

Междинен доклад за дейността на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
за третото тримесечие на 2012 г.

Interim management report of
Intercapital Property Development ADSIC
for the 3rd Quarter of 2012

30/10/2012

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

През третото тримесечие на 2012 година, Дружеството отчита съществен ръст на приходите от продажби на жилищни имоти във ваканционен комплекс "Марина Кейп", като прехвърлените площи през отчетния период са 2.4 пъти повече спрямо второто тримесечие на годината.

За периода 01.07.2012 - 30.09.2012 г. приходите от продажба на жилищни имоти (апартаменти за сезонно ползване във ваканционен комплекс „Марина Кейп“) са в размер на 942.4 хил. лева и се отнасят до продадена площ от 599.79 квадратни метра. Дружеството отчита като приход цената на тези апартаменти, които са прехвърлени във владение на купувачите.

От началото на годината приходите от продажба на имоти във ваканционния комплекс „Марина Кейп“ възлизат на 1 574 хил.лв. и се отнасят за продадена площ от 1 035.16 кв.м.

Към 30.09.2012 г. Дружеството е реализирало и приходи от отписани задължения на стойност 2 383 хил.лв. От тях 1 495 хил.лв. са формирани през първото тримесечие на 2012 г., като отписаните задължения са към обслужващото дружество ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД, формирани са през 2007 г. и представляват възнаграждение, което „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ дължи на ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД съгласно чл. 9 от Договор за консултантски услуги от 05.04.2005 г., подписан между страните. На 29.03.2012 г. е подписан анекс между „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ и ИП „Интеркапитал Маркетс“ АД към договора от 05.04.2005 г., с който страните се споразумяват, че възнаграждението по чл. 9 от Договора се начислява и се дължи от 01.01.2015 г. Възнаграждението по чл. 9 от Договора се равнява на 20% от разликата между реализираните нетни приходи от продажба на недвижими имоти и балансовата им стойност към датата на придобиването им.

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

During the third quarter of 2012 the Company reports a significant increase in the revenues from sales of residential properties in the vacation complex "Marina Cape". The transferred areas in the reporting period exceed 2.4 times the areas transferred in the second quarter of the year.

For the period 01.07.2012 - 30.09.2012 the revenue from residential property sales (apartments for seasonal use in the complex) amounts to BGN 942.4 thousand and refers to 599.79 square meters of sold area. The company counts as revenue the price of those buildings which have been transferred into possession to the buyers.

The revenue from property sales in the Vacation Complex "Marina Cape" since the beginning of the year amounts to BGN 1 574 thousand and refers to 1 035.16 square meters of sold area.

As of 30.09.2012 the Company has generated also revenues due to liabilities write-off in the amount of BGN 2 383 thousand. Of these, BGN 1 495 thousand are formed during the first quarter of 2012. The written-off liabilities were due to IP "Intercapital Markets" AD, were formed in 2007 and represent a remuneration which "Intercapital Property Development" ADSIC owes to IP "Intercapital Markets" AD pursuant to Art. 9 of Contract for consulting services dated 05.04.2005. On 29.03.2012 an annex was signed between "Intercapital Property Development" ADSIC and IP "Intercapital Markets" AD to the Contract pursuant to which the parties agree that the remuneration under Art.9 of the Contract shall be accrued and shall be due from 01.01.2015. The remuneration under Art.9 of the Contract is equal to 20% of the net revenues realized from sales of real estate property and the book value of that property as of the date of its acquisition.

Другите задължения са отписани през третото тримесечие на годината и са във връзка с неизпълнение на ангажименти на клиенти/контрагенти на Дружеството и в изпълнение на сключените договори с тях.

Към 30.10.2012 г. Дружеството е сключило предварителни договори за покупко-продажба за още около 6 149.89 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 третото тримесечие на 2012 г. възлиза на 1 171.12 хил.лв. Тази стойност представлява преоценената стойност на продадените инвестиционни имоти към 31.12.2011 г., определена от лицензиран оценител. Така брутният резултат от продажбата на имоти през третото тримесечие на 2012 г. е загуба в размер на 228.72 хил.лв. Почти всички недвижими имоти през третото тримесечие на 2012 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, направени от независимия оценител към 31.12.2011 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.

