

**Междинен доклад за дейността на  
Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт АДСИЦ  
за четвъртото тримесечие на 2008 г.**

**Interim management report of  
Intercapital Property Development ADSIC  
for the 4<sup>th</sup> Quarter of 2008**

**29/01/2009**

## 1. Обща информация

## 1.1. Финансови резултати

През четвъртото тримесечие на 2008 година Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт продължава да отчита приходи (и съответно разходи и резултат) от продажбата на апартаменти във ваканционния комплекс „Марина Кейп“.

За отчетния период приходите от продажба на готова продукция (жилищни сгради за сезонно ползване) са в размер на 7 379 хил. лева и се отнасят до продадена площ от 3 694.60 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 31 135 хил.лв. От тях 30 090 хил.лв. представляват приходи от продажба на апартаменти и се отнасят за площ от 16 529.69 кв.м. Останалите 1 045 хил.лв. са приходи, формирани от прехвърлянето на три трафопоста, изградени от Дружеството, към ЕВН-България Електрозапределение АД.

Към 29.01.2009 г. Дружеството е сключило предварителни договори за покупко-продажба за още около 2 721.62 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.

Пряката себестойност на продадените имоти във ваканционния комплекс „Марина Кейп“ през четвъртото тримесечие на 2008 г. възлиза на 4 267.26 хил. лв. Тази себестойност включва всички присъщи разходи за строителство на съответните апартаменти (включително инфраструктура и вертикална планировка вътре в комплекса Марина Кейп), лихвените разходи и разходите за консултантски услуги. Това определя брутна печалба от продажбата на апартаменти през четвъртото тримесечие на 2008 г. в размер на 3 111.74 хил.лв.

## 1 General Information

## 1.1 Financial results

During the forth quarter of 2008 Intercapital Property Development continues to show revenues (and expenditures and results accordingly) from the sale of apartments in the Vacation Complex “Marina Cape”.

For the reporting period the revenue from sales of production (residential buildings for seasonal use) amounts to BGN 7 379 thousands and refers to 3 694.60 square meters of sold area. 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 31 135 thousands. From this amount BGN 30 090 thousands represent revenue from sale of apartments and refer to sold area of 16 529.69 sq.m. The rest BGN 1 045 thousands are revenue from the transfer of three electric posts, built by the Company, to EVN - Bulgaria AD.

In addition as of 29.01.2009 the company has signed preliminary contracts for another 2 721.62 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 prime cost of the apartments sold in Vacation Complex “Marina Cape” during the forth quarter of 2008 amounts to BGN 4 267.26 thousands. This amount includes all costs inherent to construction works for the respective apartments (landscaping and infrastructure inside Marina Cape included), the interest expenses and the consultancy expenditures. This leads to a gross profit from the sale of apartments during the forth quarter of 2008 at the amount of BGN 3 111.74 thousands or BGN 0.645 / per share. The prime cost of the areas sold since the beginning of the year amounts to BGN 17 365 thousands (BGN 16 320 thousands -

или 0.645 лв/акция. Себестойността на продадените имоти от началото на годината е в размер на 17 365 хил.лв., (16 320 хил.лв. - себестойност на продадени апартаменти и 1 045 хил.лв. - себестойност на продадените трафопости), което определя брутна печалба за годината от 13 770 хил.лв. или 2.85 лв/акция.

От този резултат следва да се приспадат разходите за брокерски комисионни и реклама, таксите за обслужващите дружества, които се занимават с поддръжката на ваканционния комплекс и други разходи, които не могат да се отнесат към себестойността, за да се получи нетната печалба на акция за отчетния период.

Общият резултат от дейността, включващ други сделки освен проекта Марина Кейп както и общите финансови разходи и разходи за дейността е описан по-долу.

prime cost of apartments sold and BGN 1 045 thousands - prime cost of the electric posts sold), which determines a gross profit for the year BGN 13 770 thousands or BGN 2.85 per share.

That result should be reduced with the expenses for brokerage commissions and advertising, the fees for the servicing companies dealing with the management of the vacation complex and the other expenses that cannot be assigned to the prime cost, so as to receive the net profit per share for the reporting period.

The total result of the activities, inclusive of transactions different from the project Marina Cape, as well as the total financial expenses and costs related to the activity is described below.

