

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

Interim management report on consolidated basis of
Intercapital Property Development ADSIC
for the 1st Quarter of 2015

29/05/2015

1. Обща информация

Към 31.03.2015 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 първото тримесечие на 2015 година на консолидирана основа "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АДСИЦ отчита нетни приходи от дейността в размер на 813 хил.лв. и нетна загуба от 26 хил.лв.

През първото тримесечие на 2015 г. Дружеството не е генерирало приходи от продажби на недвижими имоти.

През отчетния период, обаче, компанията е реализирала приходи на стойност 762 хил.лв. от отписани задължения. Задълженията са отписани във връзка с неизпълнение на ангажименти на клиенти/контрагенти на Дружеството и в изпълнение на сключените договори с тях за покупко-продажба на недвижими имоти.

Друга част от приходите на Дружеството за периода 01.01.2015 - 31.03.2015 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 първото тримесечие те са на стойност 6 хил. лв.

През първото тримесечие на 2015 г. на консолидирана основа Дружеството отчита и приходи от продажби на услуги в размер на 45 хил. лв. Една част от тези приходи включват такси за поддръжка, заплащани от собствениците на апартаменти във ваканционния комплекс

1. General Information

As of 31.03.2015 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 first quarter of 2015 Intercapital Property Development REIT reports on consolidated basis net revenues from main activity in the amount of BGN 813 thousand and net loss in the amount of BGN 26 thousand.

During the first quarter of 2015 the Company has not generated revenues from sales of real estate properties.

In the reporting period, however, the Company has realized revenues in the amount of BGN 762 thousand due to write-off of liabilities. The liabilities are written off due to failure of clients/counterparties of the Company to fulfill their obligations pursuant to contracts for sale of real estate property with them.

Another part of the revenues of the Company for the period 01.01.2015 - 31.03.2015 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 first quarter these revenues are in the amount of BGN 6 thousand.

For the first quarter of 2015 the Company reports on consolidated basis also revenues from sale of services for the amount of BGN 45 thousand. Part of these revenues represent fees paid by the owners of apartments in the vacation complex to the subsidiary company (and a servicing

на дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД. „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е дружество, с което всички клиенти, придобили имоти във ваканционен комплекс „Марина Кейп“ сключват договор за поддръжка и управление при годишно възнаграждение от 12 евро на квадратен метър. Друга част от приходите от услуги представляват приходи от наеми на апартаменти от туристи във ваканционния комплекс; приходи от туроператорска дейност; приходи, реализирани в боулинг залата, спа-, фитнес- и куш- центрове в комплекса, както и приходи от други услуги, свързани с оперирането на „Марина Кейп“ и предоставянето на туристически услуги.

На консолидирана основа за първото тримесечие на 2015 г. разходите за основна дейност на Дружеството възлизат на 337 хил. лв., а финансовите разходи - 505 хил. лв., т.е. общите разходи за дейността възлизат на 842 хил.лв.

Основната част от оперативните разходи за първото тримесечие на годината представлява признаване на загубата по обратен финансов лизинг в размер на 116 хил.лв.

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

company too) - „Marina Cape Management“ EOOD. „Marina Cape Management“ EOOD is a company with which all clients that have purchased apartments in the vacation complex „Marina Cape“ sign a contract for maintenance and management for annual fee of EUR 12 per square metre. Another part of the sales from services represent revenues from rent of apartments by tourists in the vacation complex; revenues from tour-operator activity; revenues generated in the bowling hall, the spa center, the fitness centre and the squash courts in the complex as well as revenues from other services, related to the operation of „Marina Cape“ and the other tourist services offered.

On consolidated basis for the first quarter of 2015 the expenses for main activity amount to BGN 337 thousand and the financial expenses amount to BGN 505 thousand, i.e. the total expenses of the Company are equal to BGN 842 thousand.

The main part of the operating expenses for the first quarter of the year is recognition of loss relating to reverse financial leasing in the amount of BGN 116 thousand.

