

Междинен доклад за дейността на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
за второто тримесечие на 2013 г.

Interim management report of
Intercapital Property Development ADSIC
for the 2nd Quarter of 2013

30/07/2013

1. **Обща информация**
 1.1. **Финансови резултати**

През второто тримесечие на 2013 година, Дружеството възстанови генерирането на приходи от продажби на недвижими имоти във в.к. „Марина Кейп“, като реализираните приходи през отчетния период са със 22% по-високи спрямо второто тримесечие на 2012 г.

За периода 01.04.2013 - 30.06.2013 г. приходите от продажба на жилищни имоти (апартаменти за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп“) са в размер на 502 хил. лева и се отнасят до продадена площ от 258.86 квадратни метра. Дружеството отчита като приход цената на тези апартаменти, които са прехвърлени във владение на купувачите.

Към 30.07.2013 г. Дружеството има сключени предварителни договори за покупко-продажба за 7 007.29 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 второто тримесечие на 2013 г. възлиза на 446 хил.лв. Тази стойност представлява преоценената стойност на продадените инвестиционни имоти към 31.12.2012 г., определена от лицензиран оценител. Така brutният резултат от продажбата на имоти през второто тримесечие на 2013 г. е печалба в размер на 56 хил.лв. Почти всички недвижими имоти през второто тримесечие на 2013 г. са прехвърлени на цени по-високи от себестойността им, но продажните цени на по-голямата част от тях са по-ниски в сравнение с оценките,

1 **General Information**
 1.1 **Financial results**

During the second quarter of 2013 the Company has realized new revenues from sales of residential properties in the vacation complex "Marina Cape". The revenues are 22% higher in comparison with the second quarter of 2012.

In the period 1st April 2013 to 30th June 2013, the revenues from sales of residential properties (apartments for seasonal use in the "Marina Cape" complex) amount to BGN 502 000 and are in respect to 258.86 square meters sold. The Company reports revenues from the price of these apartments which are transferred in possession of the buyers.

As of 30th July 2013, the Company has signed preliminary contracts for the sale of apartments amounting to 7 007.29 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 second quarter of 2012 amounts to BGN 446 000. That book value represents the reassessed value of the sold investment property as of 31.12.2012, calculated by a licensed appraiser. In that way the gross result from property sales during the second quarter of 2013 is profit in the amount of BGN 56 000. In the second quarter of the year, almost all real estate properties were transferred at prices higher than their direct cost. However the sale prices of the larger part of them were lower than the appraisals carried out by the independent appraiser as of 31.12.2012. The main reason for that are the

направени от независимия оценител към 31.12.2012 г. Основната причина за това са неблагоприятните условия на пазара на недвижими имоти и ограниченото търсене на ваканционни имоти, което принуждава Дружеството да прави отстъпки от продажните цени с цел реализиране на продажби.

При елиминиране на преоценката на инвестиционните имоти, направена към края на 2012 г., брутният резултат от продажбата на имоти през второто тримесечие на 2013 г. възлиза на печалба в размер на 159 хил.лв. За първото полугодие на годината резултатът е същият, тъй като Дружеството не е реализиало приходи от продажби през първото тримесечие на 2013 г.

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 второто 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 брутния резултат по-горе следва да се приспадат разходите за брокерски комисионни и реклама, таксите за обслужващото дружество, което се занимава с поддържката 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.

unfavourable conditions on the real estate market and the limited demand of vacation properties which has been forcing the Company to make discounts on the sale prices in order to generate sales.

In case that the revaluation of the investment properties that was carried out as of the end of 2012, is eliminated, the gross result from property sales in the second quarter of 2013 is profit in the amount of BGN 159 thousands. For the first half of the year the result is the same as the Company has not realized any profits in the first quarter of 2013.

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 second 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.

(хил. лева освен данни на акция/
in BGN '000, except per share data)

30/06/2013

30/06/2012

Приходи от продажби Sales Revenues	502	632
Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity	-	1 495
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	-1 576	-419
Нетен резултат от дейността Net Income	-1 576	-419
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	-0.26	-0.07
Сума на активите Total Assets	56 811	61 095
Земи Land	4 504	4 500
Инвестиционни имоти Investment Property	41 541	44 066
Незавършено производство Work in progress	8 338	8 680
Нетни активи Net Equity	4 005	9 598
Акционерен капитал Registered Capital	6,011	6,011
Брой акции Number of Shares	6 011 476	6 011 476

1.2. Търговия с акциите

Към края на юни 2013 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.23 лева за акция.

В периода 01.04.2013 - 30.06.2013 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.23 лв., постигната на 27.06.2013 г., а най-ниската - 0.139 лв. за акция от 22.04.2013 г.

