

Междинен отчет на
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ
За четвърто тримесечие на 2007 г.

Interim report of
Intercapital Property Development ADSIC
For the 4th Quarter of 2007

29/01/2008

1. Обща информация

1.1. Финансови резултати

През четвъртото тримесечие на 2007 година Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт вече е в състояние да отчете приходи (и съответно разходи и резултат) от продажбата на апартаменти. Резултатът е отчетен през четвъртото тримесечие на 2007 г., тъй като тогава са получени удостоверенията за ползване и недвижимите имоти, предмет на прехвърлителни сделки, са доставени в договорения с клиентите вид.

Приходите от продажба на апартаменти във Ваканционен Комплекс Марина Кейп са в размер на 24 626 456 лева и се отнасят до продадена площ от 14 290, 63 квадратни метра. Дружеството отчита като приход цената на тези апартаменти, за които има получено разрешение за ползване и имотът е прехвърлен с нотариален акт и/или 100 процента от цената е била платена.

Освен тези площи за още около 9 000 кв. м. апартаменти дружеството е сключило предварителни договори, по които съществена част от цената вече е била заплатена. Подробно описание на състоянието на продажбите и ефекта им върху печалбата на акция може да намерите по-долу в този отчет.

Дружеството отчита също други приходи на обща стойност 1 256 952.56 лева. Те произтичат основно от неустойка по предварителен договор в размер на 1 235 667.97 лева. Дружеството беше заплатило задатък за закупуването на поземлен имот в София. Продавачът не изпълни задълженията си по този предварителен договор и възстанови задатъка и заплати неустойка.

Пряката себестойност на продадените от Дружеството апартаменти в Марина Кейп възлиза на общо 13 007 188.52 лева. Тази себестойност включва всички присъщи разходи за строителство на съответните апартаменти (включително инфраструктура и вертикална планировка вътре в комплекса Марина Кейп). След като се добавят разходите за комисионни и реклама общите разходи свързани с продадените апартаменти възлизат на

1 General Information

1.1 Financial results

During the fourth quarter of 2007 Intercapital Property Development is able to show revenues (and expenditures and results accordingly) from the sale of apartments.

This result is reported in the fourth quarter of 2007 as the permits to use were received in that period and the apartments, were subject of transfer, were delivered to their owners as arranged with them.

The revenue from sales of apartments in vacation complex Marina Cape amounts to 24 626 456 Leva and refers to 14 290.63 square meters of sold property. The company counts as revenue the price of such apartments, for which a permit to use has been issued, they have been transferred by notary deed and/or 100% of the purchase price has been paid.

In addition the company has signed preliminary contracts for another 9 000 sq.m. of apartments, for which a significant amount of the purchase price has been paid. A detailed description of the condition of sales and their effect on the share price can be found below.

The company also reports other revenues amounting to 1 256 952.56 Leva. They were accumulated mainly from a penalty arising from a preliminary contract totalling 1 235 667.97 Leva. The company had made a downpayment towards the purchase of land in Sofia. The seller did not fulfil its obligations as per the latter preliminary contract and, as a result, returned the downpayment and paid penalty.

The prime cost of the apartments in Marina Cape sold by ICPD amounts to 13 007 188.52 Leva. This amount includes all costs inherent to construction works for the respective apartments (landscaping and infrastructure inside Marina Cape included). After the expenses due to commissions and advertising are added the total expenses, connected to the apartments sold, amount to 14 329 832.48 Leva. The gross result from these sales of apartments in Marina Cape

14 329 832.48 лева. Брутният резултат от тези продажби на апартаменти в Марина Кейп възлиза на 10 296 623 .86 лева. От него следва да се приспаднат дължимите премии за обслужващите дружества. След това приспадане нетният резултат от продажби в Марина Кейп възлиза на 8 237 299.09 лева, или 1.71 лева на акция. Общият резултат от дейността, включващ други сделки освен проекта Марина Кейп както и общите разходи за лихви и за дейността е описан по-долу.

amounts to 10 296 623.86 Leva. The owed premiums for the servicing companies have to be deducted from this amount. After the latter deduction the net result from sales of apartments in Marina Cape amounts to 8 237 299.09 Leva, or 1, 71 leva per share.

The total result of the activities, inclusive of transactions different from the project Marina Cape, as well as the total expenses due to interest and activities is described below.

