

Междинен отчет на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
За второ тримесечие на 2006 г.

Interim report of
Intercapital Property Development ADSIC
For the Second Quarter of 2006

28/07/2006

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

Дружеството все още не е завършило (дори и частично) първия си инвестиционен проект и все още не е реализирало продажби на имоти. Освен това, все още не е завършена нито една сграда. Поради тази причина все още няма отчетени приходи или формиран съществен финансов резултат към края на второто тримесечие на 2006 г.

General Information**Financial results**

The Company still has not completed (even partially) its first investment project and still has not realized any sales of properties. In addition, none of the buildings has been completed yet. Because of that the Company has still not accounted for any revenues and the financial result is still negligible.

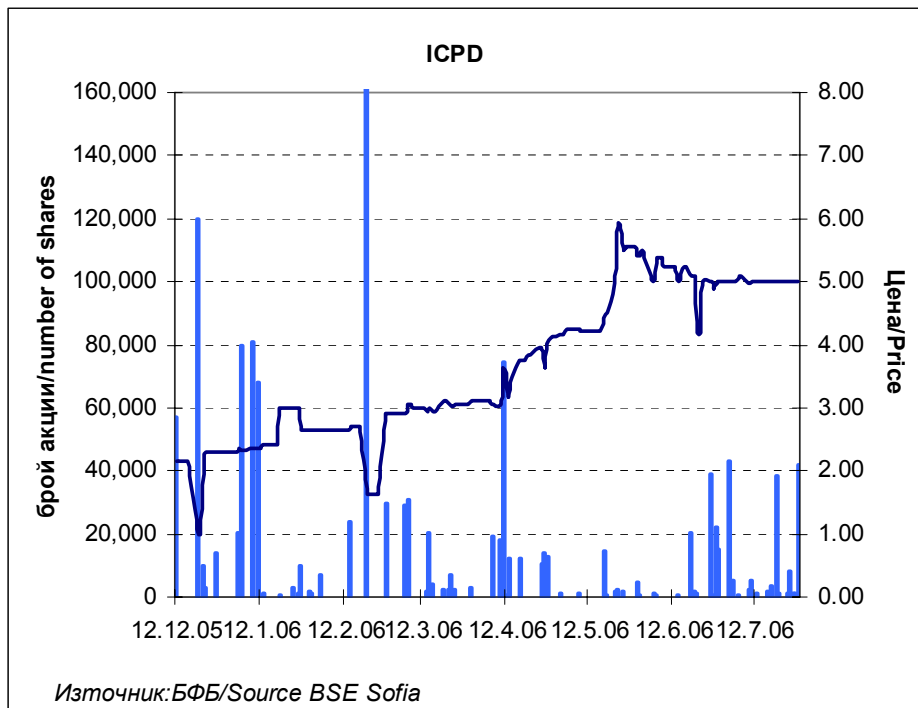
<i>(хил. лева/ in BGN '000)</i>	30/06/2006	31/12/2005
Общо приходи Total Revenues	1	1
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	(3)	0
Нетен резултат от дейността Net Income	(3)	0
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	(0.00092)	0
Сума на активите Total Assets	17 745	6 733
Земи Land	8 729	6 224
Нетни активи Net Equity	7 931	6 332
Акционерен капитал Registered Capital	3 250	3 250
Брой акции Number of Shares	3 250 000	3 250 000
Дивидент на акция Dividend per Share	0.00 лв.	0.00 лв.

1.2. Търговия с акциите

Кодът присвоен от Българска фондова борса - София АД акциите на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ е ICPD. Първата сделка с акции на ICPD на пода на БФБ София АД беше сключена на 12/12/2005 г на цена от 2.14 лева за акция. Най-високата цена до сега беше достигната на 23 май 2006 г. - 5.94 лева средно-претеглена цена за сесията. След това цените коригираха и в момента са стабилизирани на нива около 5 лева за акция.