Отчетната стойност на продадените имоти от началото на годината е в размер на 1 971.31 хил.лв., което определя брутен резултат за първите девет месеца на 2012 г. - загуба в размер на 397.31 хил.лв. или (0.066) лв/акция.

The other liabilities have been written off during the third quarter of the year. They are related to failure of customers/counterparties of the Company to implement their commitments and pursuant to the contracts concluded with them.

In addition as of 30.10.2012 the Company has signed preliminary contracts for another 6 149.89 sq.m. of apartments from the vacation complex "Marina Cape", for which a significant amount of the purchase price has 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 third quarter of 2012 amounts to BGN 1 171.12 thousand. That book value represents the reassessed value of the sold investment property as of 31.12.2011, calculated by a licensed appraiser. In that way the gross result from property sales during the third quarter of 2012 is loss in the amount of BGN 228.72 thousand. In the third 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 31.12.2011. 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 rebates on the sale prices in order to generate sales.

The book value of the property sold since the beginning of the year amounts to BGN 1 971.31 thousand which determines a gross loss for the first nine months of the year 2012 - BGN 397.31 thousand or BGN (0.066) per share.

При елиминиране на преоценката на инвестиционните имоти, направена към края на 2011 г., брутният резултат от продажбата на имоти през третото тримесечие на 2012 г. възлиза на печалба в размер на 193 хил.лв., а за първите девет месеца на годината - печалба в размер на 247.5 хил.лв.

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

В допълнение продадените апартаменти през третото 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, разходите за лихви, таксите за обслужващото дружество, което се занимава с поддръжката на ваканционния комплекс и други разходи, които не могат да се отнесат към себестойността, за да се получи нетната печалба от продажбата на имоти за отчетния период.

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

In case that the revaluation of the investment properties that was carried out as of the end of 2011, is eliminated, the gross result from property sales in the third quarter of 2012 is profit in the amount of BGN 193 thousand, and for the first nine months of the year - profit in the amount of BGN 247.5 thousand.

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 third 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 enough for that purpose.

The gross result above should be reduced with the expenses for brokerage commissions and advertising, the interest expenses, 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.

<i>(хил. лева освен данни на акция/ in BGN '000, except per share data)</i>	30/09/2012	30/09/2011
Приходи от продажби Sales Revenues	1 574	1 811
Други приходи от дейността Other revenues from the company's activity	2 383	4
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	-914	-4 177
Нетен резултат от дейността Net Income	-914	-4 177
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	-0.152	-0.695
Сума на активите Total Assets	59 642	64 926

Земи Land	4 500	4 435
Инвестиционни имоти Investment Property	42 896	47 949
Незавършено производство Work in progress	8 459	9 947
Нетни активи Net Equity	9 103	16 217
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 септември 2012 година пазарната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 0.18 лева за акция.

В периода 01.07.2012 - 30.09.2012 г. най-високата пазарна цена на акциите на Дружеството на БФБ-София е 0.20 лв., постигната на 22.08.2012 г., а най-ниската - 0.135 лв. за акция от 11.07.2012 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 01.07.2012 - 30.09.2012 г., най-високата пазарна цена на акциите, постигната на „NewConnect“ е 0.40 злоти за една акция от 02.07.2012 г., а най-ниската - 0.16 злоти за една акция от 04.09.2012 г. Към 30.09.2012 г. пазарната цена е 0.23 злоти за акция.

2. Марина кейп

През третото тримесечие на 2012 г. бяха извършени дейности по отстраняване на възникнали нередности по време на експлоатацията и ремонтни работи на комплекса. Ремонтните дейности се

Shares trading

As of the end of September 2012 the market price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia is BGN 0.18 per share.

During the period 01.07.2012 - 30.09.2012 the highest market price of the Company's shares was BGN 0.20 reached on 22.08.2012 and the lowest one - BGN 0.135 per share from 11.07.2012.

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 01.07.2012 - 30.09.2012 the highest market price of the Company's shares reached on "NewConnect" was PLN 0.40 per share from 02.07.2012 and the lowest one was PLN 0.16 per share from 04.09.2012. As of 30.09.2012 the market price is PLN 0.23 per share.

2. Marina Cape

During the third quarter of 2012 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

извършват от дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД.

Ваканционният комплекс се експлоатира целогодишно. През зимния сезон 2011-2012 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.

