

**Междинен доклад за дейността на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
за третото тримесечие на 2015 г.**

**Interim management report of
Intercapital Property Development ADSIC
for the 3rd Quarter of 2015**

30/10/2015

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

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

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

През отчетния период Дружеството реализира извънредни приходи в размер на 600 хил. лв., които представляват отписване на част от задълженията към един от кредиторите му, а именно - Гранд Боровец 2013 ЕООД.

От началото на годината компанията е реализирала и други приходи от отписани задължения на стойност на 1 482 хил.лв. По-голямата част от задълженията са отписани във връзка с неизпълнение на ангажименти на клиенти/контрагенти на Дружеството и в изпълнение на сключените договори с тях.

Общият резултат от дейността, включващ и финансовите разходи, е описан по-долу.

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

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

The book value of the properties sold in the vacation complex "Marina Cape" amounts to BGN 77 thousand. That book value represents the reassessed value of the sold investment property as of 31.12.2014, calculated by a licensed appraiser. In that way the gross result from property sales during the third quarter of 2015 is loss in the amount of BGN 17 thousand. All real estate properties sold this year were transferred at prices equal or higher than their direct cost. The sale prices of the property, however, is lower than the appraisal carried out by the independent appraiser as of 31.12.2014. The main reason for that are the unfavourable conditions on the real estate market and the limited demand of vacation properties which has been forcing the Company to make discounts on the sale prices in order to generate sales.

In the reporting period, the Company has realized extraordinary revenues in the amount of BGN 600 thousand which represent write-off of liabilities due to one of the Company's creditors - i.e. Grand Borovets 2013 EOOD.

Since the beginning of the year the Company has realized other revenues due to write-off of liabilities in the amount of BGN 1 482 thousand. The greater part of the liabilities are written off due to failure of clients/counterparties of the Company to fulfill their obligations pursuant to contracts with them.

The total result of the activities, inclusive of the financial expenses, is described below.

<i>(хил. лева освен данни на акция/ in BGN '000, except per share data)</i>	30/09/2015	30/09/2014
Приходи от продажби Sales Revenues	-	37
Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity	763	-
Извънредни приходи Extraordinary revenues	1 319	200
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	-1 311	-362
Нетен резултат от дейността Net Income	8	-162
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	0.001	-0.027
Сума на активите Total Assets	57 931	59 316
Земи Land	5 177	5 074
Инвестиционни имоти Investment Property	36 066	36 528
Незавършено производство Work in progress	1 062	1 073
Нетни активи Net Equity	3 121	4 447
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 30.09.2015 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.12 лева за акция.

В периода 01.07.2015 - 30.09.2015 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.487 лв., достигната на 19.08.2015 г., а най-ниската - 0.12 лв. за акция от 18.09.2015 г.

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

Към 30.09.2015 година цената на акциите на пазара „NewConnect“ е 0.59 злоти за

Shares trading

As of 30.09.2015 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.12 per share.

During the period 01.07.2015 - 30.09.2015 the highest market price of the Company's shares was BGN 0.487 reached on 19.08.2015 and the lowest one - BGN 0.12 per share from 18.09.2015.

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 01.07.2015 - 30.09.2015 the market price of the Company's shares on

една акция.

"NewConnect" was PLN 0.59 per share, being the highest and the lowest price for the period.

2. Марина кейп

2. Marina Cape

През третото 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.

During the third 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.

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

The vacation complex has been exploited during the whole year. In the winter season 2014-2015 2 of all the 4 restaurants were functioning as well as the bowling hall, the spa centre, the fitness hall and the squash courts. A minimum of 100 apartments are being maintained for letting out to tourists - organized or casual visitors.

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

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

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

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

2.1 Продажби

2.1 Sales

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. и 2015 г. имоти са основно на Руски граждани, като мениджмънтът на Дружеството е обнадежен от възобновяването на интереса за недвижими имоти на този пазар.

During the last few years the ICPD's efforts regarding sales are directed towards reaching new geographical markets. The Company has initiated new business relations with partners from China for the sale of its properties. The sales of properties in 2014 and 2015 are mainly to Russian citizens and the company's management is encouraged by the renewal of this market's interest for purchase of real estate.

Таблицата по-долу показва броя имоти, предложени за продажба, както и тяхната

The table below shows the number of properties offered for sale as well as their

ICPD Q3 2015

площ в четирите зони на комплекса. Посочени са само площите на жилищните имоти. Освен тях, в различните зони има и търговски и развлекателни имоти.

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 30/10/2015 г.

The table shows the status of the sales of properties as of 30/10/2015.

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	63	0	81
Прехвърлен / Transferred	226	54	317	0	597
Общо / Total	273	56	414	21	764
кв. м. / sq. m.					
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	2 332,65	226,03	1 723,59	3 146,19	7 428,46
Резервиран / Reserved	747,28	0	276,21	0	1 023,49
Продаден / Sold	1 400,44	0	3 888,2	0	5 288,64
Прехвърлен / Transferred	19 679,92	5 063,39	16 647,79	0	41 391,61
Общо / Total	24 160,29	5 289,42	22 535,79	3 146,19	55 131,69

Важни пояснения към таблицата

Ние разделяме статуса на апартаментите на следните категории:

Свободни - обозначава апартаменти свободни за продажба

Резервирани - обозначава апартаменти, за които клиенти са 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