Shares trading

The Bulgarian stock exchange symbol of the shares of Intercapital Property Development ADSIC is ICPD. The first stock exchange transaction with ICPD shares was mad on 12 December 2005 at a price of BGN 2.14 per share. The highest price to date was recorded on 23 May 2006, when the average price for the trading session was BGN 5.94. After that, there has been a slight correction and the price has now stabilized at about BGN 5.00 per share.



Графиката по-горе показва движението на цените и обемите на търговия. Данните включват и две репо сделки (сделки с уговорка за обратно изкупуване) регистрирани на борсата на 20/12/2005 г и на 20/02/2006 година. Нормална практика при репо сделките е те да се регистрират на цени различаващи се съществено от пазарните. Именно на това се дължат двата резки но кратки спада в цените на акциите ICPD, които се виждат на графиката.

1.3. Второ увеличение на капитала

Съветът на директорите на Дружеството е взел решение за второ увеличение на капитала. То ще се извърши чрез издаването на 1 625 000 нова акции с номинална стойност 1 лева всяка и с емисионна стойност 4 лева. Съобщението за публичното предлагане беше публикувано в Държавен вестник и във вестник Пари на 25 юли 2006 г. Българска фондова борса е определила 28 юли 2006 като последен ден, в който закупилите акции на Дружеството ще имат право да участват в увеличението на капитала. Правата за участие ще се търгуват на БФБ - София в периода 2 август - 15 август 2006 година. Крайният срок за плащане на записаните акции е 11 септември 2006 година.

The chart above shows the price changes and the volumes of trading. The data contains two repo trades (trades with a repurchase agreement) registered on the stock exchange on 20 Dec 2005 and 20 Feb 2006. It is a normal practice with trades under repurchase agreement to be executed at prices significantly different from the market prices. This is the reason for the two sharp but brief drops in the share prices, which could be noticed on the chart.

Second capital increase

The Board of Directors of the Company has decided for a second capital increase. It will be carried out by issuing 1,625,000 new shares, with a face value of BGN 1.00 and an issue price of BGN 4.00 per share. The announcement for the public offering was published in the State Gazette and in Pari daily newspaper on 25 July 2006. The Bulgarian Stock Exchange has determined 28 July 2006 as the last trading day when a buyer of shares will have the right to participate in the capital increase. The rights to participate in the capital increase will be traded on the stock exchange for 2 August to 15 August 2006. The deadline for paying any subscribed shares is 11 September 2006.

2. Марина Кейп

През второто тримесечие на 2006 година Дружеството продължи реализацията на своя първи инвестиционен проект - изграждане на комплекс от жилищни имоти за сезонно ползване Марина Кейп. Бяха направени някои промени в планираните по-късни етапи на изграждане на комплекса. Беше изменен архитектурния проект за етап 3, като планираната обща разгърната застроена площ беше увеличена значително до 20,000 кв.м. (Виж графики 1 и 2 по-долу). Изменението на проектите се дължи на следните основни фактора:

- желание за оптимално използване на регулационните и градоустройствени ограничения за поземления имот. Предвиденият коефициент на интензивност за имота е 1.7, което означава възможност за изграждане на общо 51,000 кв.м. РЗП. Преди промяната, плановете на Дружеството предвиждаха да бъдат използвани едва 35,000 кв.м. РЗП
- навлизане в нов пазарен сегмент. При продажбата на имоти от Етап 1 беше забелязано определено силно търсене на малки и „евтини“ ваканционни имоти. Става въпрос за студия с размери малко по-големи от хотелска стая (35 - 40 кв.м.), и маломерни апартаменти с една спалня (50 - 55 кв.м.). Пазарният сегмент на имоти на стойност по-малко от 50,000 евро за апартаменти с една спалня и 35,000 евро за студия се развива много динамично и наблюдаваме засилени продажби в този сегмент.

Увеличението на площта беше постигнато чрез добавяне на два нови етажа спрямо първоначалните ни проекти и малко по-плътното застрояване на Етап 3. Смятаме, че тези действия не нарушават луксозния облик и характеристики на сградите от етапи 1 и 2, които са обърнати изцяло към морето. В същото време, сградите в Етап 3 ще се предлагат без гледка към море, но все пак са част от луксозно изглеждащ комплекс, разположен на уникално място.

