоппмънт“ 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 Дивелоппмънт“ 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 Дивелоппмънт“ АДСИЦ изплати дължимата лихва в размер на EUR 59 390 и главница в 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.

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.

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 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.

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

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

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

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

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

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

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

Боровец", след което комплексът да функционира като хотел. В тази връзка Дружеството установи контакти и води преговори с няколко потенциални инвеститори.

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

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

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

- Лихва: 9% годишно, която започва да се начислява считано от 01.02.2013 г.
- Срок: 30.09.2016 г.
- Плащане на лихва: всеки месец

Плащане на остатъка от продажната цена: на 9 равни месечни вноски от януари-2016 г. до септември-2016 г.

Поради обстоятелството, че „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не изплати уговорената продажна цена за недвижимите имоти, предмет на Договора от 30.12.2011 г., в срок до 30.01.2013 г., а упражни правото си да придобие имотите при условията на разсрочено плащане, уговорени с анекс от 30.01.2013 г., „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ дължеше неустойка на „ВЕИ Проджект“ АД в размер на 80 000 евро съгласно клаузите

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 it should be noted again that on 17th December 2013 the Company has concluded a contract with Bulgaria Leasing EAD for financial leasing of real estate subject to which is the investment project "Grand Borovets", property of Intercapital Property Development ADSIC. The lease price of the contract is EUR 2 927 724.36, excl. VAT with a 2-year period for the lease payments or 24 monthly lease installments, with grace period of 6 months and annual interest of 9%.

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

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

- Interest: 9% annually, which shall be accrued as of 01.02.2013 onwards.
- Term: 30.09.2016
- Interest payments: monthly

Payment of the remainder of the sale price: in 9 equal monthly installments from January 2016 to September 2016.

Due to the fact that ICPD did not pay down the sale price subject to Contract dated 30.12.2011 until the deadline 30.01.2013 but instead exercised its right of deferred payment, negotiated with Anex dated 30.01.2013, ICPD Intercapital Property Development" ADSIC owes a penalty to "VEI Project" AD in the amount of EUR 80 000 pursuant to the clauses of point 5.3 from the Contract dated 30.12.2011.

на т. 5.3 от Договора от 30.12.2011 г.

В тази връзка, на 16.08.2013 г. беше сключен Договор за даване вместо изпълнение между „ИКПД“ АДСИЦ и „ВЕИ Проджект“ АД, по силата на който на 19.08.2013 г. Дружеството е прехвърлило по нотариален ред правото на собственост върху имот (апартамент във в.к. „Марина Кейп“) на „ВЕИ Проджект“ АД на стойност 80 000 евро без вкл. ДДС. С прехвърлянето на имота, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ погаси задължението си към „ВЕИ Проджект“ АД, представляващо дължимата и изискуема неустойка, уговорена в т. 5.3 от Договора от 30.12.2011 г.

Впоследствие с Предварителен договор за покупко-продажба на недвижим имот от 30.08.2013 г. и допълнително споразумение към него от 30.09.2013 г., сключени между „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и „ВЕИ Проджект“ АД, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ се задължи да придобие обратно имота по предходния параграф при условията на разсрочено плащане.

5. Информация за проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите

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

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

Основните рискове и несигурности, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ може да срещне през първото тримесечие на 2014 година са:

- пазарен риск - риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти, които дружеството продава в резултат на свито търсене на ваканционни

In connection with this, on 16.08.2013 a Contract for diving instead of delivering was signed between the parties, under which the Company has transferred the ownership of a property (apartment in vacation complex Marina Cape) with a notary deed on the value of EUR 80 000 to VEI Project AD. By transferring the above-described property at the amount of EUR 80 000 excl. VAT, "Intercapital Property Development" ADSIC repays its obligation to "VEI Project" AD, which represents the due and payable penalty, stipulated in point 5.3 in the Contract from 30.12.2011.

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

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

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

6. Main risks and instabilities which Intercapital Property Development faces during the first quarter of 2014

The main risks and instabilities which Intercapital Property Development may face during the first quarter of 2014:

- Market risk - risk of decrease in market prices of the real estate properties the company is selling due to lack of demand for vacation properties as well as risk of low tourist flow for the winter

имоти, както и риск от нисък туристически поток за зимния сезон на 2013 г. в резултат на глобалната финансова криза.

- риск от невъзможност за обслужване на взети банкови заеми и издадената облигационна емисия - в случай, че дружеството не успее да генерира достатъчно приходи за покриване на разходите за лихви и погасяване на главниците.

and summer season of 2012-2013 due to the global financial crisis.

- Risk of inability to service the company's bank loans and the corporate bond issue of the Company - in case the company fails to generate enough revenue to cover the expenses for the interest amounts due and the principals.

7. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

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

7. Information for large transactions concluded by related persons

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

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

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

8. Information about opinion by the management body regarding the likelihood of realization of the published forecasts

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

9. Друга информация

На 31.01.2014 г. „Би Джи Ай Имо“ ЕАД встъпи като трето лице солидарен длъжник по Договор за лизинг от 17.12.2013 г. между „България Лизинг“ ЕАД и „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, както и авалира запис на заповед, издаден от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ в полза на „България Лизинг“ ЕАД за сумата от 1 698.90 хил.евро, която представлява актуалният дълг по Договора за лизинг към датата на издаване на записа на заповед.

9. Other information

On 31.01.2014, BGI IMO EAD became a third party joint debtor under the lease contract since 17.12.2013, between the Bulgaria Leasing EAD and "Intercapital Property Development" ADSIC and availed a promissory notes issued by ICPD in favor of Bulgaria Leasing EAD for EUR 1 698 900, which represents the current debt under a lease contract on the date of the promissory note.

Величко Клингов / Velichko Klingov
Изпълнителен директор / Executive Director