The way the net result of the Company on consolidated basis has been formed is described below.

<i>(хил. лева освен данни на акция/ in BGN '000, except per share data)</i>	31/03/2015	31/03/2014
<i>Приходи от продажби Sales Revenues</i>	51	123
<i>Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity</i>	762	-
<i>Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit</i>	-29	-1 143
<i>Извънредни приходи Extraordinary revenues</i>	3	-
<i>Нетен резултат от дейността Net Income</i>	-26	-1 143
<i>Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)</i>	-0.004	-0.19
<i>Сума на активите Total Assets</i>	59 045	58 690
<i>Земли Land</i>	5 177	5 074
<i>Инвестиционни имоти Investment Property</i>	36 143	37 922

Незавършено производство <i>Work in progress</i>	1 062	1 072
Собствен капитал <i>Total Equity</i>	3 009	3 199
Основен капитал <i>Share Capital</i>	6 011	6 011
Брой акции <i>Number of Shares</i>	6 011 476	6 011 476

1.1. Търговия с акциите

Към 31.03.2015 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.495 лева за акция.

В периода 01.01.2015 - 31.03.2015 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.495 лв., достигната на 04.03.2015 г., а най-ниската - 0.45 лв. за акция от 29.01.2015 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.

В периода 01.01.2015 - 31.03.2015 г., най-високата пазарна цена на акциите, постигната на „NewConnect“ е 0.48 злоти за една акция от 24.02.2015 г., а най-ниската - 0.37 злоти за една акция от 24.03.2015 г. Към 31.03.2015 г. пазарната цена е 0.47 злоти за акция.

2. Марина кейп

През първото 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-

Shares trading

As of 31.03.2015 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.495 per share.

During the period 01.01.2015 - 31.03.2015 the highest market price of the Company's shares was BGN 0.495 reached on 04.03.2015 and the lowest one - BGN 0.45 per share from 29.01.2015.

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.

In the period 01.01.2015 - 31.03.2015 the highest market price of the Company's shares reached on „NewConnect“ was PLN 0.48 per share from 24.02.2015 and the lowest one was PLN 0.37 per share from 24.03.2015. As of 31.03.2015 the market price is PLN 0.47 per share.

2. Marina Cape

During the first 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

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.

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

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

Таблицата показва състоянието на продажбите на имоти към 30/04/2015 г.

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.

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 2013 are mainly to Russian citizens and the company's management is encouraged by the renewal of this market's interest for purchase of real estate.

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

The table shows the status of the sales of properties as of 30/04/2015.

Брой / Number	Зони / Zones				
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	23	2	30	21	76
Резервиран / Reserved	6	0	4	0	10
Продаден / Sold	18	0	64	0	82
Прехвърлен / Transferred	226	54	316	0	596
Общо / Total	273	56	414	21	764
кв. м. / sq. m.					
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	2 332,65	226,03	1 723,59	3 146,19	7 428,46
Резервиран / Reserved	747,28	0	276,21	0	1 023,49

Продаден / Sold	1 400,44	0	3 936.91	0	5 337.35
Прехвърлен / Transferred	19 679,92	5 063,39	16 599.08	0	41 342.39
Общо / Total	24 160,29	5 289,42	22 535.79	3 146,19	55 131.69

Важни пояснения към таблицата

Ние разделяме статуса на апартаментите на следните категории:

Свободни - обозначава апартаменти свободни за продажба

Резервирани - обозначава апартаменти, за които клиенти са 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

ICPD Q1 2015

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

2.2 Финансиране

Към 31.03.2015 г. на конослодирана основа „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 21 608 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 5 745 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 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

2.2 Financing

As of 31.03.2015 on consolidated basis „Intercapital Property Development“ ADSIC's obligations to bank institutions (incl. short and long term loans) amount to BGN 21 608 thousand. The Company has also an obligation due to a corporate bond issue for the amount of BGN 5 745 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:

„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

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, 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

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:

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

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.