Marina Cape

During the Second quarter of 2006 the Company continued the realization of its first investment project - the construction of a complex of buildings for seasonal use Marina Cape. Some changes to the planned latter stages of the complex were made during the reported period. The architectural project for Stage 3 was amended and now the total area of the buildings to be constructed was increased to 20,000 sq. m. (see charts 1 and 2 below)

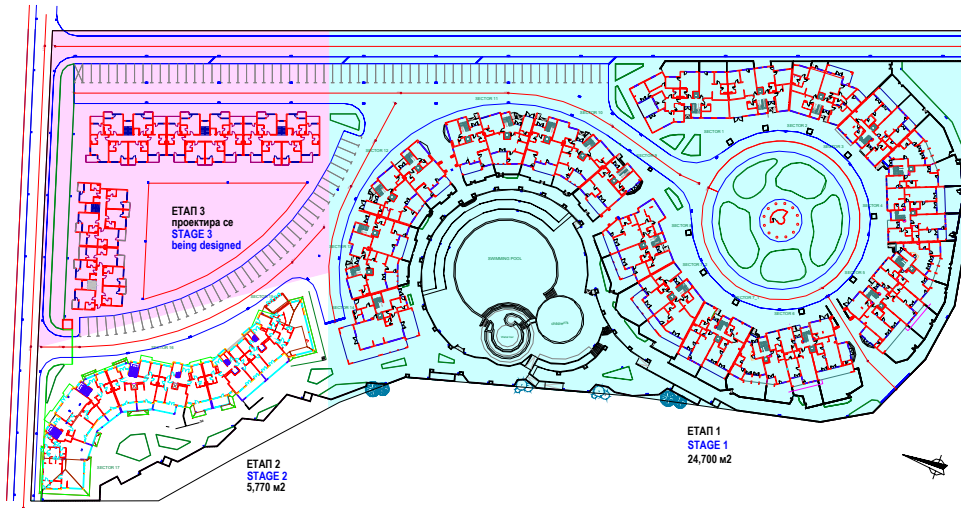
These changes in the plans is due to the following main factors:

- willingness to use to the maximum the zoning parameters of the land plot. The intensity coefficient allowed on that plot is 1.7, which means an option to build a total of 51,000 square meters of buildings. Before the change, our plans provided for a total area of 35,000 sq. m.
- entry into a new market segment. When selling properties in Stage 1 we have noticed a substantial demand for small and “cheap” vacation properties. Those would be studios slightly larger than a hotel room (35-40 sq. m.) or small size 1-bedroom apartments (50 - 55 sq. m.). The market segment for properties with a price of up to EUR 50,000 for a 1-bedroom apartment and up to EUR 35,000 for a studios is seeing a very dynamic development and increased sales in that segment.

We have managed to increase the total area of the complex by adding two more floors compared to the initial plans and placing more buildings in Stage 3. We believe these actions will not damage the luxury filling and characteristics of the buildings in Stages 1 and 2, because these are turned completely towards the sea. At the same time, the buildings in Stage 3, will be offered without a sea-view, but still as part of a luxury looking complex, with a unique location.