<i>(хил. лева освен данни на акция/ in BGN '000, except per share data)</i>	31/12/2007	31/12/2006
Общо приходи Total Revenues	25 884	17
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	7 516	-106
Нетен резултат от дейността Net Income	7 516	-106
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	1.558	-0.022
Сума на активите Total Assets	71 045	31 141
Земи Land	10 006	8 729
Нетни активи Net Equity	21 632	14 116
Акционерен капитал Registered Capital	4,824	4,824
Брой акции Number of Shares	4 823 627	4 823 627
Дивидент на акция * Dividend per Share*	1,4022	0

* Очакван дивидент при допускане, че 90% от печалбата бъде разпределена

* Expected dividend assuming 90% of the profit is distributed

1.2. Търговия с акциите

Към края на декември 2007 година цената на акциите на Българска фондова борса достигна 10.30 лева за акция. Към края на декември предишната година, цената за една акция е била 6.40 лева. Това показва годишно покачване на цената с 60.9%

Графиките по-долу показват броя на инвестиционните посредници, които са търгували (съответно купували и продавали) акции на Дружеството по месеци. От посредниците най-активен по брой сесии и с най-големи обеми

Shares trading

In the end of December 2007, the price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia reached BGN 10.30 leva per share. As of the end of December 2006 the price per share was 6.40 Leva. This shows an annual increase of the price by 60.9%.

The charts below show the number of brokerage firms, which have traded (respectively purchased and sold) shares of the company month by month. Intercapital Markets AD is the most active brokerage company in terms of sessions and volume of

изтъргувани акции е Интеркапитал Маркетс АД. Освен него, посредници като Елана трейдинг, ИНГ Банк, Райфайзен Банк, Инвестбанк, Българска пощенска банка АД, Юг Маркет, Банка Пиреос България АД, Стопанска и инвестиционна банка АД и други също са търгували с акции на дружеството.

Графиката за цената и броя изтъргувани акции вече не включва репо сделките поради голямата им честота.

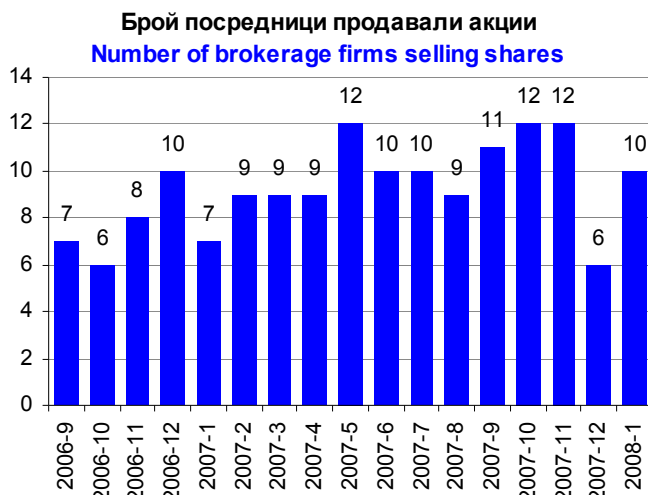
traded shares among the brokers. Other brokers like Elana Trading, ING Bank, Raiffeisenbank, Investbank, Bulgarian Post Bank AD, Yug Market, Piraeous Bank AD, Economic and Investment Bank AD and others have also traded in the company's shares.

The chart describing the price and number of shares traded no longer includes the repo deals due to their high frequency.



