

**Междинен доклад за дейността на консолидирана основа на  
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ  
за второто тримесечие на 2008 г.**

**Interim management report on consolidated basis of  
Intercapital Property Development ADSIC  
for the 2<sup>nd</sup> Quarter of 2008**

**28/08/2008**

## 1. Обща информация

Дъщерните дружества на "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АД СИЦ, участващи в консолидирания отчет са:

Дъщерно предприятие:	% участие в капитала
Марина Кейп Мениджмънт ЕООД	100%
Марина Кейп Турс ЕООД	100%

### 1.1 Финансови резултати

През второто тримесечие на 2008 година на консолидирана основа "Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт" АД СИЦ отчита нетни приходи от продажби в размер на 9 884 хил.лв. и нетна печалба - 3 377 хил.лв. С натрупване от началото на годината Дружеството е реализирало нетни приходи от продажби на стойност 16 421 хил.лв. и нетна печалба - 5 474 хил.лв.

Основната част от приходите на консолидирана основа за отчетния период представляват приходи от продажба на готова продукция - в размер на 9 779 хил.лв. Готовата продукция включва основно жилищни сгради за сезонно ползване във Ваканционен Комплекс Марина Кейп, като продадената площ на апартаментите през второто тримесечие на 2008 г. е 5 726.55 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.

От началото на година приходите от продажба на имоти във ваканционния комплекс „Марина Кейп“ възлизат на 16 305 хил.лв. и се отнасят за продадена площ от 9 000.56 кв.м.

Към 28.07.2008 г. Дружеството е сключило предварителни договори за поупко-продажба за още около 5 974.54 кв. м. апартаменти, по които съществена част от цената вече е била заплатена. Подробно описание на състоянието на продажбите може да намерите по-долу в този отчет.

## 1. General Information

The subsidiaries of "Intercapital Property Development" REIT that are included in the consolidated financial statement are:

Subsidiary:	% stake in the capital
Marina Cape Management EOOD	100%
Marina Cape Tours EOOD	100%

### 1.1 Financial results

During the second quarter of 2008 Intercapital Property Development REIT reports on consolidated basis net revenues from sales at the amount of BGN 9 884 thousands and net profit at the amount of BGN 3 377 thousands. With accumulation since the beginning of the year the Company has realized net revenues from sales at the amount of BGN 16 421 thousands and net profit - BGN 5 474 thousands.

The main part of the revenues on consolidated basis represents revenues from sale of production - for the amount of BGN 9 779 thousands. The production includes mainly residential buildings for seasonal use in Vacation Complex Marina Cape. The plot of the sold apartments during the second quarter of 2008 is 5 726.55 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.

The revenue from property sales in the Vacation Complex "Marina Cape" since the beginning of the year amounts to BGN 16 305 000 and refers to 9 000.56 square meters of sold area.

In addition as of 28.07.2008 the company has signed preliminary contracts for another 5 974.54 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.

През второто тримесечие на 2008 г. на консолидирана основа Дружеството отчита и приходи от продажби на услуги в размер на 61 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. От началото на годината приходите от услуги на консолидирана основа са на стойност 71 хил.лв.

Към 30.06.2008 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АД СИЦ е реализирало и други приходи на стойност 43 хил.лв., които включват основно резервационни такси, останали в полза на Дружеството от клиенти, които са се отказали от покупката на апартаменти, които преди това са резервирани.

На консолидирана основа за второто тримесечие на 2008 г. разходите за основна дейност на Дружеството възлизат на 6 069 хил.лв. От тях с най-голям дял е себестойността на продадената от Дружеството готова продукция - 5 288.04 хил.лв. 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 439 хил.лв. за отчетния период), общите разходи за дейността на Дружеството на консолидирана основа за второто тримесечие на 2008 г. възлизат на 6 508 хил.лв. С натрупване от началото на годината финансовите разходи са на стойност 721 хил.лв., а общите разходи за дейността - 10 975 хил.лв.