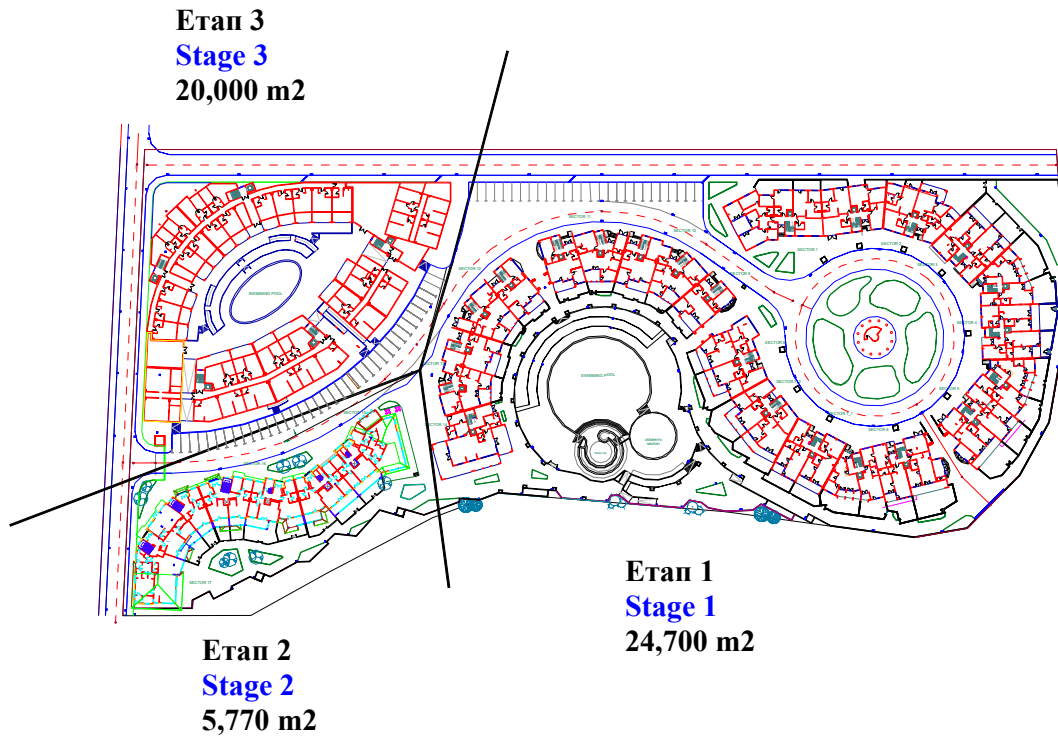
Графика 1/ [Picture 1](#)

Предишни планове за Марина Кейп / [Previous plans for Marina Cape](#)



Графика 2/ [Picture 2](#)

НОВИ планове за Марина Кейп / [NEW plans for Marina Cape](#)



2.1. Строителство

През октомври 2005 г. започна изграждането на първата част от комплекса. Върху площ представляваща около 2/3 от парцела (с обща площ 30 000 кв. м.) в момента се извършва строителството на сгради с обща разгърната застроена площ (РЗП) от 24700 кв. м. Този първи етап се състои от 14 сектора, представляващи отделни и независими сгради, разположени една до друга. Строителството се извършва поетапно като започна от сектор 4 намиращ се в най-южната част на комплекса (в дясно на графиката по-горе). Очакваме до средата на м. август всички сектори от 1 до 14 да бъдат построени до покрив. Строителството ще продължи с извършването на бетонови работи в Етап 2 сектори 15, 16 и 17. От началото на месец юни на обекта работят множество различни екипи. Има два екипа за бетонови работи, екипи зидари, електрически и ВиК инсталации и екипи по покривните конструкции. През месеците от юни до септември 2006 очакваме работещите на обекта да достигнат 450 - 500 човека. В края на юни започнаха и довършителните работи като топлоизолация на сгради и довършителни работи в самите апартаменти.

Construction works

The construction of the first stage of the complex was started in October 2005. On an area representing about two thirds of the total area of the land plot (which is 30,000 sq. m.) currently are being constructed buildings with a total gross external area (GEA) of 24,700 sq. m. This first stage is composed of 14 sectors, representing separate and independent building, located one next to the other. Construction works are being executed progressively starting from Sector 4 located in the most southern part of the complex (to the right of the picture above). We expect to reach the roofs of all sectors (from 1 to 14) by mid-August. Construction works will continue with concrete works in Stage 2 (sectors 15, 16, 17). From early June 2006 several different teams are working on the site. We have 2 teams for concrete works, several brick-works teams, people for the electric wirings and plumbing and people working on the roofs. We expect the number of workers on the site to reach 450 - 500 persons during the months of June to September 2006. At the end of June we have also started the finishing works (thermo-insulation of the buildings and finishing works inside of the apartments

