

**Междинен доклад за дейността на конолидирана основа на  
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ  
За първото тримесечие на 2008 г.**

**Interim management report on consolidated basis of  
Intercapital Property Development ADSIC  
For the 1<sup>th</sup> Quarter of 2008**

**30/05/2008**

## 1. Обща информация

### 1.1. Финансови резултати

През първото тримесечие на 2008 година на консолидирана основа Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ отчита нетни приходи от продажби в размер на 6 537 хил.лв. и нетна печалба - 2 097 хил.лв.

Основната част от приходите на консолидирана основа за отчетния период представляват приходи от продажба на готова продукция - в размер на 6 526 хил.лв. Готовата продукция включва основно жилищни сгради за сезонно ползване във Ваканционен Комплекс Марина Кейп, като продадената площ на апартаментите през първото тримесечие на 2008 г. е 3 144.93 квадратни метра. Дружеството отчита като приход цената на тези апартаменти, за които има получено удостоверение за въвеждане в експлоатация и имотът е прехвърлен с нотариален акт и/или 100 процента от цената е била платена.

През първото тримесечие на 2008 г. на консолидирана основа Дружеството отчита и приходи от продажби на услуги в размер на 10 хил.лв., които в по-голяма си част представляват такси за поддръжка, заплащани от собствениците на апартаменти във ваканционния комплекс на дъщерното и обслужващо дружество „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД. „Марина Кейп Мениджмънт“ ЕООД е дружество, с което всички клиенти, придобили имоти във Ваканционен комплекс „Марина Кейп“ сключват договор за поддръжка и управление при годишно възнаграждение от 10 евро на квадратен метър.

През отчетния период Дружеството отчита финансови приходи на обща стойност 27 хил. лева. От тях 19 978.14 лв. представляват възстановена сума от ЗД Евро Инс АД в качеството им на застраховател по облигационен заем на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ във връзка със застрахователен договор от 04.09.2007 г. Съгласно договора застрахователят следва да възстановява суми в размер на 7% от размера на застрахователната полица

## 1 General Information

### 1.1 Financial results

For the first quarter of 2008 InterCapital Property Development REIT reports net revenue from sales for the amount of BGN 6 537 000 and net profit - BGN 2 097 000.

The main part of the revenues on consolidated basis represents revenues from sale of production - for the amount of BGN 6 526 000. The production includes mainly residential buildings for seasonal use in Vacation Complex Marina Cape. The plot of the sold apartments during the first quarter of 2008 is 3 144.93 square meters. 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.

For the first quarter of 2008 the Company reports on consolidated basis revenues from sale of services for the amount of BGN 10 000 which in their greater part represent fees paid by the owners of apartments in the vacation complex to the subsidiary company (and a servicing company too) - Marina Cape Management EOOD. Marina Cape Management EOOD is a company with which all clients that have purchased apartments in the vacation complex "Marina cape" sign a contract for maintenance and management for annual fee of EUR 10 per square metre.

For the reporting period the company reports financial revenues amounting to 27 000 Leva. The amount of 19 978.17 lv were refunded by Insurance Company Euro Ins AD in their capacity of an insurer of a bond issue of InterCapital Property Development ADSIC in relation to insurance contract dated 04.09.2007. According to the latter, the insurer is obliged to refund sums amounting to 7% of the size of the insurance policy in case the insured party completes on time the first and second interest payment of the bond

при условие, че застрахованият извършва в срок първото и второто лихвено плащане по облигационната емисия, респективно на 14.02.2008 и 14.08.2008 г.

На консолидирана основа за първото тримесечие на 2008 г. разходите за основна дейност на Дружеството възлизат на 4 185 хил.лв. От тях с най-голям дял е себестойността на продадената от Дружеството готова продукция (апартаменти и няколко трафопоста в комплекса Марина Кейп). Тази себестойност включва всички присъщи разходи за строителство на съответните апартаменти (включително инфраструктура и вертикална планировка вътре в комплекса Марина Кейп).

Като се добавят и разходите за брокерски услуги и реклама и финансовите разходи (последните в размер на 282 хил.лв. за отчетния период), общите разходи за дейността на Дружеството на консолидирана основа възлизат на 4 467 хил.лв.

Формирането на общия резултат от дейността на консолидирана основа е описан по-долу.

issue on 14.02.208 and 14.08.2008 respectively.

On consolidated basis for the first quarter of 2008 the expenses for main activity amount to BGN 4 185 000. The biggest part among them is that of the prime cost of the production sold by the Company (apartments and some electric posts in the complex Marina Cape). The prime cost includes all costs inherent to construction works for the respective apartments (landscaping and infrastructure inside Marina Cape included). After adding the expenses for brokerage commissions and advertising as well as the financial expenses (the latter at the amount of BGN 282 000 for the first quarter 2008), the total expenses of the Company on consolidated basis amount to BGN 4 467 000.