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.

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.

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.

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).

Поради обстоятелството, че „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не успя да извърши дължимото към 14.05.2015 г. лихвено и главнично плащане общо в размер на 105 476 евро в срок до 12.05.2015 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 15.05.2015 г., остана в размер на 6.00% на годишна база.

3. Боровец

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

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

Плановите на Дружеството относно проекта „Гранд Боровец“ бяха той да бъде завършен със средствата от увеличението на

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).

Due to the fact that Intercapital Property Development ADSIC did not manage to make the interest and principal payment owed as of 14.05.2015 in the total amount of EUR 105 476 until 12.05.2015 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 15.05.2015, remained in the amount of 6.00% annually.

3. Borovets

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

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

The Company's plans about the "Grand Borovets" project were it to be finished with the funds from the capital increase

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.

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“ АД СИЦ е прехвърлило по нотариален ред правото на собственост върху поземления

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.

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

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.

leaseback agreement, ICPD has been granted possession of the properties subject to the Contract for financial leasing by the lessor.

4. Информация за промяна на одиторите на дружеството и причини за промяната

На 25.03.2015 г. беше проведено заседание на Съвета на директорите на Дружеството, което взе решение за отправяне на искане до Търговския регистър към Агенцията по вписванията за назначаване на регистриран одитор, който да провери и завери годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 г., а именно за назначаване на „ОДИТ АДВАЙЗЕРС“ ООД, специализирано одиторско с рег № 152, представлявано от Офелия Стефанова Славкова, одитор с диплома № 0613 в ИДЕС, като отговорен одитор при извършвания одит да бъде Офелия Стефанова Славкова. Горепосоченото решение беше взето във връзка с писмо, получено от „ГРАНТ ТОРНТОН“ ООД - регистрирано одиторско предприятие, избрано от Общото събрание на акционерите в Дружеството да провери и завери годишния финансов отчет на „ИКПД“ АДСИЦ за 2014 г. Съгласно полученото писмо, „ГРАНТ ТОРНТОН“ ООД изрази невъзможност да се ангажира с извършването на независимия финансов одит на Дружеството за 2014 г. в законоустановените срокове.

На 26.03.2015 г. Търговският регистър на основание чл. 249, ал. 1 от ТЗ назначи горепосоченото лице за одитор на ИКПД АДСИЦ за 2014 г.

4. Information about change in the Company's auditors and reasons for the change

On a meeting held on 25.03.2015 the Company's Board of Directors has resolved to submit a request to the Commercial Register of the Registry Agency for appointment of a registered auditor to verify and certify the annual financial report of the Company for 2014, i.e. "Audit Advisers" Ltd., a specialized audit company with reg. No. 152, represented by Ofelia Stefanova Slavkova, a registered auditor under number 0613, with leading auditor in the audit of the Company - Ofelia Stefanova Slavkova. The aforementioned resolution was made with regard to a letter, received from "Grant Thornton" Ltd. - a registered audit company, elected by the General Meeting of the Company's shareholders to verify and certify the annual financial report of ICPD ADSIC for 2014. With the letter they have sent, "Grant Thornton" Ltd. expressed its inability to commit to carry out the independent financial audit of the Company for 2014 in the statutory time limits.

On 26.03.2015 the Commercial Register on the grounds of art. 249, para 1 of the Commercial Act has appointed the above-pointed company for a registered auditor of ICPD ADSIC.