Сектор/ Sector	Площ кв. м./ Area sq. m.	Етап на строителство	/ Construction Stage
1	2 595	Кота корниз	/ Roof base level
2	1 308	Кота корниз	/ Roof base level
3	1 310	Акт 14	/Act 14
4	2 177	Акт 14	/Act 14
5	2 239	Акт 14	/Act 14
6	2 239	Акт 14	/Act 14
7	2 620	Акт 14 + завършени зидарии	/Act 14 + finished brickworks
8	1 329	Акт 14 + завършени зидарии	/Act 14 + finished brickworks
9	786	Акт 14	/Act 14
10	1 642	Кота корниз	/ Roof base level
11	1 657	Започнало строителство	/Construction started
12	1 657	Започнало строителство	/Construction started
13	1 642	Започнало строителство	/Construction started
14	1 508	Започнало строителство	/Construction started
15	2 016	Кота 0 (ниво цокъл)	/Ground 0 level
16	1 844	Кота 0 (ниво цокъл)	/Ground 0 level
17	1 912	Кота 0 (ниво цокъл)	/Ground 0 level
18	20 000	Проектира се	/ Being designed
Общо/Total	50 481		

2.2. Финансиране

През февруари 2006 г. Дружеството сключи договор за банков кредит със Стопанска и инвестиционна банка АД. Кредитът следва да бъде използван за финансиране строителството на комплекса Марина Кейп. Основните параметри на кредита са както следва:

- размер 500 000 евро с възможност за увеличение до 4 000 000 евро
- срок на усвояване до 20/11/2006
- срок на погасяване до 20/2/2008
- лихва: 8% фиксирана
- валута: евро

В началото на Април 2006 г. беше сключен анекс към договора за кредит, с който одобреният размер се увеличава на 4 милиона евро, както беше предвидено в първоначалния договор за кредит.

Освен това, през Май 2006 беше сключен нов анекс към договора, с който размерът се увеличава допълнително до 4.9 милиона евро. Сумата от 900 000 евро беше използвана целево за закупуването на поземлен имот в Боровец (виж т. 3 долу).

Към края на юни 2006 г. Дружеството е усвоило по така договорения кредит общо 6 821 000 лева или около 3 488 000 евро. От тях 900 000 евро са използвани за покупката в Боровец а останалата сума от 2 588 000 евро е използвана за финансиране на проекта Марина Кейп.

2.3. Проектиране

Проектирането на идейна фаза на Етап 2 завърши през април и на 19 май 2006 бяха получени разрешения за строеж на база идейни проекти. Около месец по-късно, на 21 юни 2006 г., Дружеството получи от главния архитект на община Поморие и протокол за откриване на строителна площадка и определяне на строителна линия и ниво. Веднага след това започнаха строителните работи за сградите в Етап 2.

В момента вече е изготвен идеен проект за Етап 3 от комплекса и той е одобрен от Дружеството. Проектът предвижда Разгърнатата застроена площ от 20 000 кв.м. в тази част на Марина Кейп.

Financing

In February 2006 the Company entered into a bank loan agreement with Economic and investment Bank AD. The loan shall be used to finance the construction of the Marina Cape complex. The main terms of the loan are:

- amount EUR 500,000 with the option to be increased to EUR 4,000,000
- drawing until 20/11/2006
- repayment before 20/02/2008
- interest rate: 8% fixed
- currency: Euro

In the beginning of April 2006 the Company signed an annex to the loan agreement, increasing the approved amount of the loan to EUR 4,000,000, thus exercising the option provided in the initial loan agreement.

In addition, in May 2006 another annex was signed, which increased the amount of the loan further to EUR 4.9 million. The additional amount of EUR 900,000 was used specifically for the purchase of the land plot in Borovets (please see p. 3 below)

As at the end of June 2006 the Company has drawn from the loan a total amount of BGN 6,821,000 or about EUR 3,488,000. Out of these, 900,000 were used for the purchase in Borovets and the remaining amount of 2,588,000 was used to finance the Marina Cape project.