The way the net result of the Company on consolidated basis has been formed is described below.

<i>(хил. лева освен данни на акция/ in BGN '000, except per share data)</i>	31/03/2008	31/03/2007
Общо приходи Total Revenues	6 537	2
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	2 097	3
Нетен резултат от дейността Net Income	2 097	3
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	0.435	0.0006
Сума на активите Total Assets	65 132	34 890
Земи Land	6 389	10 006
Нетни активи Net Equity	19 769	14 119
Акционерен капитал Registered Capital	4,824	4,824
Брой акции Number of Shares	4 823 627	4 823 627

## 1.2. Търговия с акциите

Към края на март 2008 година цената на акциите на Българска фондова борса е 8.99 лева за акция. Към края на март предишната година, цената за една акция е била 7.39 лева. Това показва годишно покачване на цената с 21.6% въпреки всеобщия спад на фондовия пазар, който се наблюдава от есента на 2007 г.

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 изтъргувани акции е Интеркапитал Маркетс АД. Освен него, посредници като ИП Елана трейдинг АД, ИП Бора Инвест АД, ИП Статус Капитал АД, ИП БенчМарк Финанс АД и ТБ Райфайзенбанк - България 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.

## Shares trading

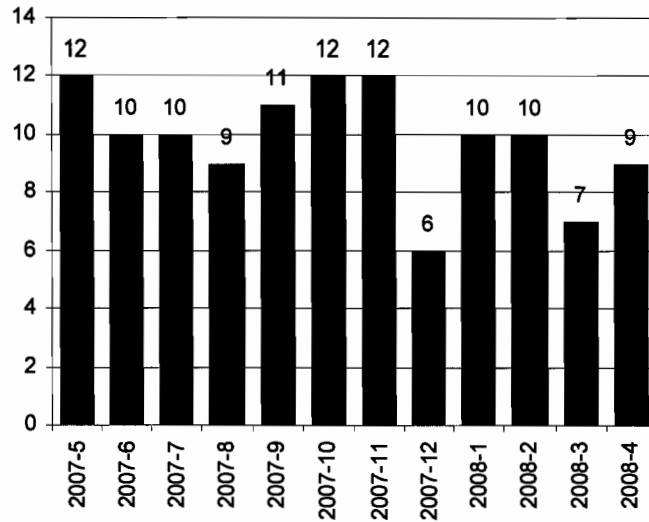
In the end of March 2008, the price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia reached BGN 8.99 leva per share. As of the end of March the previous year the price per share was 7.39 Leva. This shows an annual increase of the price by 21.6% in spite of the worldwide downfall of the stock market since fall 2007.

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 traded shares among the brokers. Other brokers like Elana Trading AD, Bora Invest AD, Status Capital AD, BenchMark Finance AD and TB Raiffeisenbank - Bulgaria 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.