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

For the second quarter of 2008 the Company reports on consolidated basis revenues from sale of services for the amount of BGN 61 thousands 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. Since the beginning of the year the revenues from sale of services on consolidated basis amount to BGN 71 thousands.

As of 30.06.2008 Intercapital Property Development REIT has realized other revenues at the amount of BGN 43 thousands that include mainly reserve fees which have remained in favour of the Company from clients who gave up purchasing the apartments they have reserved in advance.

On consolidated basis for the second quarter of 2008 the expenses for main activity amount to BGN 6 069 thousands. The biggest part among them is that of the prime cost of the production sold by the Company - BGN 5 288.04 thousands. 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 439 thousands for the reporting period), the total expenses of the Company on consolidated basis for the second quarter of 2008 amount to BGN 6 508 thousands. The financial expenses since the beginning of the year with accumulation amount to BGN 721 thousands and the total expenses - BGN 10 975 thousands.

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>	30/06/2008	30/06/2007
Общо приходи Total Revenues	16 449	3
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	5 454	3
Нетен резултат от дейността Net Income	5 474	3
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	1.135	0.0006
Сума на активите Total Assets	62 040	50 526
Земи Land	6 389	10 006
Нетни активи Net Equity	15 910	14 121
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 юни 2008 година цената на акциите на Българска фондова борса е 8.73 лева за акция. Към края на юни предишната година, цената за една акция е била 7.70 лева. Това показва годишно покачване на цената с 13.38% въпреки всеобщия спад на фондовия пазар, който се наблюдава от есента на 2007 г. В периода 29.06.2007 - 30.06.2008 г. най-високата средна средна на акциите на Дружеството е 11.00 лв, постигната на 29.05.2008 г., а най-ниската - 7.70 лв за акция от 29.06.2007 г.

## 2. Информация за проведено редовно годишно Общо събрание на акционерите

На 27.06.2008 г. беше проведено редовното годишно Общо събрание на акционерите на Дружеството, на което беше взето решение за разпределяне на дивидент в общ размер на 7 235 хил.лв. от печалбата, реализирана от Дружеството на неконсолидирана основа през 2007 г. Дружеството разпределя 96.309% от подлежащата на разпределение като дивидент печалба - 7 512 252,80 лв при минимално законово

## 1.2 Shares trading

At the end of June 2008, the price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia reached BGN 8.73 per share. As of the end of June the previous year the price per share was BGN 7.70. This shows an annual increase of the price by 13.38% in spite of the worldwide downfall of the stock market since fall 2007. During the period 29.06.2007 - 30.06.2008 the highest price of the Company's shares was BGN 11.00 reached on 29.05.2008 and the lowest one - BGN 7.70 per share from 29.06.2007.

## 2. Information about the Regular Annual General Meeting of the Shareholders

The Regular Annual General Meeting of the Shareholders of the Company was held on June 27, 2008. The shareholders took a decision for distribution of dividend at the total amount of BGN 7 235 thousands from the profit realized by the Company on non-consolidated basis in 2007. The Company is going to distribute 96.309% of the profit that is allowed to be distributed as dividend - BGN 7 512 252.80 provided that the minimum threshold set up in the law is 90%.

изискване – 90%. Брутният дивидент на една акция е в размер на 1.50 лв като право на дивидент имат лицата, вписани в регистрите на Централен депозитар като акционери 14 дни след датата на ОСА или към 11.07.2008 год.

На проведеното Общо събрание акционерите освободиха като член на Съвета на директорите – Красимир Павлов Илиев по молба от негова страна и избраха за нов член - Ивайло Кръстев Костов.

Росица Лисичкова и Никола Станчоф бяха преизбрани като членове на Съвета на директорите за срок от 5 години поради изтичане на мандата им на 29.03.2008 г.

През изтеклото тримесечие беше извършена и друга промяна в управителния орган на Дружеството. С решение на Съвета на директорите на Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ от 17.05.2008 г. членът на СД - Величко Стойчев Клингов беше избран за втори изпълнителен директор на Дружеството. Промяната е вписана в Търговския регистър от дата 27.05.2008 г.