По време на летния сезон 2012 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).

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

2.1 Продажби

През последната година 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 първите девет месеца на 2012 г. имоти са основно на Руски граждани, като мениджмънтът на Дружеството е обнаден от възобновяването на интереса за недвижими имоти на този пазар.

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

Таблицата показва състоянието на продажбите на имоти към 30/10/2012 г.

and servicing company “Marina Cape Management” EOOD.

The vacation complex has been exploited during the whole year. In the winter season 2011-2012 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.

During the summer season 2012, the complex was exploited at over 90% capacity (for the apartments that are owned by the Company and for those that are not owned by it but are managed by the subsidiary company “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 year 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 purchases during the first nine months of 2012 are mainly by 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 30/10/2012.

Брой / Number	Зони / Zones				Общо / Total
	1	2	3	4	
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	22	1	25	21	69
Резервиран / Reserved	11	1	9	0	21
Продаден / Sold	19	1	77	0	97
Прехвърлен / Transferred	221	53	300	0	574
Общо / Total	273	56	411	21	761
кв. м. / sq. m.					
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	2 215,06	127,01	1 513,72	3146,19	7 001,98
Резервиран / Reserved	1 316,50	99,02	484,89	0	1 900,41
Продаден / Sold	1 466,68	92,31	4 590,90	0	6 149,89
Прехвърлен / Transferred	19 162,05	4 971,08	15 759,57	0	39 892,70
Общо / Total	24 160,29	5 289,42	22 349,08	3 146,19	54 944,98

Важни пояснения към таблицата

Ние разделяме статуса на апартаментите на следните категории:

Свободни - обозначава апартаменти свободни за продажба

Резервирани - обозначава апартаменти, за които клиенти са изявили желание да бъдат резервирани, платили са или ще платят резервационен депозит

Продадени - обозначава апартаменти, за които има сключени предварителни договори за покупко-продажба.

Important notes to the table

We divide the Status of the apartments in the following categories:

Available - denotes apartments available for sale

Reserved - denotes apartments for which clients have expressed an interest to reserve and have paid or will pay a reservation deposit.

Sold - denotes apartments for which we have signed preliminary purchase contracts.

Месец / Month	Брой резервирани апартаменти / Number of reserved apartments	Площ на резервираните апартаменти / Area of the reserved apartments
Jan 08	19	1 170,84
Feb 08	26	1 407,32
Mar 08	45	2 575,13
Apr 2008	19	957,34
May 2008	7	448,21
June 2008	10	528,39
July 2008	13	830,21
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

ICPD Q3 2012

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

2.2 Финансиране

Към 30.09.2012 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер

2.2 Financing

As of 30.09.2012 „Intercapital Property Development“ REIT's obligations to bank institutions (incl. short and long term loans) amount to BGN 27 669 thousand. The

на 27 669 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 7 090 хил.лв.

През третото тримесечие Дружеството не е усвоявало нови банкови кредити. През отчетния период компанията е погасила главници по банкови заеми в размер на 384 хил.лв, в т.ч. 207 хил.лв. към Банка Пиреос България АД и 177 хил.лв. към Централна Кооперативна Банка АД. Към 30.09.2012 г. кредитът на Дружеството към Централна Кооперативна Банка АД е изцяло погасен. От началото на годината Дружеството е погасило банкови заеми на обща стойност 557 хил.лв.

В съответствие с решенията на Общото събрание на облигационерите на Дружеството, проведено на 06.08.2010 г., с което облигационната емисия на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ беше реструктурирана, на 09.03.2012 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимата към 14.02.2012 г. лихва по облигационната си емисия в размер на EUR 95 519.

На 09.03.2012 г. Дружеството извърши и плащане на амортизация по главницата в размер на EUR 125 000 дължима към 14.02.2012 г. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.02.2012 - 09.03.2012 г. в размер общо на EUR 780.82 (или EUR 0.156164 за една облигация).

На 11.06.2012 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимата към 14.05.2012 г. лихва по облигационната си емисия в размер на EUR 90 523.

На 11.06.2012 г. Дружеството извърши плащане и на амортизация по главницата в размер на EUR 125 000 дължима към 14.05.2012 г. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.05.2012 - 11.06.2012 г. в размер общо на EUR 910.96 (или EUR 0.182192 за една облигация).

