

ДОКЛАД

до облигационерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ

Във връзка със задължението на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ по чл.100е, ал.1 и ал.2 от ЗППЦК и чл.2, ал.1, т.1 и 2 от Договор с ТБ Инвестбанк АД за изпълнение на функцията „Довереник на облигационерите“ по емисия корпоративни облигации на стойност 5 000 000 евро, предоставяме необходимата информация, съгласно поетите ангажименти и изисквания.

Задължения на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ относно спазване на определени финансови показатели:

1. Съотношение между собствен капитал и обезпечен дълг.

Дружеството е задължено 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 0.20 (нула цяло и двадесет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

Съотношението, поддържано от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ на консолидирана основа е както следва:

| Към 31.12.2009г. | Към 31.03.2010г. | Съотношение, което ще бъде спазвано от Дружеството |
|------------------|------------------|--|
| 0.612 | 0.583 | 0.200 |

2. 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 0.85 (нула цяло и осемдесет и пет) до пълното погасяване на облигациите по настоящата емисия.

Съотношението, поддържано от „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ на консолидирана основа е както следва:

| Към 31.12.2009г. | Към 31.03.2010г. | Съотношение, което ще бъде спазвано от Дружеството |
|------------------|------------------|--|
| 0.703 | 0.711 | 0.850 |

3. Дружеството изготвя отчети според изискванията на Международните счетоводни стандарти за финансови отчети;

4. Назначеният от Дружеството одитор заверява отчетите по Националните счетоводни стандарти и по Международните счетоводни стандарти.

Спазване на изискванията относно изразходването на средствата от облигационния заем

Съгласно Проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценните книжа по облигационната емисия. Дружеството следва да използва набраните средства приоритетно за придобиване на имоти в границите на гр. София, подходящи за изграждане на офис площи в идеалния център и/или в новия бизнес център, и/или за изграждане на смесени многофункционални сгради (с жилищни и търговски площи). Част от набраните средства може да се използват и за финансиране на проектирането и на строителни работи върху парцелите, които биха били закупени според критериите в предходното изречение.

Към датата на този доклад, Дружеството все още не е придобило окончателно поземлени имоти със средствата от емисията. През четвъртото тримесечие на 2007 г. Дружеството реализира извънреден приход от неустойка по предварителен договор. Този приход би могъл да се смята като свързан с емисията облигации, тъй като неустойката беше по предварителен договор за покупка на поземлен имот в София, по който продавачът не успя да изпълни задълженията си и заплати уговорената неустойка. В края на 2007 г. Дружеството сключи нов предварителен договор за закупуване на поземлен имот с лице на бул. Тодор Александров. Цената, която дружеството трябваше да заплати беше 600 евро на квадратен метър разгърнатата застроена площ. Срокът на предварителния договор изтече на 30 юни 2008 г. Към днешна дата договорът е прекратен. Понастоящем средствата от облигационната емисия временно се ползват за другите проекти на Дружеството до намирането на подходяща инвестиция в границите на гр. София.

Състояние на обезпечението (застраховката)

Евентуалният риск от неплащане на пълния размер на дължимите суми по главниците на облигациите и/или на пълния размер на лихвените плащания е гарантиран чрез Застрахователна полица № 29-00-00 1197/04.09.2007 г., сключен между емитента „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ (Застраховач), ТБ Инвестбанк АД (Застрахован), действаща като Довереник от името на всички застраховани облигационери и Застрахователно дружество „Евро Инс“ АД (Застраховател). Застрахователната полица е валидна до настъпването на падежа на облигационната емисия.

М. Божилов

Директор „Връзки с инвеститорите“