### 3. Марина кейп

През месец април Марина Кейп получи удостоверение за въвеждане в експлоатация на спортно-развлекателния център в комплекса, който се намира в Зона 3 и включва 2 скуош куорта, боулинг зала, спа-център, фитнес зала. Към днешна дата всички части на спортно-развлекателния център функционират и се ползват от почиващите в комплекса.

През месец май беше завършена конструкцията (беше издаден Акт 14) на 26-ти и 27-ми сектор (Зона 4), в т.ч. апартаменти, ресторант и конферентен център.

През изтеклото тримесечие успоредно със строителните дейности в Зона 4, бяха отстранявани пропуски и повреди в останалите три зони и общата инфраструктура в комплекса, а също така бяха извършвани подобрения и обзавеждания на апартаментите,

The gross dividend per share is at the amount of BGN 1.50 per share. The right on dividend is entitled to all shareholders registered with the Central Depository AD not later than fourteen (14) days after the GMS date i.e. by 11.07.2008 (Record Date).

The General Meeting of the Shareholders released as a member of the Board of Directors Mr Krasimir Pavlov Iliev at his own request and elected as a new member Mr Ivaylo Krastev Kostov.

Rossitza Lissitchkova and Nicolas Stancioff were reelected as members of the Board of Directors for a term of 5 years due to expiration of their mandate on 29.03.2008.

During the reporting period there was another change in the managing body of the Company. The member of the Board of Directors, Velichko Stoychev Klingov, was elected for a second executive director of Intercapital Property Development REIT at a meeting of the Board of Directors dated 17.05.2008. The change was registered with the Commercial Register on 27.05.2008.

### 3. Marina Cape

In April 2008 "Marina Cape" was granted the Permission to use of the sport and entertainment centre in the complex which is situated in Zone 3 and includes 2 squash courts, a bowling hall, spa-centre and a fitness hall. As of today all parts of the sport and entertainment property are functioning and are used by the people who stay on vacation in the complex.

In May 2008 the construction works of Sector 26 and 27 (Zone 4) were finished (Permission 14 was granted), incl. apartments, restaurant and a conference centre.

Parallel to the construction works in Zone 4, during the second quarter of 2008 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.

поискани от купувачите.

На 07.06.2008 г. ваканционният комплекс беше открит за летен сезон' 2008. Понастоящем Марина Кейп посреща като туристи както собствениците на апартаменти в комплекса, така и външни посетители, избрали да прекарат лятната си почивка във ваканционното селище.

### 3.1 Продажби

През второто тримесечие на 2008 година се наблюдаваше засилване на темпа на продажбите в Комплекса Марина Кейп спрямо предходното тримесечие. 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.

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 28/07/2008 г.

On June 07, 2008 there was a soft opening of the Complex for the summer season' 2008. At present Marina Cape receives as tourists the owners of apartments in the Complex as well as other visitors that have chosen to spend their summer holiday in the vacation village.

### 3.1 Sales

During the second quarter of 2008 there was an increase in the rate of sales in Marina Cape in comparison to the first quarter. 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.

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 28/07/2008.

кв. м. / sq. m.	Зони / Zones				Общо / Total
	1	2	3	4	
Статус / Status					
Свободен / Available	3 921,13	651,77	6 736,63	3 146,19	14 455,72
Резервиран / Reserved	4 412,26	477,07	3 749,33	0	8 638,66
Продаден / Sold	2 070,78	561,57	3 342,19	0	5 974,54
Прехвърлен / Transferred	13 756,12	3 599,01	8 503,63	0	25 858,76
Общо / Total	24 160,29	5 289,42	22 331,78	0	54 927,68

Брой / Number	Зони / Zones				Общо / Total
	1	2	3	4	
Статус / Status					
Свободен / Available	43	7	118	21	189
Резервиран / Reserved	44	5	64	0	113
Продаден / Sold	25	6	65	0	96
Прехвърлен / Transferred	162	38	164	0	364
Общо / Total	274	56	411	0	762

Важни пояснения към таблицата

Important notes to the table

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.