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

В периода 01.04.2013 - 30.06.2013 г., най-високата пазарна цена на акциите, постигната на „NewConnect“ е 0.34 злоти за една акция от 08.04.2013 г., а най-ниската - 0.22 злоти за една акция от 16.05.2013 г. Към 30.06.2013 г. пазарната цена е 0.31 злоти за акция.

Shares trading

As of the end of June 2013 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.23 per share.

During the period 01.04.2013 - 30.06.2013 the highest market price of the Company's shares was BGN 0.23 reached on 27.06.2013 and the lowest one - BGN 0.139 per share from 22.04.2013.

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

In the period 01.04.2013 - 30.06.2013 the highest market price of the Company's shares reached on "NewConnect" was PLN 0.34 per share from 08.04.2013 and the lowest one was PLN 0.22 per share from 16.05.2013. As of 30.06.2013 the market price is PLN 0.31 per share.

2. Марина кейп

През второто тримесечие на 2013 г. бяха извършени дейности по отстраняване на възникнали нередности по време на експлоатацията и ремонтни работи на комплекса. Ремонтните дейности се извършват от дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

Ваканционният комплекс се експлоатира целогодишно. През зимния сезон 2012-2013 г., функционираха 2 от 4-те ресторанта, както и залата за боулинг, спа центърът, фитнес-залата и скуош кортовете. За отдаване на туристи - случайни и организирани посетители, се поддържаха минимум 100 апартамента.

В момента, по време на летния сезон 2013 г., комплексът функционира при над 90% заетост (за апартаментите, които са собственост на Дружеството и тези, които не са негова собственост, но се управляват от дъщерното дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД).

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

2.1 Продажби

През последните две години усилията на Дружеството по отношение на продажбите са насочени към достигане на нови географски пазари. Дружеството започна делови отношения с партньори от Китай за предлаганите от него имоти. Продадените през 2013 г. имоти са основно на Руски граждани, като мениджмънтът на Дружеството е обнаден от възобновяването на интереса за недвижими имоти на този пазар.

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

2. Marina Cape

During the second quarter of 2013 there were carried out some works on the removal of flaws as a result of the exploitation of the complex as well as some repair works. The repair works are carried out by the subsidiary and servicing company "Marina Cape Management" EOOD.

The vacation complex has been exploited during the whole year. In the winter season 2012-2013 2 of all the 4 restaurants were functioning as well as the bowling hall, the spa centre, the fitness hall and the squash courts. A minimum of 100 apartments were maintained for letting out to tourists - organized or casual visitors.

Currently, during summer 2013, the complex operates at 90% occupancy (for the apartments, which are owned by the Company and those which are not owned but are managed by the subsidiary "Marina Cape Management" EOOD.).

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 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.

Таблицата показва състоянието на продажбите на имоти към 30/07/2013 г.

The table shows the status of the sales of properties as of 30/07/2013.

Брой / Number	Зони / Zones				
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	22	2	26	21	71
Резервиран / Reserved	2	0	6	0	8
Продаден / Sold	27	0	77	0	104
Прехвърлен / Transferred	222	54	302	0	578
Общо / Total	273	56	411	21	761
кв. м. / sq. m.					
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	2274,2	226,03	1426,54	3146,19	7072,96
Резервиран / Reserved	227,35	0	391,32	0	618,67
Продаден / Sold	2374,69	0	4632,6	0	7007,29
Прехвърлен / Transferred	19284,05	5063,39	15898,62	0	40246,06
Общо / Total	24160,29	5289,42	22349,08	3146,19	54944,98

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 2008	19	957,34
May 2008	7	448,21
June 2008	10	528,39
July 2008	13	830,21

ICPD Q2 2013

Aug 2008	8	363,94
Sep 2008	6	398,66
Oct 2008	4	315,01
Nov 2008	2	137,00
Dec 2008	6	398,00
Jan 2009	3	134,76
Feb 2009	3	249,06
Mar 2009	7	409,31
Apr 2009	6	416,64
May 2009	1	47,96
June 2009	7	609,16
July 2009	3	201,28
Aug 2009	5	250,98
Sep 2009	5	304,36
Oct 2009	2	89,88
Nov 2009	5	288,33
Dec 2009	4	210,27
Jan 2010	10	642,27
Feb 2010	1	43,34
Mar 2010	8	586,50
Apr 2010	4	237,06
May 2010	6	346,35
June 2010	8	587,90
July 2010	6	344,29
Aug 2010	9	560,53
Sep 2010	7	465,12
Oct 2010	4	306,09
Nov 2010	11	999,33
Dec 2010	4	292,05
Jan 2011	1	102,12
Feb 2011	10	600,22
March 2011	7	467,82
April 2011	1	43,54
May 2011	1	83,57
June 2011	2	132,87
July 2011	2	160,6
Aug 2011	6	523,54
Sep 2011	4	337,12
Oct 2011	1	50,71
Nov 2011	2	102,56
Dec 2011	1	52,42
Jan 2012	3	206,48
Feb 2012	3	213,12
Mar 2012	2	163,19
Apr 2012	3	241,21
May 2012	1	47,41
June 2012	0	0,00
July 2012	3	253,19
August 2012	2	154,64
Sept 2012	4	214,27
Oct 2012	0	0,00
Nov 2012	1	122
Dec 2012	3	213,7