Брой посредници, продавали акции  
Number of brokerage firms selling shares

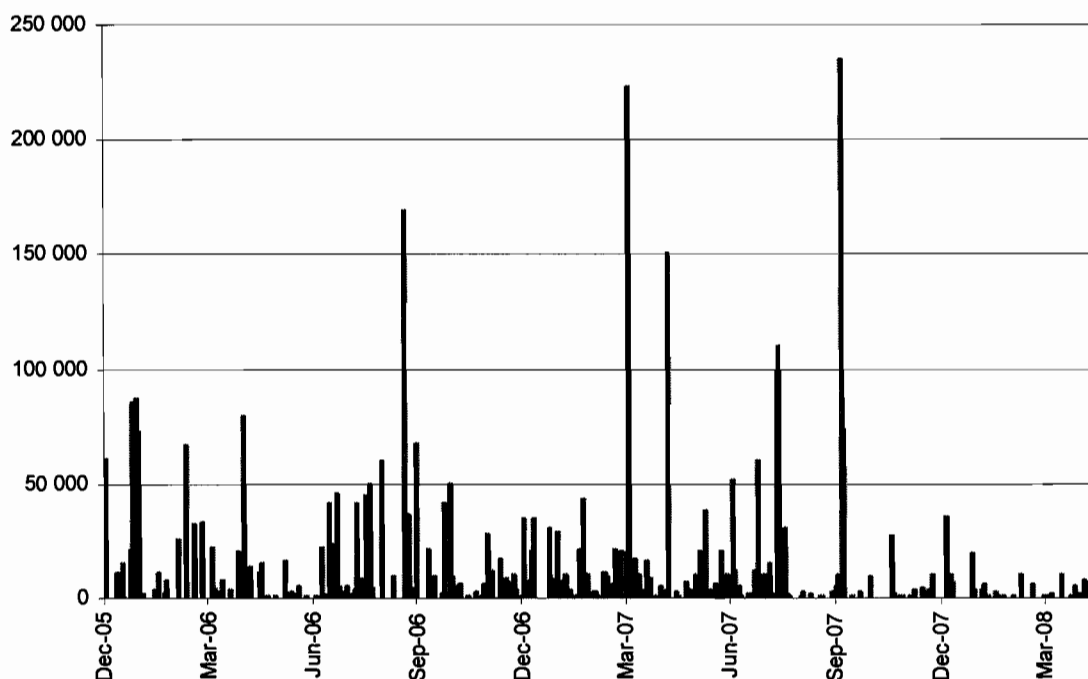


Източник: ИП Интеркапитал Маркетс АД  
Source: IP Intercapital Markets AD

Цена на акция / Share price  
Коригирана / Adjusted  
без репо-сделки / excluding repo-trades



Брой търгувани акции / Number of shares traded



Източник: ИП Интеркапитал Маркетс АД  
Source: IP Intercapital Markets AD

## 2. Лихвено плащане по облигационна емисия

През първото тримесечие на 2008 г. Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ извърши първото лихвено плащане по облигационната емисия, която беше издадена от Дружеството през август 2007 г. На 14.02.2008 г. сметките на облигационерите, регистрирани в регистъра на Централен депозитар АД към 11.02.2008 г. бяха заверени със сумата на полагащия им се купон, общо в размер на 226 230 евро.

В резултат на обстоятелството, че първото лихвено плащане по облигационната емисия беше извършено в срок при квота на щетимост 0% за облигационерите, ЗД Евро Инс АД в качеството си на застраховател, възстанови на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ 7% от размера на застрахователната премия съгласно разпоредбите на застрахователния

## 2. Corporate Bond Issue

During the 1<sup>st</sup> quarter of 2008 Intercapital Property Development ADSIC made its first payment on the bond issue which was issued by the company in August 2007. On 14.02.2008 the accounts of the bondholders, registered in Central Depository AD as of 11.02.2008 received the sum of the coupon due, a total of 226 230 euro.

As a result of the first interest payment on the bond issue was made on time at a rate of claims 0% for the bondholders, Insurance Company Euro Ins AD, as the insurer, refunded to ICPD 7% of the size of the insurance premium according to the regulations of the insurance agreement.

договор.

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

През първото тримесечие на 2008 г. Комисията за финансов надзор одобри проспекта за допускане до търговия на регулиран пазар на ценните книжа от облигационната емисия. На 20.02.2008 г. на Българска фондова борса АД стартира търговията с облигациите на Дружеството.

Проспектът за допускане до търговия на регулиран пазар на ценните книжа от облигационната емисия предвижда средствата да се използват приоритетно за закупуване на поземлени имоти в София (идеален център, новия бизнес център или други райони). 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 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

Към 28.12.2007 г. Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ вече е получило удостоверения за въвеждане в експлоатация за всички апартаменти в Зони 1, 2 и 3 от ваканционния комплекс. През първото тримесечие на 2008 г. започнаха строителните дейности в Зона 4.

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 Туризъм.

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

During the first quarter of 2008 the Financial Supervision Commission approved the prospectus for admission to trading on regulated stock market of the securities from the bond issue. On 20.02.2008 the trade with the bonds of the company began on the Bulgarian Stock Exchange AD.

The prospectus for admission to trading on regulated stock market of the securities foresees the means acquired to be used on a priority basis for the purchase of land in Sofia (ideal centre, new business centre or others). 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 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

As of 28.12.2007 ICPD has received the Permission to use of all apartments located in Zones 1, 2 and 3 in the Vacation Complex. During the first quarter of 2008 the construction works in Zone 4 began.

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.

Успоредно със старта на строителните дейности в Зона 4, бяха отстранявани пропуски и повреди в останалите три зони и общата инфраструктура в комплекса, а също така бяха извършени подобрения и обзавеждания на апартаментите, поискани от купувачите.

Parallel to the start of the construction works in Zone 4, we worked on correcting mistakes and defects in the remaining Zones and the general infrastructure of the complex. We also carried out improvements and furnishings of the apartments required by the buyers.

### 3.1. Продажби

### Sales

През първото тримесечие на 2008 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, Словакия и други.

During the first quarter of 2008 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, Slovakia and others.

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.

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.

Таблицата показва състоянието на продажбите на имоти към 30/04/2008 г.

The table shows the status of the sales of properties as of 30/04/2008.