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

5. Main risks and instabilities which Intercapital Property Development faces during the second quarter of 2015

Основните рискове и несигурности, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ може да срещне през второто тримесечие на 2015 година са:

- пазарен риск - риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти, които дружеството продава в резултат на свито търсене на ваканционни имоти, както и риск от нисък туристически поток за 2015 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 публикувани прогнози

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

8. Друга информация

На основание на чл. 115, ал. 1 от ЗППЦК във връзка с чл. 223, ал. 1, изречение първо от ТЗ и чл. 97 от Устава на „ИНТЕРКАПИТАЛ ПРОПЪРТИ ДИВЕЛОПМЪНТ“ АДСИЦ, Съветът на директорите на Дружеството свиква редовно годишно Общо събрание на акционерите за 2015 г., което ще се проведе на 30.06.2015 г. от 14:00 часа, в град София, бул. „Васил Левски“ 27, „Хотел Даунтаун“, втори етаж, конферентна зала № 1. Регистрацията на акционерите и лицата, упълномощени да представляват акционерите, започва в 13:00 часа в деня и на мястото на провеждане на Общото

The main risks and instabilities which Intercapital Property Development may face during the second quarter of 2015:

- Market risk - risk of decrease in market prices of the real estate properties the company is selling due to lack of demand for vacation properties as well as risk of low tourist flow for 2015 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

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

9. Other information

On the grounds of Art. 115, paragraph 1 of the Law on the public offering of securities in compliance with Art. 223, paragraph 1, first sentence of the Commercial Act and Art. 97 of the Articles of Association of „INTERCAPITAL PROPERTY DEVELOPMENT“ ADSIC, the Board of Directors of the Company shall convene the Annual General Meeting of the shareholders for the year 2014, on 30th June 2015 at 14:00 h., in Sofia city, 27 Vasil Levski Blvd., Downtown Hotel, 2nd floor, Conference hall 1. The registration of the shareholders and the individuals authorized to represent the shareholders shall start at 13:00 h. on the

събрание.

Общото събрание ще се проведе при следния дневен ред:

„Точка първа: Доклад на управителните органи за дейността на Дружеството през 2014 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за дейността на Дружеството през 2014 г.;

Точка втора: Годишен доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2014 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния доклад на Одитния комитет на Дружеството за дейността през 2014 г.;

Точка трета: Доклад на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на избрания регистриран одитор по годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 г.;

Точка четвърта: Приемане на годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема годишния финансов отчет на Дружеството за 2014 г.;

Точка пета: Приемане на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2014 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2014 г.;

Точка шеста: Приемане на решение за разпределение на финансовия резултат на Дружеството за 2014 г.;

day and at the place of holding of the General Meeting.

The General Meeting shall be held under the following agenda:

Item one: REPORT OF THE BOARD OF DIRECTORS OF THE COMPANY FOR THE YEAR 2014;

Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the report of the Board of Directors of the Company regarding the activity of the Company in the year 2014;

Item two: REPORT OF THE AUDIT COMMITTEE OF THE COMPANY FOR THE YEAR 2014;

Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the annual report of the Audit Committee of the Company for its activity in the year 2014;

Item three: REGISTERED AUDITOR'S REPORT ON THE ANNUAL FINANCIAL STATEMENTS OF THE COMPANY FOR THE YEAR 2014;

Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the report of the chosen registered auditor regarding the annual financial statement of the Company for the year 2014;

Item four: APPROVING THE ANNUAL FINANCIAL REPORT OF THE COMPANY FOR THE YEAR 2014;

Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the annual financial report of the Company for the year 2014;

Item five: APPROVING THE CONSOLIDATED ANNUAL FINANCIAL REPORT OF THE COMPANY FOR THE YEAR 2014;

Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the annual consolidated financial report of the Company for the year 2014;

Item six: APPROVING THE COVERAGE OF THE LOSS FROM THE COMPANY'S ACTIVITY FOR THE YEAR

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема предложението на Съвета на директорите отчетена загуба от дейността на Дружеството за 2014 г. да не бъде покривана и да бъде отнесена в пасива;

Точка седма: Освобождаване от отговорност на членовете на Съвета на директорите Величко Стойчев Клинггов и Цветелина Чавдарова Христова за дейността им през периода 01.01.2014 г. - 31.12.2014 г., АХЕЛОЙ 2012 ООД за дейността през периода 20.03.2014 г. - 31.12.2014 г.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите освобождава от отговорност членовете на Съвета на директорите Величко Стойчев Клинггов и Цветелина Чавдарова Христова за дейността им през периода 01.01.2014 г. - 31.12.2014 г., АХЕЛОЙ 2012 ООД за дейността през периода 20.03.2014 г. - 31.12.2014 г.;