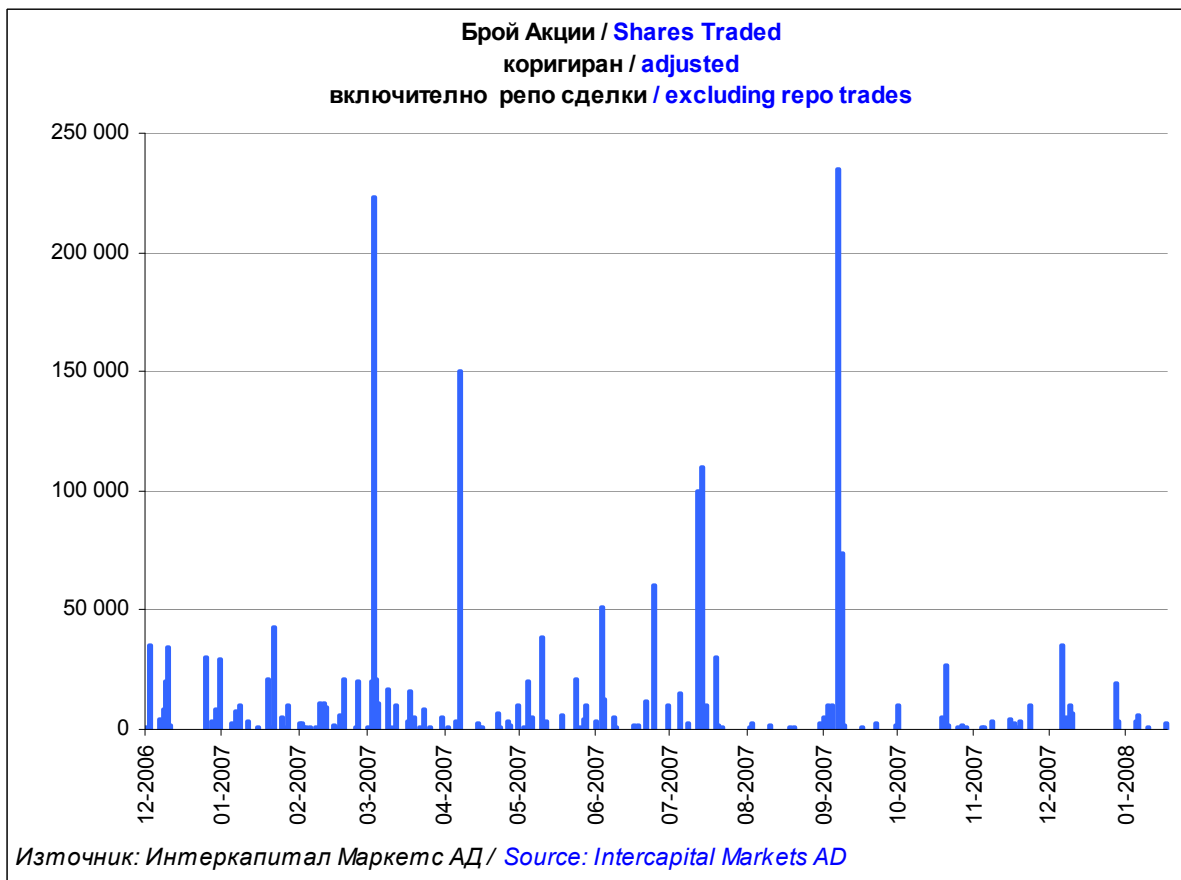
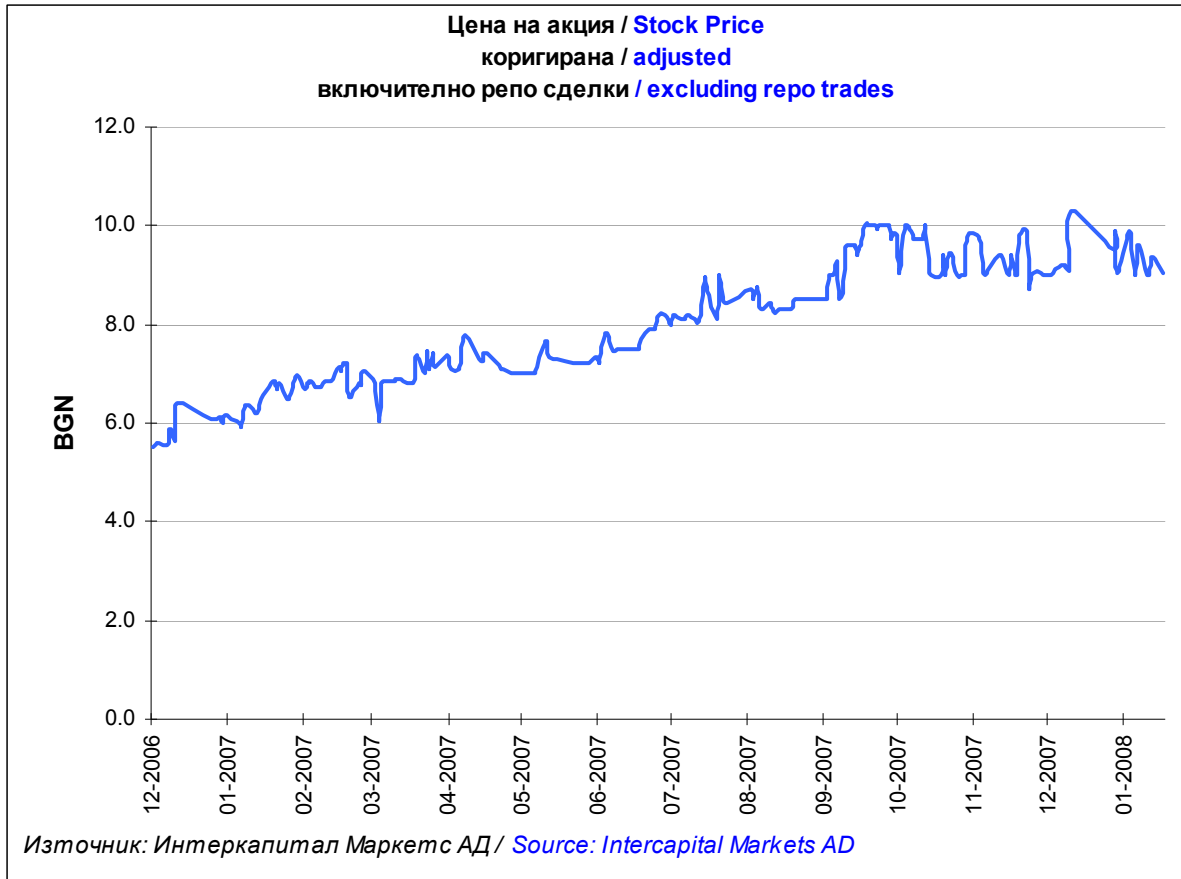
Източник: Интеркапитал Маркетс АД /