кв. м. / sq. m.	Зони / Zones			Общо / Total
	1	2	3	
Статус / Status				
Свободен / Available	3 102	554	7 204	10 860
Резервиран / Reserved	5 696	575	4 800	11 071
Продаден / Sold	3 481	659	6 830	10 970
Прехвърлен / Transferred	11 882	3 501	3 497	18 880
Общо / Total	24 161	5 289	22 331	51 781

Брой / Number	Зони / Zones			Общо / Total
	1	2	3	
Статус / Status				
Свободен / Available	34	6	124	164
Резервиран / Reserved	59	6	87	152
Продаден / Sold	41	7	133	181
Прехвърлен / Transferred	139	37	67	243
Общо / Total	273	56	411	740

#### Важни пояснения към таблицата

#### Important notes to the table

Ние разделяме статуса на апартаментите

We divide the Status of the apartments in the

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.

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.

### 3.2. Финансиране

През първото тримесечие на 2008 г. Дружеството погаси предсрочно остатъка от банковия си кредит към Стопанска Инвестиционна Банка АД в размер на 408 336.67 лв. 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 имаме възможност да погасим и двете оставащи вноски през януари 2008. Това позволи да бъдат освободени от тежести около 18,000 кв. м. площ в Зона 3 от Марина Кейп, което от своя страна улесни и ускори прехвърлянето на вече продадените апартаменти в тази зона.

В периода 01.01.-31.03.2008 г. са извършени предсрочни погасителни вноски и по втория кредит към Банка Пиреос България АД в размер на 469 582.52 лв. В резултат на това са заличени ипотеките, учредени върху двадесет апартамента.

### Financing

In the first quarter of 2008 the company paid in advance the remainder of its credit from Economic and Investment Bank AD totaling 408 336.67 lv. According to the payment plan, ICPD was supposed to make two equal payments in January and February. Due to the improved cash flow from sales of apartments in Marina Cape we could afford to prepay both of the remaining installments in January 2008. This allowed for the release from encumbrances of approximately 18 000 sq.m in Zone 3 in Marina Cape, which in itself allowed for the notary transfer of apartments located in this zone.

In the period 01.01-31.03.2008 prepayments towards the second credit of ICPD by Piraeus Bank Bulgaria AD, amounting to 469 582.52 lv were made. As a result the encumbrances over twenty apartments were removed.

### 4. Боровец

През месец март 2008 г., след почти едногодишно забавяне от страна на институциите (заради структурните промени в правителството от миналото лято и отделянето на ресор „Гори“ от Министерството на Земеделието в отделна Агенция по горите), Дружеството

### Borovets

In March 2008 after almost one year delay due to the institutions (due to structural reforms taking place in the government since last summer and the separation of "Forests" department from the Ministry of Agriculture and its transformation into the "Woods Agency"), ICPD received a decision

най-после получи решение са отписване на имота в к.к. Боровец от горския фонд. През месец май 2008 г. Дружеството получи и разрешението за строеж и започна строителните работи по комплекса в Боровец. За изпълнител на сградата до етап груб строеж е 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 - 5 000 кв. м, търговски площи - 3 000 кв. м и подземни гаражи - 2 000 кв. м. Предвижда се проектът да бъде завършен през следващата година и да бъде годен за експлоатация и посрещане на гости за зимния сезон на 2009.

#### 5. Важни събития, настъпили след датата на отчетния период

На 19 май 2008 г. Дружеството предостави материали на КФН и БФБ-София за провеждане на редовно годишно Общо събрание на акционерите на 27.06.2008 г. Дневният ред включва и предложение за разпределение на финансовия резултат за 2007 г., както следва: разпределя дивидент в размер на 1,50 лв. на акция; покрива загубата на дъщерните дружества Марина Кейп Мениджмънт ЕООД за 2007 г. в размер на 319 673,87 лв. и Марина Кейп Турс ЕООД в размер на 18 878,14 лв. със средства от реализираната печалба в размер на 7 236 690,97 лв.

6. 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

for remove the property located in the resort Borovets from the forest fund.

In May 2008 the Company received also the construction permit and started the construction works in the resort. The company that is 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 - 5 000 sq.m., commercial area - 3 000 sq.m. and underground garages - 2 000 sq.m. It is expected that the project will be completed in the next year and will start functioning and receiving guests for the winter season of 2009.

#### 5. Important events after the date of the reporting period

On May 19, 2008 the Company submitted materials to FSC and BSE-Sofia with regard to the regular annual shareholders' assembly that is going to take place on June 27, 2008. The agenda includes a proposition for distribution of the financial result for 2008 as follows: The Company distributes dividend at the amount of BGN 1.50 per share; covers the loss of the subsidiaries Marina Cape Management EOOD for 2007 at the amount of BGN 319 673.87 and Marina Cape Tours EOOD for 2007 at the amount of BGN 18 878 .14 with amounts from the company's profit realized in 2007, i.e. BGN 7 236 690.97.

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

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.

Росица Лисичкова  
Изпълнителен директор



the interest rate and principal.

**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