ICPD Q3 2015

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

ICPD Q3 2015

Feb-12	3	213,12
Mar-12	2	163,19
Apr-12	3	241,21
May-12	1	47,41
Jun-12	0	0,00
Jul-12	3	253,19
Aug-12	2	154,64
Sep-12	4	214,27
Oct-12	0	0,00
Nov-12	1	122
Dec-12	3	213,7
Jan-13	0	0,00
Feb-13	4	374,59
Mar-13	0	0
Apr-13	0	0
May-13	1	88,6
Jun-13	2	163,54
Jul-13	3	255,99
Aug-13	3	258,99
Sep-13	0	0
Oct-13	0	0
Nov-13	0	0
Dec-13	0	0
Jan-14	0	0
Feb-14	0	0
Mar-14	0	0
Apr-14	0	0
May-17	0	0
Jun-14	0	0
Jul-14	0	0
Aug-14	0	0
Sep-14	0	0
Oct-14	0	0
Nov-14	0	0
Dec-14	0	0
Jan-15	0	0
Feb-15	0	0
March-15	0	0
April-15	0	0
May-15	0	0
June-15	0	0
July-15	0	0
Aug-15	0	0
Sep-15	0	0

2.2 Финансиране

Към 30.09.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 22 130 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 5 501 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 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

2.2 Financing

As of 30.09.2015 „Intercapital Property Development“ ADSIC's obligations to bank institutions (incl. short and long term loans) amount to BGN 22 130 thousand. The Company has also an obligation due to a corporate bond issue for the amount of BGN 5 501 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 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

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 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

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 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

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.

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

На 05.06.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимите към 14.05.2015 г. лихва в размер на EUR 42 976 и главница в

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.

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

On 05.06.2015 "Intercapital Property Development" ADSIC paid interest in the amount of EUR 42 976 and principal in the amount of EUR 62 500 that were due on

размер на EUR 62 500. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.05.2015 - 05.06.2015 г. в размер общо на BGN 442,07 (или BGN 0,088414 за една облигация).

На 11.08.2015 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимите към 14.08.2015 г. лихва в размер на EUR 43 479 и главница в размер на EUR 62 500. Съгласно Решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 11.02.2015 г., лихвеният процент по облигационната емисия, издадена от Дружеството, намалява със стъпка на намаление 0.25% при условие, че дължимото плащане за предходния тримесечен период е наредено по банковата сметка на Централен Депозитар АД не по-късно от 2 работни дни преди съответния падеж. Поради обстоятелството, че ИКПД АДСИЦ спази това условие по отношение на дължимото плащане към 14.08.2015 г., лихвеният процент, който се прилага върху остатъка от облигационния заем за следващия тримесечен период, започнал на 15.08.2015 г., е в размер на 5.75% на годишна база.

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

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

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

3. Боровец

През месец май 2008 г. Дружеството получи разрешението за строеж и започна строителните работи по проекта

14.05.2015. Due to the delay in making the amortization payment the Company paid to its bondholders an interest for the delay for the period 15.05.2015-05.06.2015 in the amount of BGN 442,07 (or BGN 0,088414 per bond).

On 11.08.2015 "Intercapital Property Development" ADSIC paid interest in the amount of EUR 43 479 and principal in the amount of EUR 62 500 that were due on 14.08.2015. In compliance with a resolution of the General Meeting of the Company's bondholders, held on 11.02.2015, the interest rate applicable to the bond issue of the Company decreases with a step of 0.25% under the condition that the payment due for the previous quarter has been wired to the bank account of Central Depository AD not later than 2 working days before the payment date. Due to the fact that ICPD has complied with this condition regarding the payment due on 14.08.2015, the interest rate that shall be applied on the remainder of the bond issue for the next quarter starting on 15.08.2015 amounts to 5.75% annually.

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

The case has been instituted for collection of overdue receivables under Investment loan agreement with "Piraeus Bank Bulgaria" AD, entered in the Commercial Register to the Registry Agency with UIC 831633691.

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

3. Borovets

In May 2008 the Company received the construction permit and started the construction works in the Borovets resort. The

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 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 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.

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

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

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

On 06th June 2011, the Board of Directors took a decision for starting negotiations for the sale of the real estate and the built hotel apartment complex "Grand Borovets" of the Company for a starting price not lower than € 5 000 000.

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.

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

4. Информация за годишното Общо събрание на акционерите на Дружеството

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

On 17 December 2013 the Company signed a contract with Bulgaria Leasing EAD for financial leasing of real estate subject to which is the investment project "Grand Borovets", property of Intercapital Property Development ADSIC. The lease price of the contract is EUR 2 927 724.36, excl. VAT. Initially the lease price was agreed to be paid in a 2-year period, with a grace period of 6 months, in 24 installments each due on the 20th of each month it is due on and at a fixed annual interest of 9%. By mutual agreement of the parties in 2014, the maturity date was extended until 20.12.2019 as a result of which, the leasing price was altered to 3 183 968.46 euro, excl. VAT. Under the contract from December 17, 2013 ICPD has transferred by notary ownership the land with ID 65231.918.189 located in Samokov, Sofia region, and the building constructed on it, representing a hotel apartment complex and service buildings with ID 65231.918.189.2, to the lessor "Bulgarian Leasing" EAD. As a result, and under the conditions of a leaseback agreement, ICPD has been granted possession of the properties subject to the Contract for financial leasing by the lessor.

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

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

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

Основните рискове и несигурности, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ може да срещне през четвъртото 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.

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

The main risks and instabilities which Intercapital Property Development may face during the fourth 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.

Величко Клингов / Velichko Klingov
Изпълнителен директор / Executive Director