Source: Intercapital Markets AD



Източник: Интеркапитал Маркетс АД /

Source: Intercapital Markets AD



2. Емисия облигации

През третото тримесечие на 2007 Дружеството реализира успешно първата си емисия корпоративни облигации. Това е важно събитие в нашето развитие, защото ни позволява да разнообразим източниците си на финансиране. Освен това, емисията облигации е качествено по-различна от досега използваните от дружеството банкови кредити.

Кредитите обикновено се отпускат срещу предоставяне на обезпечение и средствата могат да се използват само за предварително одобрените от банката цели. Дружеството ще продължи да използва банкови кредити за да финансира развитието на вече започнати проекти, такива където земята вече е закупена и строителството на сградите може да започне.

Емисията облигации, осъществена от Дружеството е обезпечена само със застрахователна полица за финансов риск издадена от Евроинс АД. Застрахователите от своя страна издадоха полицата, без да изискват от нас предоставянето на каквото и да е обезпечение.

Меморандумът за пласиране на емисията предвижда средствата да се използват приоритетно за закупуване на поземлени имоти в София (идеален център, новия бизнес център или други райони).

През четвъртото тримесечие 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.

Към днешна дата дружеството е сключило нов предварителен договор за закупуване на поземлен имот с лице на бул. Тодор Александров. Продавачът се е ангажирал да продаде имот, който да позволява изграждането на сграда с

2. Corporate Bond Issue

During the 3rd quarter of 2007 The Company placed successfully its first corporate bond issue. This is an important event in our development, as it allows us to diversify our sources of financing. In addition the bond issue has different characteristics compared to the bank loans used so far.

Bank loans are usually granted in exchange of the provision of certain collateral and the funds may be used only for purposes pre-approved by the bank. Our Company will continue to use bank loans to finance the development of projects that have already started, projects where the land has already been purchased and construction has started or is in a position to start.

The bond issue placed by the company is only secured by an insurance policy against financial risks issued by EuroIns. AD. The insurers have issued the policy without requiring from us to provide any collateral.

The Placement Memorandum of the issue provides for the funds to be used mainly for the purchase of land properties in Sofia (the town center, the new business center of the city or other areas).

During the fourth quarter the company has accumulated additional revenue from a penalty arising from a preliminary contract. This revenue can be considered as connected to the bond issue because the penalty arose from a preliminary contract for land purchase in Sofia, whereby the Seller could not fulfill its obligations and as such paid the penalty as per the contract.

As of issuing this report the company has signed a new preliminary contract for the purchase of land, facing "Todor Aleksandrov" Blvd. The seller has pledged to sell a property which allows the construction of a building, having a total area above the

площ над земята от поне 10,000 кв. м. Цената, която дружеството ще трябва да заплати е 600 евро на квадратен метър разгърнатата застроена площ. Срокът на предварителния договор е до 30 юни 2008 г.