Architect design

The architectural design of Stage 2 was completed in April 2006 and on 19 May 2006 we have received building permits based on the architectural design. About 1 month later on the 21 June 2006 the Company was granted by the chief-architect of the Municipality of Pomorie the Protocol for the start of construction works and setting of a construction line and level. Construction works on Stage 2 were started right after that.

The Company has now approved the architectural project for Stage 3 of the complex. That project now provides for a total built area of 20,000 sq. m. in that part of Marina Cape.

2.4. Продажби

През активния туристически сезон за лятото на 2006 очакваме да има засилен интерес към закупуването на ваканционни имоти. Много потенциални купувачи отлагат решението за закупуване на имот именно за този период, тъй като е много по-лесно да отидат до района на Бургас за да огледат възможностите.

Предприемем значителни маркетингови усилия за да се възползваме в максимална степен от присъствието на голям брой потенциални купувачи „на място“. Подпомогнахме много от брокерските агенции, които имат присъствие в района с рекламни материали, брошури, плакати и др. Освен това, предложихме различни промоционални оферти, като възстановяване на цената на пътуването при покупка (под формата на отстъпка в цената), отстъпки за плащане на цялата сума по договора предварително, отстъпки и преференциални условия за плащане при ползване на ипотечен кредит от СИБанк (благодарения на установено партньорство с тази банкова институция) и много други. През юни се наблюдаваше засилен интерес от страна на агенции за недвижими имоти с присъствие в Дания, Германия, Австрия и Полша. Очакваме до края на третото тримесечие този „брокерски“ интерес да се трансформира в договори за продажба на крайни клиенти.

Sales

We expect increased interest towards the purchase of vacation properties during the active summer season of 2006. A lot of the potential buyers are postponing their decisions to purchase a property for that period, mainly because it is much easier to get to the Bourgas region to inspect the various options.

We have started a significant marketing effort in order to benefit in full from the presence of a big number of potential buyers "on site". We have supported most of our real estate agents who have a presence in the area with marketing materials, brochures, posters and others. In addition, we have offered various promotions and bonuses, like a refund of the cost for an inspection visit (given as a discount on the price), a discount for a full payment of the price, discounts and preferential payment terms for clients using a mortgage loan from EIBank to purchase an apartment in Marina Cape (thanks to our partnership with that bank) and many other promotions. We have noticed an increased interest during the month of June from real estate agencies with presence in Denmark, Germany, Austria and Poland. We expect that interest to be converted into contracts for the sale of apartments to end customers.

3. Боровец

На 7 април 2006 година Община Самоков проведе търг с явно наддаване за продажбата на общински недвижим имот - поземлен имот номер 65231.918.189 с площ от 6600 кв. м., намиращ се в к.к. Боровец. Дружеството спечели търга с цена от 2 409 000 лева за целия парцел или около 187 евро за квадратен метър. Дружеството стана собственик на имота, след заплащане на тръжната цена в предвидения срок в началото на месец Май 2006 година..

В момента Дружеството работи активно в две основни насоки по проекта Боровец. Първо получаване на всички документи необходими за започване на

Borovetz

The Municipality of Samokov held an open auction for the sale of a municipal land property on 7 April 2006. The land property is number 65231.918.189 with a total area of 6,600 sq. m. located in Borovetz. The Company won the open auction with a price of BGN 2 409 000 for the entire land plot or about EUR 187 per sq. m.

The Company became the legal owner of the land plot after paying the full price reached at the auction on time in early May 2006.

We are currently working actively in two main directions. First, we are working to obtain all the permits necessary to start construction works. And second, the

строителство. И второ, избор на архитект
и на идеен проект за бъдещата сграда.

[selection of an architect and a design for the
future building.](#)

Росица Лисичкова
Изпълнителен директор

[Rossitza Lissitchkova](#)
[Managing Director](#)