Точка осма: Избор на регистриран одитор за проверка и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2015 г.;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите одобрява предложението на Съвета на директорите за регистриран одитор, който да извърши проверка и заверка на годишния финансов отчет на Дружеството за 2015 г. и на консолидирания годишен финансов отчет на Дружеството за 2015 г., да бъде избрано „ОДИТ АДВАЙЗЕРС“ ООД, с ЕИК 201811851;

Точка девета: Отчет на Директора за връзка с инвеститорите;

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема отчета на Директора за връзка с инвеститорите;

Точка десета: Преизбиране на досегашните членове на одитния комитет за нов 3-годишен мандат.

2014;

Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the proposal of the Board of Directors for not covering the loss from the Company's activity for the year 2014 and carrying it forward as a liability;

Item seven: RELEASING FROM RESPONSIBILITY THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS VELICHKO STOICHEV KLINGOV AND TSVETELINA CHAVDAROVA HRISTOVA FOR THEIR ACTIVITY DURING THE PERIOD 1ST JANUARY 2014 -31ST DECEMBER 2014; AHELOY 2012 OOD FOR ITS ACTIVITY DURING THE PERIOD 20TH MARCH 2014 - 31ST DECEMBER 2014.

Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders releases from responsibility the members of the Board of Directors Velichko Stoichev Klingov and Tsvetelina Chavdarova Hristova for their activity in the period 1st January 2014 - 31st December 2014, Aheloy 2012 OOD for its activity during the period 20th March 2014 - 31st December 2014.

Item eight: CHOOSING A REGISTERED AUDITOR FOR VERIFICATION AND CERTIFICATION OF THE ANNUAL FINANCIAL REPORT OF THE COMPANY FOR THE YEAR 2015;

Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the proposal of the Board of Directors for choosing "Audit Advisers" OOD, with identification number EIK 201811851 for a registered auditor, who shall perform verification and certification of the annual financial report of the Company for the year 2015;

Item nine: REPORT OF THE INVESTOR RELATIONS DIRECTOR FOR THE YEAR 2014;

Draft Resolution: The General Meeting of the shareholders approves the report of the Investor Relations Director for the year 2014;

Item ten: Re-election of the current members of the Audit Committee for a new 3-year term.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите преизбира настоящите членове на Одитния комитет за нов 3-годишен мандат.

Точка единадесета: Доклад на управителните органи за изпълнение на Политиката за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2014 г.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема доклада на Съвета на директорите за изпълнение на Политиката за възнаграждения на членовете на Съвета на директорите на Дружеството за 2014 г.;

Точка дванадесета: Промени в Устава на Дружеството.

Проект за решение: Общото събрание на акционерите приема предложените промени в Устава на Дружеството;

Точка тринадесета: Разни.”

Поканата за събранието е публикувана по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър на 27.05.2015 г. под номер 20150527140410.

Draft resolution: The General Meeting re-elected the current members of the Audit Committee for a new 3-year term.

Item eleven: APPROVAL OF THE COMPANY'S POLICY FOR REMUNERATION OF THE MEMBERS OF THE BOARD OF DIRECTORS

Draft resolution: The General Meeting of the shareholders approves the remuneration policy for the Board of Directors of the Company, proposed by the Board of Directors.

Item twelve: Changes in the Company's Articles of Association

Draft resolution: The General Meeting of Shareholders adopts the proposed changes to the Articles of Association;

Item thirteen: Miscellaneous.

The invitation for the forthcoming General meeting of the Company's shareholders was published in the electronic file of ICPD in the Commercial Registry on 27.05.2015 under number 20150527140410.

Величко Клингов Velichko Klingov
Изпълнителен директор Managing Director