3. Марина кейп

На 10 Август 2007 година беше открита първата част от ваканционния комплекс Марина Кейп.

През началото на Януари 2008 г. Марина Кейп получи максималната хотелиерска квалификация 3 звезди плюс, с която може да бъде оценена от Община Поморие, и е в процес на получаване на четвърта звезда, която се присъжда от Държавната Агенция по Туризмъ.

Успоредно със завършването на Зона 3, бяха отстранявани пропуски и повреди а също така бяха извършени подобрения на апартаментите поискани от купувачите.

3.1. Продажби

През четвъртото тримесечие на 2007 година се наблюдаваше засилване на темпа на продажбите в Комплекса Марина Кейп. Продаваха се основно имоти от Зона 3 на комплекса. Основните ни купувачи идваха от Полша и в по-малка степен от Русия, Чехия, Литва и други.

Таблицата по-долу показва броя имоти, предложени за продажба, както и тяхната площ в трите 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 29/01/2008 г.

ground of at least 10 000 sq.m. The price which the company will have to pay is 600 euro per sq.m. of built area. The deadline of the preliminary contract is June 30, 2008.

3. Marina Cape

On 10 August 2007 the first part of the Marina Cape Vacation Complex was opened.

In the beginning of January 2008 Marina cape received the maximum hotel qualification which can be granted by Pomorie Municipality - 3 stars plus and is in the process of receiving its fourth star which is subsequently granted by The State Tourism Agency.

Along with completion works in Zone 3, we worked on correcting mistakes and defects in Zone 1 and 2 apartments as well as carrying out improvements required by the buyers.

Sales

During the fourth quarter of 2007 there was an increase in the rate of sales in Marina Cape. Mainly properties from Zone 3 were sold. Our main buyers were from Poland and to a lesser degree from Russia, Czech Republic, Lithuania and others.

The table below shows the number of properties offered for sale as well as their area for all 3 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 29/01/2008.

кв. м. / sq. m.	Зони / Zones			
Статус / Status	1	2	3	Общо / Total
Свободен / Available	3400	661	14, 558	18, 619
Резервиран / Reserved	6482	387	3, 000	9, 869
Продаден / Sold	3, 516	995	4, 492	9, 003
Прехвърлен / Transferred	10, 763	3, 246	281	14, 290
Общо / Total	24, 161	5 289	22,331	51, 781

Брой / Number	Зони / Zones			
Статус / Status	1	2	3	Общо / Total
Свободен / Available	38	7	260	305
Резервиран / Reserved	66	4	53	123
Продаден / Sold	43	11	92	146
Прехвърлен / Transferred	126	34	6	166
Общо / Total	273	56	411	740

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.

Прехвърлени - обозначава апартаменти, за които вече са сключени и окончателни договори за прехвърляне по нотариален ред.

Таблицата по-долу обобщава резултатите от проекта Марина Кейп до сега както и последните ни очаквания относно бъдещите резултати.

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.

Transferred - denotes apartments, for which we have a final agreement and a notary deed.

The table below summarizes the results from the project Marina Cape until now as well as reports our latest expectations about future results.

Зона и вид имот Zone and property type	Печалба на акция ICPD Profit Per ICPD share	Статус Status
Жилищни Зони 1, 2, и 3 Residential Zones 1, 2 and 3		
- Прехвърлени - Transferred	1.71	Отчетени Reported
- Продадени - Sold	1.03	Очаквано отчитане през 2008 We expect to report them in 2008

- Резервирани - Reserved	2.37	Очаквано отчитане през 2008 We expect to report them in 2008
- Свободни - Available	3.18	Предстои да бъдат продадени Still to be sold
Жилищни Зона 4 Residential Zone 4	0.97	Строителството ще започне 02/2008 Construction to start Feb-2008
Търговски всички Зони Commercial all Zones	2.35	Ще се продават общо, вероятно през 2009 To be sold together probably in 2009
Общо Марина Кейп Total Marina Cape	11.62	
В лева / In BGN		

Тези цифри са сравними с реализираната печалба от вече прехвърлени апартаменти и не включват общите разходи за дейността и разходите за лихви.

Ние смятаме, че вероятността печалбата от имотите означени като Продадени и Резервирани да бъде реализирана е относително висока. Освен това сме уверени, че тази печалба ще бъде реализирана през 2008 година.