### 3.2 Финансиране

Към 30.06.2008 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 11 084 хил.лв., както и задължение по облигационна емисия на стойност 9 779 хил.лв.

През отчетния период Дружеството безпроблемно обслужваше банковите си заеми, в т.ч. плащане на лихви и погасяване на главници.

През второто тримесечие на 2008 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е направило погасителни вноски към Банка Пиреос България АД на обща стойност 3 451 хил. лв., от които 2 347 хил.лв. - от редовно погасяване на главница, а 1 104 хил.лв. - предсрочно погасяване. През юни 2008 г. Дружеството е направило и погасителна вноска по заема към ТБ Инвестбанк АД в размер на 184 хил.лв.

В края на месец юли 2008 г. Дружеството окончателно погаси кредита си към ТБ Инвестбанк АД, който беше в размер на 3 000 000 лв. и беше отпуснат през август 2007 г. Платената през юли погасителна вноска беше на стойност 2 676 хил.лв.

Също през месец юли 2008 „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ получи нов банков кредит от Банка Пиреос България АД в размер на 3

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.

### 3.2 Financing

As of 30.06.2008 Intercapital Property Development REIT's bank loans (incl. short and long term loans) amount to BGN 11 084 thousands. The Company has also an obligation due to a corporate bond issue for the amount of BGN 9 779 thousands.

During the reporting period the Company regularly serviced its bank loans, i.e. carried out interest payments and repayments of principal amounts.

In the second quarter of 2008 Intercapital Property Development REIT has paid off principal amounts to Piraeus Bulgaria Bank AD for the total amount of BGN 3 451 thousands of which BGN 2 347 thousands representing regular instalments and the rest BGN 1 104 thousands - a pro-term payment. In June 2008 the Company paid off BGN 184 thousands from its loan to CB Investbank AD.

In the end of July 2008 the Company finally repaid its bank loan to CB Investbank AD which was at the amount of BGN 3 000 000. The loan was granted to the Company in August, 2007. The principal amount paid off in July was BGN 2 676 thousands.

Again in July 2008 Intercapital Property Development REIT received a new bank loan from Piraeus Bulgaria Bank AD for the amount of EUR 3 million under the following

млн. евро при следните условия: лихва - равна на едномесечния EURIBOR + надбавка от 3%; срок на кредита - 24 месеца и обезпечение - завършени апартаменти в комплекса „Марина Кейп“. Целта на кредита е финансиране доизграждането на Зона 4 във ваканционното селище „Марина Кейп“. Заемът е изцяло усвоен през месец юли.

На 14.08.2008 г. Дружеството извърши второто лихвено плащане по облигационната си емисия. Изплатеният купон беше в размер общо на 223 770 евро, като право на лихвено плащане имаха облигационерите, вписани в регистрите на Централен депозитар АД като такива към 11.08.2008 г.

#### 4. 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 - 5 000 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. 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

terms: interest equal to one-month EURIBOR plus 3%; maturity - 24 months and collateral - finished apartments in the complex "Marina Cape". The funds from the loan shall be used for finishing the construction of Zone 4 in the vacation village "Marina Cape". The loan is entirely absorbed in July, 2008.

On 14.08.2008 the Company made the second interest payment due to its bond issue. The total amount of the coupon that was paid was EUR 223 770. The bondholders that were entitled to receive interest payment were those entered in the registers of the Central Depository AD as bondholders as of 11.08.2008.

#### 4. Borovets

In May 2008 the Company received the construction permit and started the construction works in the Borovets 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. 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

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.

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**

**6. Information for large transactions concluded by related persons**

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

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

Росица Лисичкова  
Изпълнителен директор

Rossitza Lissitchkova  
Managing Director