На 10.09.2012 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ изплати дължимата към 14.08.2012 г. лихва по

Company has also an obligation due to a corporate bond issue for the amount of BGN 7 090 thousand.

During the reporting period the Company has not absorbed new bank loans. In the third quarter of 2012 the Company has paid off principal amounts on its bank loans for the value of BGN 384 thousand, of which BGN 207 thousand to Bank Piraeus Bulgaria AD and BGN 177 thousand to Central Cooperative Bank AD. As of 30.09.2012 the Company's loan from Central Cooperative Bank AD is fully repaid. Since the beginning of the year the Company has paid off principal amounts on its bank loans for the value of BGN 557 thousand.

In compliance with the decisions of the General Meeting of the bondholders held on August 06, 2010 with which the bond issue of „Intercapital Property Development“ ADSIC was restructured, on 09.03.2012 „Intercapital Property Development“ ADSIC paid out the owed interest as of 14.02.2012 on its corporate bond issue in the amount of EUR 95 519.

On 09.03.2012 the Company made an amortization payment on its bond issue in the amount of EUR 125 000 that was due as of 14.02.2012. 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 15.02.2012 and 09.03.2012 amounting to EUR 780.82 (i.e. EUR 0.156164 per bond).

On 11.06.2012 „Intercapital Property Development“ ADSIC paid out the owed interest as of 14.05.2012 on its corporate bond issue in the amount of EUR 90 523.

On 11.06.2012 the Company made also an amortization payment on its bond issue in the amount of EUR 125 000 that was due as of 14.05.2012. 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 15.05.2012 and 11.06.2012 amounting to EUR 910.96 (i.e. EUR 0.182192 per bond).

On 10.09.2012 „Intercapital Property Development“ ADSIC paid out the owed interest as of 14.08.2012 on its corporate bond

облигационната си емисия в размер на EUR 89 549.

На 10.09.2012 г. Дружеството извърши и плащане на амортизация по главницата в размер на EUR 125 000 дължима към 14.08.2012 г. Поради забавата в извършването на амортизационното плащане Дружеството изплати на облигационерите и лихва за забава за периода 15.08.2012 - 10.09.2012 г. в размер общо на EUR 876.02 (или EUR 0.175204 за една облигация).

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 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

issue in the amount of EUR 89 549.

On 10.09.2012 the Company made also an amortization payment on its bond issue in the amount of EUR 125 000 that was due as of 14.08.2012. 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 15.08.2012 and 10.09.2012 amounting to EUR 876.02 (i.e. EUR 0.182192 per bond).

3. Borovets

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

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

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

On 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

увеличение на капитала отново беше набиране на средства за довършване на проекта „Гранд Боровец“. Поради големите флукуации 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 Дружеството установи контакти и води преговори с няколко потенциални инвеститори.

4. Информация за проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите

На 29.06.2012 г. беше проведено редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което беше взето решение за освобождаване на Никола Иванов Станчоф като член на Съвета на директорите по негово желание и избиране за нов член на Съвета – Теменуга Иванова Иванова. Промените са вписани по електронното дело на Дружеството в Търговския регистър към Агенция по вписванията на дата 10.07.2012 г.

5. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ през 2012 година

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 has established contacts and has negotiated with several potential investors.

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

On June 29, 2012 the Regular Annual General Meeting of the shareholders of “Intercapital Property Development” ADSIC was held, on which Nicolas Ivanov Stancioff was released as a member of the Board of directors at his request, and for a new member of the management body Temenuga Ivanova Ivanova was elected.

The changes are entered in the electronic file of the Company in the Commercial Register to the Registry Agency on 10.07.2012.

5. Main risks and instabilities which Intercapital Property Development faces during the year 2012

Основните рискове и несигурности, които „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ може да срещне през 2012 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 зимния сезон на 2012-2013 г. в резултат на глобалната финансова криза.
- риск от невъзможност за обслужване на взети банкови заеми - 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.

The main risks and instabilities which Intercapital Property Development may face during the year 2012:

- 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 season of 2012-2013 due to the global financial crisis.
- Risk of inability to service the company's bank loans - 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.

Величко Клингов Velichko Klingov
Изпълнителен директор Managing Director