Очакванията ни за печалба относно свободните имоти в Зони 1, 2 и 3 както и тези в Зона 4 и търговските имоти се основават на сегашните продажни цени. По-голямата част от разходите за тях вече са направени. Остава единствено да бъде изградена Зона 4, но нейната площ е сравнително малка спрямо останалата част от комплекса и не очакваме средната себестойност на имотите да бъде променена значително.

Продажните цени за ваканционни имоти на първа линия от морето се повишиха през 2007 и остават високи до момента. Очакваме цените да останат поне на сегашните нива до края на третото тримесечие на 2008. След това е възможно ефектът от ипотечната криза да достигне и до страните от където идват основните ни купувачи в момента и това да доведе до леко спадане на продажните цени или до забавяне на темпа на продажбите.

3.2. Финансиране

В края на януари 2008 година дружеството погаси предсрочно

These numbers are comparable to the realized revenue from apartments that have already been sold and do not include the general activity expenses or expenses due to interest.

We believe that the probability that the revenues expected from apartments denoted as Reserved and Sold will realized is relatively high. In addition we are certain that the revenues will be realized during 2008.

Our expectations in relation to available properties in Zones 1, 2 and 3 as well as those in Zone 4 and the commercial properties are based on our current pricing levels. The majority of the expenses for them have already been incurred. Zone 4 only remains to be constructed, however its area is relatively smaller if compared to the remainder of the complex and we do not expect the average prime cost of the properties to be altered significantly.

The sale prices for first-line vacation properties have risen during 2007 and remain high as of issuing this report. We expect the prices to remain at their current levels at least by the third quarter of 2008. Beyond that period it is possible that the effects of the mortgage crisis reach the countries where our main buyers originate from and this may lead to a small decrease in sale prices or may slow the rate of sales.

Financing

In the end of January 2008 the company paid in advance the remainder of its bank

остатъкът от банковия си кредит към Стопанска Инвестиционна Банка. Според договорения погасителен план дружеството трябваше да направи две равни вноски през януари и февруари. Благодарение на подобрения паричен поток от продажби на апартаменти в Марина Кейп имахме възможност да погасим и двете оставащи вноски през януари 2008. Това ще ни позволи да бъдат освободени от тежести около 18,000 кв. м. площи в Зона 3 от Марина Кейп, което от своя страна ще улесни и ускори прехвърлянето на вече продадените апартаменти в тези зони.

4. Боровец

Към датата на този отчет все още не сме получили решение на Агенцията по горите за отписване от горски фонд на притежавания от Дружеството урегулиран поземлен имот в к.к. Боровец. Въпреки че Агенцията по горите започна своята работа, тя все още върви изключително трудно и не може да се предвиди кога ще получим решението за отписване.

Въпреки това ние продължаваме нашите подготвителни действия с цел започване на строителството през април 2008 г.

5. Основни рискове и несигурности, пред които е изправено Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ през останалата част от финансовата година

Основните рискове и несигурности, които Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ може да срещне до края на финансовата година са:

- пазарен риск - риск от намаление на пазарните цени на недвижимите имоти, които дружеството продава;
- инфлационен риск - риск от увеличаване цените на строителството;
- 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.

loan from Economic and Investment Bank. According to our payment plan the company was obliged to make two equal payments in January and February. As a result of the improved cash flow due to the increase in sales of apartments in Marina Cape we were able to pay both remaining installments in January 2008. This will allow to free 18 000 sq.m. in Zone 3 in Marina Cape from all encumbrances, which in itself will facilitate and speed up the transfer of apartments located in these areas that have already been sold.

Borovets

As of issuing this report we have not yet received the permission by the Forests Agency to exclude the land owned by the company located in Borovetz, from the forest fund. Although the Forests Agency has already begun to operate its progresses is very slow and it cannot be predicted when we will receive the exclusion permission.

Regardless of that we are continuing our preparation activities in order to begin construction in April 2008

5. Main risks and instabilities which Intercapital Property Development faces during the remainder of the fiscal year

The main risks and instabilities which Intercapital Property Development may face by the end of the fiscal year are:

- Market risk - risk of decrease in market prices of the real estate properties the company is selling
- Inflation risk - risk of increase in cost of construction
- 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 rate and principal.

6. Информация за сключените големи сделки между свързани лица

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

Росица Лисичкова
Изпълнителен директор

6. Information for large transactions concluded by related persons

During the period in question Intercapital Property Development has not concluded large transactions with related parties.

Rossitza Lissitchkova
Managing Director