<i>(хил. лева освен данни на акция/ in BGN '000, except per share data)</i>	31/12/2008	31/12/2007
Общо приходи от продажби Total Sales Revenues	31 161	25 118
Резултат от основна дейност Recurring Pre-tax Profit	5 992	7 237
Нетен резултат от дейността Net Income	6 030	7 237
Нетен резултат на една акция Earnings per share (EPS)	1.25	1.50
Сума на активите Total Assets	66 693	66 992
Земи Land	6 389	6 389
Нетни активи Net Equity	16 805	18 011
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 декември 2008 година средната цена на акциите на Българска фондова борса - София е 5.96 лева за акция. Към 28.01.2009 г. средната цена е 5.40 лв. Към 30 януари 2008 г., цената за една акция е била 7.97 лева (с отчитане

## Shares trading

At the end of December 2008 the average price of the shares traded on the Bulgarian Stock Exchange - Sofia was BGN 5.96 per share. As of 28.01.2009 the average price per share was BGN 5.40. As of 30.01.2008 the price per share was BGN 7.97 (after

на корекцията за гласувания дивидент за 2007 г.). Това представлява годишно понижаване на цената от 32.25%. За същия период борсовият секторен индекс BG REIT, който отразява движението в цените на акциите на дружества със специална инвестиционна цел за секюритизация на недвижими имоти или земя, търгувани на БФБ-София АД, е отбелязал спад от 56.22%.

В периода 01.10.2008 - 31.12.2008 г. най-високата средно-дневна цена на акциите на Дружеството е 6.50 лв., постигната на 03.11.2008 г., а най-ниската - 5.00 лв за акция от 13.11.2008 г.

## 2. Марина кейп

През четвъртото тримесечие на 2008 г. беше завършено изграждането на вентилационната и климатизационната инсталации в конферентния център и ресторанта, намиращи се в Зона 4 на ваканционния комплекс, вкл. бяха проведени проби на инсталациите.

Към края на годината са изпълнени водопроводната и електро-инсталацията в Зона 4, като в момента се извършват довършителни работи.

През отчетния период беше завършен монтажът на външните дограми в Зоната. Понастоящем се поставят настилки и облицовки.

Ваканционният комплекс се експлоатира целогодишно. През зимния сезон 2008-2009 г. функционират 2 от 5-те ресторанта, както и залата за боулинг, спа центърът, фитнес-залата и скуош кортовете. За отдаване на туристи - случайни и организирани посетители, се поддържат минимум 100 апартамента, като по време на новогодишните празници, беше постигната почти пълна заетост на 100-те апартамента.

### 2.1 Продажби

През четвъртото тримесечие на 2008 г. темпът на продажбите във ваканционния комплекс „Марина Кейп“ продължи да се забавя спрямо предходните тримесечия на годината. Купувачите на ваканционни имоти бяха основно от Русия.

correction due to the dividend voted for the year 2007). This shows an annual decrease of the price by 32.25%. For the same period the stock-exchange sector index BG REIT which mirrors the movement of the prices of REITs' shares traded on BFB-Sofia AD has dropped down by 56.22%.

During the period 01.10.2008 - 31.12.2008 the highest average daily price of the Company's shares was BGN 6.50 reached on 03.11.2008 and the lowest one - BGN 5.00 per share from 13.11.2008.

## 2. Marina Cape

During the forth quarter of 2008 the ventilation and the air-conditioning of the conference centre and the restaurant in Zone 4 of the vacation complex were completed, incl. the installations were tested.

As of the end of 2008 the plumbing and the electric installation in Zone 4 were completed and at present some finishing works have been carried out.

During the reporting period the mounting of the outside joinery works was finished in the Zone. As of today floorings and facings have been fitted.

The vacation complex has been exploited during the whole year. In the winter season 2008-2009 2 of all the 5 restaurants are functioning as well as the bowling hall, the spa centre, the fitness hall and the squash courts. A minimum of 100 apartments are maintained for letting out to tourists - organized or casual visitors. During the New Year's Holidays almost full loading of these 100 apartments was reached.

### 2.1 Sales

During the forth quarter of 2008 the rate of sales in the vacation complex "Marina Cape" continued to slow down in comparison to the previous quarters of the year. The buyers of vacation real estates were mainly from Russia.

## ICPD Q3 2008

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.

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.

Таблицата показва състоянието на продажбите на имоти към 29/01/2009 г.

The table shows the status of the sales of properties as of 29/01/2009.

Брой / Number	Зони / Zones				
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	39	8	114	18	179
Резервиран / Reserved	42	4	38	3	87
Продаден / Sold	18	0	27	0	45
Прехвърлен / Transferred	174	44	232	0	450
Общо / Total	273	56	411	21	761

кв. м. / sq. m.	Зони / Zones				
Статус / Status	1	2	3	4	Общо / Total
Свободен / Available	3 631.36	732.66	6 763.69	2 566.13	13 693.84
Резервиран / Reserved	4 243.32	396.18	2 096.66	580.06	7 316.22
Продаден / Sold	1 376.24	0.00	1 345.38	0.00	2 721.62
Прехвърлен / Transferred	14 909.37	4 160.58	12 126.05	0.00	31 196.00
Общо / Total	24 160.29	5 289.42	22 331.78	3 146.19	54 927.68

### 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.

### 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.

## 2.2 Финансиране

Към 31.12.2008 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ има задължения към банкови институции, в т.ч. дългосрочни и краткосрочни в размер на 21 081 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 четвъртото тримесечие на 2008 г. „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ е направило погасителни вноски по банкови заеми на обща стойност 2 982 хил. лв.