Jan 2013	0	0,00
Feb 2013	4	374,59
March 2013	0	0
April 2013	0	0
May 2013	1	88,6
June 2013	2	163,54
July 2013	3	207,56

2.2 Финансиране

Към 30.06.2013 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 29 971 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 6 601 хил.лв. В задълженията към банковите институции е включен и оборотният заем в размер на 240 000 хил. лв., предоставен на Дружеството от Инвестбанк АД през първото тримесечие на 2013 г., който беше продаден от банката на „БГ Инвест Пропъртис“ ЕАД съгласно Договор за прехвърляне на вземания от 05.04.2013 г.

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

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

2.2 Financing

As of 30.06.2013 „Intercapital Property Development“ ADSIC's obligations to bank institutions (incl. short and long term loans) amount to BGN 29 971 thousand. The Company has also an obligation due to a corporate bond issue for the amount of BGN 6 601 thousand. The obligations to bank institutions include also the working loan in the amount of BGN 240 000, which was granted to the Company from Investbank AD in the first quarter of the year and which was sold by the bank to „BG Invest Properties“ EAD pursuant to a Contract for transfer of receivables dated 05.04.2013.

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

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

облигационерите беше свикано от представителя на облигационерите Търговска банка „ИНВЕСТБАНК“ АД и следваше да се проведе на 16.01.2013 г. в 11.00 часа на адрес: гр. София, бул. Васил Левски № 27, хотел Даунтаун, конферентна зала.

Предложеният дневен ред е както следва:

Точка първа:

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

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

2. Схемата за погасяване на облигационния заем и лихвата се изменя така:

2.1. Главницата се изплаща на следните вноски /евро/:

- На 14.02.2013, 14.05.2013, 14.08.2013, 14.11.2013 - 62 500;
- На 14.02.2014, 14.05.2014, 14.08.2014, 14.11.2014 - 62 500;
- На 14.02.2015, 14.05.2015, 14.08.2015, 14.11.2015 - 125 000;
- На 14.02.2016, 14.05.2016, 14.08.2016, 14.11.2016 - 187 500;
- На 14.02.2017, 14.05.2017, 14.08.2017, 14.11.2017 - 250 000;
- На 14.02.2018, 14.05.2018, 14.08.2018 - 250 000;

2.2. Лихвени плащания в удължения срок:

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

convened by the representative of the bondholders Commercial Bank "INVESTBANK" AD and should be held on 16th January 2013 at 11:00 h on address: Sofia, 27 Vasil Levski Blvd., hotel Downtown, the conference hall.

The proposed agenda was as follows:

Item One

Giving consent on rescheduled repayment of the liabilities under the bond issue having ISIN code BG2100019079 through a partial re-negotiation of the terms, as follows:

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

2. The principal repayment schedule is amended as follows:

2.1. Principal (amortisation) payments in euro:

- On 14.02.2013, 14.05.2013, 14.08.2013, 14.11.2013 - EUR 62 500;
- On 14.02.2014, 14.05.2014, 14.08.2014, 14.11.2014 - EUR 62 500;
- On 14.02.2015, 14.05.2015, 14.08.2015, 14.11.2015 - EUR 125 000;
- On 14.02.2016, 14.05.2016, 14.08.2016, 14.11.2016 - EUR 187 500;
- On 14.02.2017, 14.05.2017, 14.08.2017, 14.11.2017 - EUR 250 000;
- On 14.02.2018, 14.05.2018, 14.08.2018 - EUR 250 000;

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

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

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

Таблица;

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

3. Дължимите главнични и лихвени плащания по облигационната емисия се извършват в левовата равностойност на съответното плащане при обменен курс равен на централния курс на БНБ към датата на провеждане на ОСО /1 евро = 1.95583 лв./. При промяна на този централен курс на БНБ всички плащания ще се извършват в евро;

4. Емитентът се задължава да открие специална разплащателна сметка в Уникредит Булбанк АД, за обслужване плащанията по облигационния заем;

5. Обезпечения по емисията - освен застраховка от Евро Инс АД и втора по ред ипотека, Емитентът се задължава да предостави нови допълнителни обезпечения като: подпише добавък към Застрахователната полица с Евро Инс АД, както и да учреди първа по ред ипотека върху посочен в поканата собствен имот;

6. Други условия и съотношения:

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

Максимално съотношение на Пасиви (Задължения) към Активи по счетоводен баланс: Дружеството е задължено да поддържа максимално съотношение на Пасиви към Активи по счетоводен баланс в размер на не повече от 0.95 (нула цяло

enclosed;

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

3. All due principal and interest payments under the bond issue shall be effected in Bulgarian levs as per the official rate of exchange of the BNB as of the date of performance of the GMB /EUR 1 = BGN 1.95583/. In case that BNB's central exchange rate is changed, all payments shall be effected in Euro;

4. The Issuer shall be obligated to open a special current account at UniCredit Bulbank AD to service the payments under the debenture loan;

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

6. Other terms and ratios:

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

Maximum ratio of Liabilities to Assets according to their book value: The Company undertakes to maintain a maximum ratio of the book value of its Liabilities to the book value of its Assets at an amount of not more than 0.95

и деветдесет и пет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

Точка втора:

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

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

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

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

На проведеното на 06.02.2013 г. Общо събрание на облигационерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“

(zero point ninety five) until the full payment of the bonds of this issue.

Item two

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

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

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

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

The General meeting of the bondholders of "Intercapital Property Development" ADSIC held on 06.02.2013 approved the proposal and

АДСИЦ беше прието предложението и съответно всички предложени условия за реструктуриране на облигационния заем на Дружеството.

На проведено заседание на Съвета на директорите на БФБ-София АД по Протокол № 8/11.02.2013 г., беше взето решение за промяна параметрите на емисията облигации на Дружеството, допусната то търговия на Сегмент за облигации на БФБ-София АД. Промените бяха отразени на БФБ-София АД считано от 13.02.2013 г.

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

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

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

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

На 08.03.2013 г. Дружеството извърши и

respectively all the suggested terms for renegotiation of the Company's bond loan.

At a session of the Board of Directors of BSE-Sofia held under Record of Proceedings No. 8 of February 11, 2013 there was taken a decision for amendment of the parameters of the Company's bond issue admitted to trading on the Bonds Segment of the BSE Main Market. The amendments were registered as of 13.02.2013.

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

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

The deed was registered in the Registry Agency, Registry Office - Pomorie ref. Reg № 493, № 13 Act, Volume 1, Case № 270 of 06.03.2013.

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

On 08.03.2013 the Company made also an amortization payment on its bond issue in the

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

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

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

Поради обстоятелството, че „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ не успя да извърши дължимото лихвено и главнично плащане в срок до 10.05.2013 г. и съгласно Решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 06.02.2013 г., лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.05.2013 г., остана в размер на 7.25% 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

amount of EUR 62 500 that was due as of 14.02.2013. With regard to the delay in the payment of the amortization on the principal the Company paid out to the bondholders interest for the delay for the period between 15.02.2013 and 08.03.2013 amounting to BGN 534.18 (i.e. BGN 0.106835257 per bond).

On 07/06/2013, the "Intercapital Property Development" ADSIC paid interest on the bond issue due since 14.05.2013 in the amount of EUR 60,768.

On 07.06.2013, the Company also made principal amortization payment in the amount of EUR 62 500 due since 14.5.2013. Due to the delay in payment of principal amortization, company paid the bondholders compensation interest for the period 15.05.2013 -07.06. 2013 in the total amount of BGN 582.74 (or BGN 0.116548 per bond).

Due to the fact that "Intercapital Property Development" ADSIC failed to pay out the due interest and principal payment till 10.05.2013, and according to the resolution of the General Meeting of Bondholders of the Company held on 06.02.2013, the interest rate which is applied to the remainder of the bond issue for the next quarter, which started on 15.05.2013, remained at the rate of 7.25% per annum.

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

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 5 000 000 евро.

В тази връзка бяха 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

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 €2 500 000 for finishing the project "Grand Borovets" in order to make the complex function as a hotel. In this regard, the Company

Дружеството установи контакти и води преговори с няколко потенциални инвеститори.	has established contacts and has negotiated with several potential investors.
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. 5. Информация за проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите На 05.07.2013 г. беше проведено редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което бяха приети годишните финансови отчети на компанията за 2012 г. и беше утвърдена Политика за възнагражденията на членовете на Съвета на директорите на Дружеството. 6. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ през третото тримесечие на 2013 година Основните рискове и несигурности, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ може да срещне през третото тримесечие на 2013 година са: • пазарен риск - риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти, които дружеството продава в резултат на свито търсене на ваканционни имоти, както и риск от нисък туристически поток за летния	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. 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 third quarter of 2013 The main risks and instabilities which Intercapital Property Development may face during the third quarter of 2013: • 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 and summer season of 2012-2013 due to the global financial crisis.

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.

- 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

7. Information for large transactions concluded by related persons

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

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

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

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

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

Величко Клинов Velichko Klingov
Изпълнителен директор Managing Director