Същевременно през отчетния период Дружеството е усвоило нови банкови кредити на стойност 11 823 хил.лв. От тях 4 000 хил.лв. представляват банков заем, предоставен от Корпоративна търговска банка АД, който беше използван за частично финансиране изплащането на гласувания дивидент за 2007 г. Останалите 7 823 хил.лв. са усвоени средства по два договора за банков кредит с Банка ДСК ЕАД, сключени през месец септември 2008 г., както следва: инвестиционен банков кредит в размер на 4.5 млн. евро и оборотен кредит в размер на 500 хил. евро. Средствата по заемите от Банка ДСК ЕАД се използват за финансиране на строителните дейности по проекта на Дружеството в к.к.Боровец.

### 3. 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.

През месец октомври Дружеството вече получи Акт 14 за проекта в Боровец. Към днешна дата обектът е на етап завършен

## 2.2 Financing

As of 31.12.2008 Intercapital Property Development REIT's bank loans (incl. short and long term loans) amount to BGN 21 081 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.

During the fourth quarter of 2008 Intercapital Property Development REIT has paid off principal amounts on its bank loans for the total amount of BGN 2 982 thousands.

During the reporting period the Company has absorbed new bank loans for the amount of BGN 11 823 thousands. From these BGN 4 000 thousands represent a bank loan, granted by CB Corporate Commercial Bank AD, which was used for partial financing of the dividend payment for the year 2007. The rest BGN 7 823 thousands was absorbed due to two contracts for bank loans with DSK Bank EAD, concluded in the middle of September 2008, as follows: an investment bank loan for the amount of EUR 4.5 mln. and a working loan for the amount of EUR 500 thousands. The cash from the loans from DSK Bank EAD has been used for financing of the construction works on the project of the Company in Borovets.

### 3. Borovets

In May 2008 the Company received the construction permit and started the construction works in the Borovets resort. The company that was 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.

In October the Company already received Act 14 for the project in Borovets. As of today the building project is with completed

груб строеж. Завършени са покривът, зидарията и остъкляването. Изградено е и сградно-водопроводното отклонение, като в рамките на една седмица се очаква узаконяването му.

Предвижда се проектът да бъде завършен през настоящата година и да бъде годен за експлоатация и посрещане на гости за зимния сезон на 2009-2010.

#### 4. Изплащане на дивидент за 2007 г.

В изпълнение на решението на редовното годишно Общо събрание на акционерите на „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ, проведено на 27.06.2008 г., за изплащане на дивидент в размер общо на 7.235 млн. лв. за 2007 г., съответно - по 1.50 лв бруто за всяка притежавана акция, „Интеркапитал Пропърти Дивелопмънт“ АДСИЦ определи 22.12.2008 г. като начална дата за изплащане на дивидента.

Дивидентът беше изплатен чрез системата на „Централен депозитар“ АД и съгласно процедурата, предвидена в Приложение 27 от Правилника на „Централен депозитар“ АД, акционерите на Дружеството получиха дължимия им дивидент по своите клиентски подсметки при инвестиционните посредници, чиито клиенти са.

#### 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 в резултат на свито търсене на ваканционни имоти;
- инфлационен риск - риск от увеличаване цените на строителството;
- риск от невъзможност за обслужване на взети банкови заеми - в случай, че дружеството

rough construction. The roof, the masonry and the glazing were completed. The water supply ramification of the building was also finished and it is expected to be legalized in one week term.

It is expected that the project will be completed this year and will start functioning and receiving guests for the winter season of 2009-2010.

#### 4. Dividend payment (for the year 2007)

In compliance with the decision of the regular General Assembly of the shareholders of "Intercapital Property Development" REIT, held on 27.06.2008, for dividend payment at the total amount of BGN 7.235 mln. for the year 2007, respectively - BGN 1.50 gross amount per share, the Company determined 22.12.2008 as initial date for the dividend payment.

The dividend was paid through the system of "Central Depository" AD and in compliance to the procedure, set out in Appendix 27 of the Rules and Regulations of "Central Depository" AD, the shareholders received their due dividend in their clients' sub-accounts at the investment intermediaries which clients they are.

#### 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 due to lack of demand for vacation properties;
- 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

не успее да генерира достатъчно приходи за покриване на разходите за лихви и погасяване на главниците.

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

